

# **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

## **ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ КП 4190 КО ВРАЧАР У ЈУЖНОМ БУЛЕВАРУ БР.5**

### **1. ОПШТИ ДЕО**

#### **1.1 Увод**

На захтев Инвеститора, приступило се изради Урбанистичког пројекта, у складу са важећом планском и законском документацијом.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је преузимање урбанистичких параметара из важећег плана – Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17) и њихова имплементација у предметни Урбанистички пројекат са провером капацитета и идејног решења, како би се испоштовали услови Плана генералне регулације у циљу планиране изградње и реализације планског решења.

#### **1.2. Правни и плански основ**

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 32/19),
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17), у даљем тексту ПГР.

Плански основ у делу регулационо нивелационог решења, као и инфраструктурних решења за предметну локацију представља и важећи план за контактено подручје, којим је дефинисана регулација Јужног булевара са инфраструктуром и то:

- Регулациони план саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл.лист града Београда“ бр.9/01).

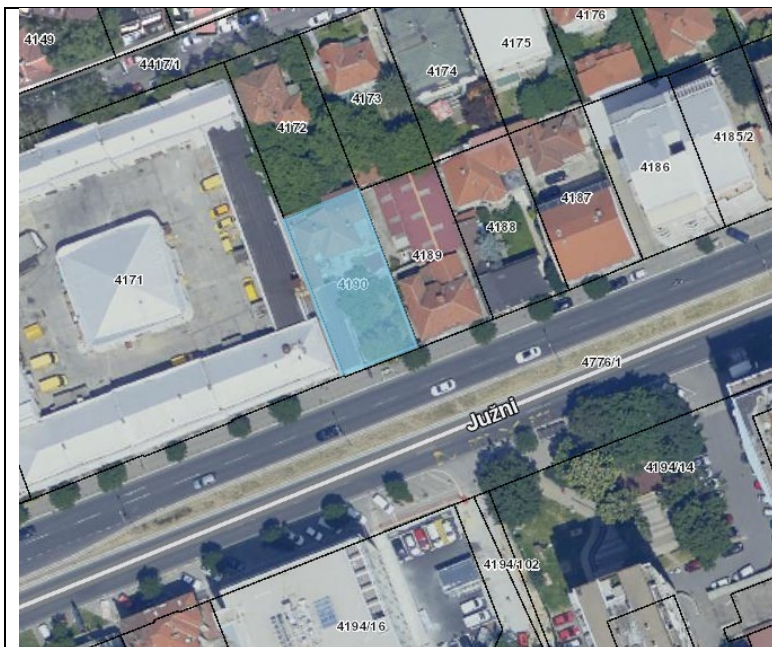
#### **1.3.Граница Урбанистичког пројекта**

Урбанистичким пројектом је обухваћена грађевинска парцела - КП 4190 КО Врачар, површине око 477,00 м<sup>2</sup>. Са југоисточне стране граница Урбанистичког пројекта се поклапа са положајем регулационе линије Јужног булевара (формирана је улична регулација), док се са североисточне, северне и југозападне стране стране предметна парцела граничи са

суседним катастарским парцелама (КП 4189, 4171, 4172 и 4173 све КО Врачар). Парцела је правилног правоугаоног облика са уједначеним односом страна.

Програмским задатком инвеститора, као и ПГР-ом, обавезујућа је израда Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, који је потребно да садржи садржаје стамбеног и комерцијалног карактера, у свему према условима из ПГР-а.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.



**Слика 1.** Ортофото снимак предметног подручја са означеном локацијом\_преузето са <http://www.beoland.rs>

#### 1.4.

#### 1.5. Постојеће стање

Предметна локација се налази у блоку оивиченом улицама Ђорђа Вајферта, Небојшином, Јужним булеваром и Михајла Гавриловића.

Припада густо изграђеном ткиву породичних објеката, формираном у првој половини XX века. Матрица блока је углавном правоугаоног облика са парцелама мање површине од 300-350м<sup>2</sup>. У окружењу доминирају породични објекти ниске спратности П-П+, док се у непосредном окужењу на суседним катастарским парцелама налазе вишепородични објекти реализовани у претходном периоду у складу са планским решењима, односно плановима детаљне регулације.

