

## 1. OPŠTI DEO

### 1.1 POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu Urbanističkog projekta jeste inicijativa Investitora da pristupi izgradnji objekta komercijalne namene - Garni hotel na KP 1681, KO Stari grad, GO Stari grad.

U skladu sa važećim planskim dokumentom Planom generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd, celine I - XIX ("Službeni list grada Beograda", broj 20/16, 97/16, 69/17 i 97/17), predmetna lokacija pripada području koje se sprovodi neposrednom primenom pravila građenja - izradom Urbanističkog projekta. Naručilac izrade Urbanističkog projekta je revizorska kuća "Auditor" iz Beograda, Strahinjića Bana 26.

Ovim Urbanističkim projektom će se izvršiti detaljna razrada lokacije u cilju definisanja uslova za realizaciju planiranog objekta sa definisanjem pravila uređenja i građenja, kao i uslova za priključenje na spoljnu mrežu infrastrukture.

Urbanistički projekat se izrađuje uz poštovanje zakonski definisanog obima i sadržaja, na overenoj Katastarsko-topografskoj podlozi, u skladu sa čl. 60.- 64. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 i 52/21), kao i sa važećim podzakonskim aktima.

Pravnim i planskim osnovom su utvrđene namene, urbanistički parametri i pokazatelji, kao i ostali stečeni podaci i pravila, koji se prilikom izrade Urbanističkog projekta moraju poštovati.

### 1.2 PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 i 52/21);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl. glasnik RS", broj 32/19);
- Pravilnik o sadržini Informacije o lokaciji i o sadržini Lokacijske dozvole ("Službeni glasnik RS", broj 3/10).

### 1.3 PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju čini:

- Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd, celine I - XIX ("Službeni list grada Beograda", broj 20/16, 97/16, 69/17 i 97/17).

### 1.4 PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Predmetna katastarska parcela na kojoj se planira izgradnja novog objekta se nalazi u bloku između ulica Francuska, Gospodar Jevremova, Dositejeva i Simina. Karakter ovog dela Dunavske padine jeste uglavnom sačuvan vredan građevinski fond, sa uravnoteženom i usklađenom spratnošću (od P do P+3) na nivou bloka. Najvredniji i najznačajniji objekti u neposrednoj blizini predmetne parcele su Kuća Nikole Pašića u Francuskoj 21 i Kuća Stevana Mokranjca u Dositejevoj 16.

Postojeći objekat na predmetnoj katastarskoj parceli izgrađen je krajem 19. veka, spratnosti Po+P+Pk i predstavlja standardno ostvarenje akademizma. Sama vrednost objekta narušena je naknadnim intervencijama, odnosno dogradnjom u dvorišnom delu parcele. Objekat već duže vreme nije u funkciji i nalazi se u devastiranom stanju.

## 1.5 GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

(Granica Urbanističkog projekta prikazana je na svim grafičkim prilogima)

Granicom urbanističkog projekta obuhvaćena je cela katastarska parcela KP 1681, KO Stari grad, GO Stari grad, tako da površina obuhvata Urbanističkog projekta iznosi 166 m<sup>2</sup>.