На предметној катастарској парцели 4190 КО Врачар налази се стамбени објекат, спратности П, површине 114м<sup>2</sup> који је планиран за уклањање како би се предметна катастарска, односно грађевинска парцела привела намени дефинисаној Планом.

#### 1.6. Намена површина

### **МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗ ПГР-а – Правила грађења**

Сходно одредбама чл.61-64. Закона о планирању и изградњи, Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе

урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације

Према Плану Генералне регулације за Београд, намена површина, односно, земљиште на коме се налази предметна локација налази се у оквиру целине II- Булевар краља Александра, Јужни булевар, Звездара, **у зони мешовитих центара 2.М4.1**. Зона се простире уз фреквентне саобраћајнице са широком регулацијом, као што су Јужни булевар, Рузвелтова итд.

За ову зону, за изградњу новог објекта, обавезна је израда урбанистичког пројекта са следећим урбанистичким карактеристикама:

### **Зона 2.М4.1**

- ❖ основна намена површина су мешовити градски центри који подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
- ❖ Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина ПГР-а, тачка 5.1.
- ❖ На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
- ❖ Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% ; општа правила и параметри за све намене у зони су исти
- ❖ однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.
- ❖ На грађевинској парцели је предвиђено да се гради само један стамбени објект и није дозвољена градња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.

## **1.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **Параметри за грађевинске парцеле у зони 2.М4.1**

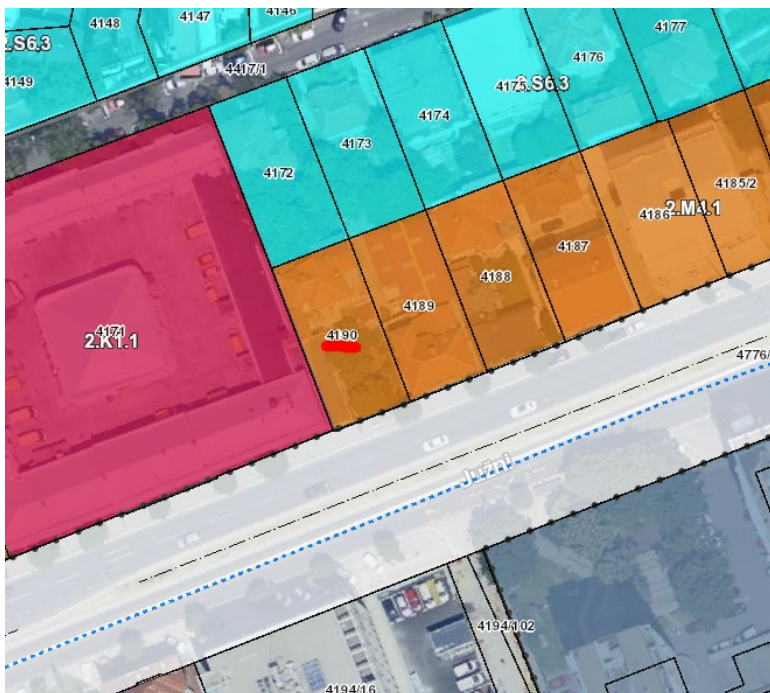
Висина објекта :

- максимална висина венца објекта је до 32.0 m
- максимална висина венца повучене етаж је до 37,0m
- Висине објекта изражене у метрима дефинишу оријентациону планирану спратност до П+8+Пк/Пс, односно П+8.

Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице; уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, меродавно је растојање између грађевинских линија.

Максимални индекс заузетости је 50%;

*Извод из ПГР-а*



#### Положај објекта и хоризонтална регулације објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.

Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Према положају на парцели објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле. У односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије у складу са већ формираном грађевинском линијом блока што се дефинише израдом Урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле

**Растојање од бочне границе парцеле** - за објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта.
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.

- минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,
- Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објектат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног што се утврђује детаљнијом разрадом израдом урбанистичког пројекта .
- Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Метродавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта.
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити детаљнијом разрадом израдом урбанистичког пројекта

Кота приземља новопланираног објекта:

- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте
- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања

Осветљавање помоћних просторија - светларници:

- На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.
- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.
- Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>.
- Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.
- Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
- Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Услови за архитектонско естетско обликовање

- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.
- Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.
- последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. у оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу.
- повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

#### Паркирање

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле,

- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине

#### Нормативи за паркирање дефинисани ПГР-ом:

- 1,1ПМ по стану
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

#### Правила за гаражу

Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објекта, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.

У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно

локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара..

#### Минимални степен опремељености комуналном инфраструктуром

Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

#### Инжењерско геолошки услови

- Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18 – др.закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96).

## **2. ОПИС РЕШЕЊА**

Предмет разраде овог Урбанистичког пројекта је стамбено-пословни објект који се налази у Јужном булевару бр.5, спратности 2По+П+гал.+8+Пс.

Парцела је правилног правоугаоног облика  $P=477 \text{ м}^2$ . У подземним етажама планирано је гаражирање возила и обезбеђен је простор за техничке просторије.

Пешачки приступ објекту је из Јужног булевара, приступ инвалидним лицима је омогућен пешачком стазом у нивоу уличног тротоара до путничког лифта.

Гаражи за путничке аутомобиле се приступа теретним аутолифтом са три станице. Гаража у подруму је намењена за паркирање 30 возила.

Пешачки приступ гаражи је лифтом или унутрашњом степенишном вертикалом.

Приступ заједничком дворишту је ходником из приземља.

#### **Положај и типологија**

По типологији објект је обострано узидан у непрекинутом низу који је у процесу формирања. Постављен у зони грађења која је дефинисана грађевинском линијом, која се поклапа са регулацијом и задње линије грађења која се налази на удаљености већој од  $\frac{1}{2}$  висине објекта, што износи 15,13м мерено на огради повученог спрата спрата (задња линија грађења на 15,67м до 15,72м од задње границе парцеле).

Грађевинска линија подземних етажа поклапа се са грађевинском линијом надземних изузев задње линије грађења која је од 4,65м од задње границе парцеле. Подземна етажа заузима нешто мање од мах дозвољених 85% површине парцеле.

## Висина и спратност

Објекат је спратности 2По+П+гал+8+Пс. Приземље које је по намени пословни простор, пројектовано је са дуплом висином и галеријом. Кров је раван, покривен хидроизолационом мембраном. На кров се, ради одржавања, излази из степенишног простора који води до повученог спрата. Кровни прозор-лантерна у кровној плочи за осветљавање, вентилацију и одимљавање степенишног простора. Спратне етаже су дате са висином од 2,90м до 3,10м.

**Висина венца**, мерено од највише коте приступне саобраћајнице до врха ограда терасе на повученом спрату износи 30,25м (максимално дозвољено 32,0м односно 1,5 ширина улице која износи 29,7м )

Висина венца повученог спрата, мерено од највише коте приступне саобраћајнице износи 32,75м.

**Кота приземља** је на -0,15м од највише коте приступне саобраћајнице односно на 0,00м коте тротоара на месту приступа. Укупан нагиб приступне саобраћајнице у целој ширини фронта грађевинске парцеле износи око 0,40м.

**Еркер** је пројектован на уличној фасади са испустом преко грађевинске линије од 60см у делу од другог до осмог спрата, на висини од 8м од коте тротоара и на мање од 50% површине фасаде.

**Повучени спрат** је постављен на 1,5м од грађевинске линије према Јужном булевару а такође и у односу на фасадну раван осмог спрата према дворишту. Кров осмог спрата у зони повлачења је раван, проходан и представља кровну терасу станова на повученом спрату.

**Намена објекта** је стамбено пословна, становање је остварено са 1644,47м<sup>2</sup> што износи 79,95%, а пословање са 412,50м<sup>2</sup>, што је 20,05% укупне површине, а минимално је задато 20%.

**Паркирање** је решено у гаражи у две подрумске етаже. Гаражи се приступа теретним аутолифтом преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. У подрумским етажама је пројектовано 8 паркинг места у подруму -1, сва на плочи и 22 паркинг места у подруму -2 од којих су 14 механичком систему за паркирање WOHHR COMBILIFT 543. (Предвиђена платформа захтева минималну дубину јаме од 175цм, чисту висину у простору платформе од 345цм, захтеване димензије у основи су 550цм дужина и ширина од 250цм по паркинг месту, односно 260цм на крајњим позицијама) а 8 паркинг места је на механичком систему за паркирање WOHHR PARKLIFT 450. Гаража према укупној корисној површини спада у средње гараже.

Укупно је остварено 30 паркинг места. Два паркинг места су предвиђена за лица са посебним потребама.

Захтевани број места за паркирање износи  $(21 \text{ стан} \times 1,1 = 23,10 \text{ ПМ} + 412,50 \text{ м}^2 \text{ пословања} / 60 \text{ м}^2 = 6,86 \text{ ПМ})$  укупно 29,96 ПМ).

**Слободне површине** заузимају 239,00м<sup>2</sup>, што износи 50,10% (минимално је задато 50%) и у њих спадају све саобраћајне, пешачке и зелене површине које су ван приземља објекта.



**Зелене површине**, у директном контакту са тлом, износе 71,60m<sup>2</sup>, односно 15,01%, (минимално задато 15%.) у задњем делу парцеле између задње границе и подрумских етажа. Са зеленилом на насипу од 60цм на крову гараже, укупна површина зеленила износи 221,60m<sup>2</sup> односно 46,46%.

**Функционално организациони концепт** - У подрумским етажама предвиђен је простор за паркирање 30 возила, на плочи и на механичким системима за паркирање, просторије за комуникацију, оставе и техничке просторије. У подруму -1 један део простора је прикључен локалу број 1 у приземљу. Надземне етаже су намењене пословању, (приземље са галеријом део првог спрата), а остале, становању. У приземљу са галеријом је пројектован јединствен пословни простор а на првом спрату два атељеа са сасебним улазом и степенишним простором. На првом спрату су пројектована два стана, од другог до четвртог по три стана, а од петог до повученог спрата по два стана. Пројектовано је укупно 21 стан, 2 атељеа и један пословни простор-локал.

### Урбанистички параметри

Параметри	Задато ПГРом	Остварено Идејним решењем
Површина парцела	477 м <sup>2</sup>	477 м <sup>2</sup>
Заузетост	238,50 м <sup>2</sup>	238,00 м <sup>2</sup>
Индекс заузетостни "З" надземно	50%	49,90 %
Површина подземне етаже	405,45 м <sup>2</sup>	405,00 м <sup>2</sup>
Индекс заузетостни "З" подземно	85%	84,90%
Укупна БРГП	није задато	2542,00 м <sup>2</sup>
Индекс изграђености	није задато	5,33
Слободне површине	мин 50% (238,50 м <sup>2</sup> )	50,10% (239,00 м <sup>2</sup> )
Површина зеленила на парцели у директном контакту са тлом	мин. 15% (71,55 м <sup>2</sup> )	15,01% (71,60 м <sup>2</sup> )
Спратност објекта	оријентационо П+8+Пс	2По+П+гал.+8+Пс
Висина венца	32,00м	30,25м (мерено од највише коте приступне саобраћајнице)
Висина слемена	37,00м	РАВАН КРОВ
Кота пода приземља у односу на највишу коту приступне саобраћајнице	Максимално 0,20м за пословање (мерено од највише коте приступне саобраћајнице)	-0,15м
нагиб крова	кос кров до 15°	/ раван кров

висина надзетка	<b>0м</b>	<b>0м</b>
Удаљење од задње границе парцеле	<b>1/2висине објекта (30,25м / 2=15,30м)</b>	<b>15,67м</b>
Удаљење од бочне границе парцеле	<b>Обострано узидан</b>	<b>Обострано узидан</b>
Основна намена површина	<b>становање : пословање 0%-80% : 20%-100%</b>	<b>1644,47 м² : 412,50 м² 79,05% : 20,05%</b>
Број паркинг места	<b>1,1 п.м. / 1,0 стан 1 п.м. / 60м² пословања</b>	<b>21 стан x 1,1=23,10 ПМ 412,5м² пословања/60м²=6,86 ПМ што укупно износи 29,96 ПМ УКУПНО ОСТВАРЕНО 30ПМ</b>

Структура и површине појединачних просторија и физичких делова објекта су дате у табеларним приказима основних и општих података о објекту и уз адекватан графички приказ као појашњење функције и структуре објекта

#### Повезаност локације на инфраструктурну мрежу

Постојећа приступна саобраћајница – Јужни булевар је опремљена инфраструктурном мрежом односно подземним разводом инсталација водовода, канализације, телекомуникација и електроенергетском инсталацијом.

Локацијским условима ће се обухватити услове повезивања објекта преко постојећих прикључака на спољну мрежу инсталација водовода и канализације, телекомуникација и електроенергетских инсталација.

Потребни капацитети инфраструктурних прикључака су појединачно дати у табеларном приказу општих и основних података о објекту који следе.

Нумерички подаци БРГП за планирану изградњу

**Приказ БРГП етажа у складу са**  
СРПС Ц2.100.2002

ЕТАЖА	Пројектована површина
Подрум -2	405,00 м <sup>2</sup>
Подрум -1	405,00 м <sup>2</sup>
Приземље	209,00 м <sup>2</sup>
галерија приземља	149,00 м <sup>2</sup>
Спрат 1	238,00 м <sup>2</sup>
Спрат 2	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 3	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 4	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 5	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 6	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 7	244,00 м <sup>2</sup>
Спрат 8	244,00 м <sup>2</sup>
Повучени спрат	238,00 м <sup>2</sup>
<b>Σ БРГП подземних етажа</b>	<b>810,00 м<sup>2</sup></b>
<b>Σ БРГП надземних етажа</b>	<b>2542,00м<sup>2</sup></b>
<b>Σ БРГП подземних и надземних етажа</b>	<b>3352,00 м<sup>2</sup></b>

Приказ **НЕТО** површина етажа

ЕТАЖА	Пројектована површина
Подрум -2	369,69 м <sup>2</sup>
Подрум -1	347,00 м <sup>2</sup>
Приземље	150,44 м <sup>2</sup>
галерија приземља	147,47 м <sup>2</sup>
Спрат 1	203,52 м <sup>2</sup>
Спрат 2	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 3	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 4	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 5	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 6	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 7	208,33 м <sup>2</sup>
Спрат 8	208,33 м <sup>2</sup>
Повучени спрат	201,55 м <sup>2</sup>
<b>Σ НЕТО површина надземних етажа</b>	<b>2161,29 м<sup>2</sup></b>
<b>Σ НЕТО површина подземних и надземних етажа</b>	<b>2877,98 м<sup>2</sup></b>

### 3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Рејон ІА1 – обухвата терене погодне за урбанизацију. То су равничарски и благо нагнути делови терена као и гребени. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m. Реон је стабилан у природним условима.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- рејон повољан за изградњу објеката високе и ниске градње;

- при извођењу ископа дубљих од 2,5m, уколико би се зашло у водозасићену зону, неопходна је одговарајућа заштита ископа и објекта дренажама;
- Саобраћајнице и објекти инфраструктуре не захтевају посебне услове рада.

За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања потребно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС“ број 101/15)

#### 4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Решењем јавних саобраћајних површина дефинисаних у Плану генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе-град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 96/17 и 97/17) и Регулационом плану саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл.лист града Београда“ бр.9/01) на предметном подручју дефинисана је регулација Јужног булевара са профилем укупне ширине 30,0 м, са које се остваривати директан приступ грађевинским парцелама у непосредном окружењу.

Јужни булевар планиран је и изведен са коловозом ширине 2 пута по 7.0 м и обостраним тротоарима ширине 3,0 и 3,5 м, зеленим разделним острвом 4,5м и паркингом ширине 5м са парне стране улице.

Коначна позиција планираног прикључака, односно организација улаза/излаза са предметне парцеле биће дефинисани у фази имплементације планираног решења и пројекта саобраћајних прикључака, уз прибављање сагласности надлежних предузећа (ЈКП Београд пут и Секретаријата за саобраћај града Београда). Техничким решењем прикључака (упуштени ивичњаци) неопходно је омогућити неометано континуално одвијање пешачког саобраћаја дуж тротоара јавних саобраћајница.

Непосредан пешачки приступ предметној локацији остварује се директно са јавне саобраћајне површине, преко тротоара ширине 3,50 м.

У складу са параметрима датим у ПГР-у (*Поглавље 3.1.1. Правила грађења саобраћајне мреже*), све потребне површине за паркирање возила решавати у оквиру предметне грађевинске парцеле. Паркирање у оквиру предметне парцеле решавати у склопу наменских подземних и/или надземних гаража.

Број паркинг места предвидети према следећим нормативима:

- 1.1 ПМ/1 стамбеној јединици;
- 1 ПМ / 60м<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора,

Главни колски и пешачки приступ планираном објекту је остварен са Јужног булевара. Возила су смештена у гаражи капацитета 30 ПМ која је пројектована у подрумски етажама као двоетажна гаража. Гаража спада у категорију малих подземних гаража и пројектована је уважавајући захтеве везане за заштиту од пожара.

Гаража је пројектована да се налази у оквиру подземних грађевинских линија, тако да је остварена заузетост од 85% .

#### 5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Инфраструктурна опремљеност подручја дефинисана је важећим планским документима који су непосредном контакту са предметном локацијом и то :

- Планом генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - Град Београд (целине I-XIX) („Сл.лист града Београда“ број 20/16, 97/16, 96/17, 97/17).
- Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Сл.лист града Београда“ бр.9/01)

Предвиђено је опремање предметног подручја свом неопходном инфраструктуром и то: водоводном мрежом, фекалном канализацијом, ТТ мрежом, електроенергетском мрежом. Планирани инфраструктурни водови предвиђени су у оквиру регулације јавне саобраћајне површине Јужног булевара.

Сва инфраструктура, као и планирани прикључци објекта приказани су на графичким прилогу број 4 *Синхрон план*.

### 5.1. Водовод

Предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система. У Јужном булевару испред предметне локације налази се постојећа, изграђена водоводна мрежа Ø200 мм и Ø600мм.

Са постојеће водоводне мреже Ø200 мм у Јужном булевару, може да се оствари максимални прикључак пречника до Ø150 мм.

Прикључење објекта на водоводну мрежу Ø 200мм радити сходно законским прописима, пројектним и урбанистичким условима, као и правилима струке, а све у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

За израду Урбанистичког пројекта добијени су услови *ЈКП „Београдски водовод и канализација“ – водовод Н/1024 од 21.10.2019.године*

### 5.2. Канализација

Предметно подручје припада централном канализационом систему, са општим системом канализације отпадних вода.

Од постојеће канализације у Јужном булевару налазе се колектори ОБ 70/125цм, 250/150цм и канали општег система ОПВЦ400мм, ОХДПЕ400мм и 500мм.

Прикључивање предметне парцеле на канализациону мрежу предвиђено је на постојећи канал пречника 500 мм, испред предметне парцеле, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Приликом израде пројектне документације и извођења радова на изградњи новог објекта, неопходно је прибављање и поштовање претходних техничких услова надлежног предузећа “ЈКП Београдски водовод и канализација” за пројектовање прикључка и унутрашњи развод канализационе мреже

Прикључење гаража и других објеката који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршиће се преко таложника и сепаратора масти и уља пре упуштања у канализациону мрежу.

У даљој разради техничке документације, пројектовање водоводне мреже и прикључака радити у складу са условима и техничким прописима ЈКП Београдски водовод и канализација.

За израду Урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ – канализација О/473 од 17.10.2019.године.

### 5.3. Електроенергетска мрежа

Место прикључења објекта је у трансформаторској станици 10/0,4 кВ рег.бр.Б-2112 „Јужни булевар бр.1а Београд“, на нисконапонској табли.

Начин прикључења је омогућен на следећи начин: један кабловски вод типа и пресека ХР 00-AS(J) 3x150+70 мм<sup>2</sup> до КПК коју треба уградити на предметном објекту. За напајање лифтова предвидети засебну КПК.

У даљој разради техничке документације, објекат прикључити на постојећу електр енергетску мрежу, у складу са важећим прописима и техничким условима које издаје „ЕПС Дистрибуција“ доо.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта добијени су услови ПД за дистрибуцију електричне енергије ЕПС Дистрибуција број МИ 4333/19 од 04.09.2019. године.

### 5.4. Телекомуникациона мрежа

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Београд, Таковска 2, број 422139/2-2019, од 11.10.2019, број из ЛКРМ: 31.

На предметном подручју у јавној саобраћајници налази се подземна Тк канализација.

Грађевинским радовима се не сме довести у питању функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

За потребе стамбеног дела објекта и за локале планирана је оптика до крајњих корисника, такозвано ФТТХ (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (уз инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) као и изграђу оптичке инсталације до сваког стана и локала. Сходно горе наведеном, у објекту предвидети расположив простор, у приземљу.

Важна препорука Предузећа Телеком Србија а.д. при изради унутрашњих инсталација и при опремању просторија прикључним местима:

- сваку просторију треба опремити минимално са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремити се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаћеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m;

- препоручује се да се обезбеди по један телекомуникациони прикључак и у другим просторијама стамбене јединице (кухиња, предсобље тј. улазни ходник стана, гаража, разне помоћне просторије).

Од места увода цеви ТК канализације у објекат, неопходно је обезбедити пролаз каблова по посебној канализацији или кабловскогм регалу или кроз технички канал све до места постављања Мултимедијалне Кутије (ММК) у приземљу, сходно предметним условима. Унутрашње телекомуникационе инсталације биће предмет даље разраде техничке документације планираног објекта.

## 5.6. Зелене површине

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови број 24463/1 од 03.10.2019.године

Прибављеним условима дефинисана је обавеза остваривања минимално 50% слободних површина на парцели, односно минимално 15% површине парцеле под зеленилом у директном контакту са тлом.

Такође, дефинисане су опште и техничке смернице за пејзажно уређење зелених површина на парцели.

Слободне површине заузимају  $239,00\text{m}^2$ , што износи 50,10% (минимално је задато 50%) и у њих спадају све саобраћајне, пешачке и зелене површине које су ван приземља објекта.

Зелене површине, у директном контакту са тлом, износе  $71,60\text{m}^2$ , односно 15,01%, (минимално задато 15%.) у задњем делу парцеле између задње границе и подрумских етажа. Са зеленилом на насипу од 60cm на крову гараже, укупна површина зеленила износи  $221,6\text{m}^2$  односно 46,46%.

## 5.7. Евакуација отпада

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Градска чистоћа број 16368 од 14.10.2019.године, којим је условљено даје за евакуацију отпада неопходно прибавити 3 контејнера запремине  $1,1\text{ m}^3$  и габ.димензија  $1,37\times 1,20\times 1,45\text{m}$ .

## 6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уз исте или боље услове у објекту, заштите природне околине, смањења глобалног загревања и одрживог развоја земље, при пројектовању и изградњи планираних објекта примениће се следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;

- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

## 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

### 7.1. Заштита животне средине

Није дозвољена изградња која на било који начин угрозити ђивотну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У циљу заштите животне средине потребно је урбанистичким и грађевинско-техничким мерама елиминисати или минимизирати присутне штетне утицаје. Ради заштите од екстремних климатских утицаја, потребно је реализовати одговарајуће грађевинско-техничке мере заштите (термоизолација зидова, кровова, употреба брисолеја, засена и сл.). Предвидети одговарајуће мере у складу са прописима ради вентилације гаражног простора.

У подземним етажама намењеним паркирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и пражњење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима.

### 7.2. Мере заштите од елементарних непогода

Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

### 7.3. Услови за обезбеђење мера приступачности

Кретање инвалидних лица ће се омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

При пројектовању и реализацији објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ објектима у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр.22/15).



#### 7.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара објекте реализовати у складу са одредбама следећих прописа:

- Законом о заштити од пожара ("Сл.Гласник РС", бр.111/2009),
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу и гашење пожара ("Сл.Гласник СФРЈ", бр.30/91),
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве ("Сл.Гласник СРЈ", бр.8/95),
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.Гласник СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.Гласник СРЈ", бр.11/96),
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл.Гласник СФРЈ", бр.87/93),
- Правилник о техничким нормативима за пројектовање завршних радова у грађевинарству ("Сл.Гласник СФРЈ", бр.87/93),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл.Лист СЦГ", бр.31/05).

#### 8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чл. 60 - 64. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20), овај Урбанистички пројекат је основ за издавање локацијских услова према одредбама чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.

Београд, април, 2020. године

Одговорни урбаниста

Марина Ћуковић Турковић, диа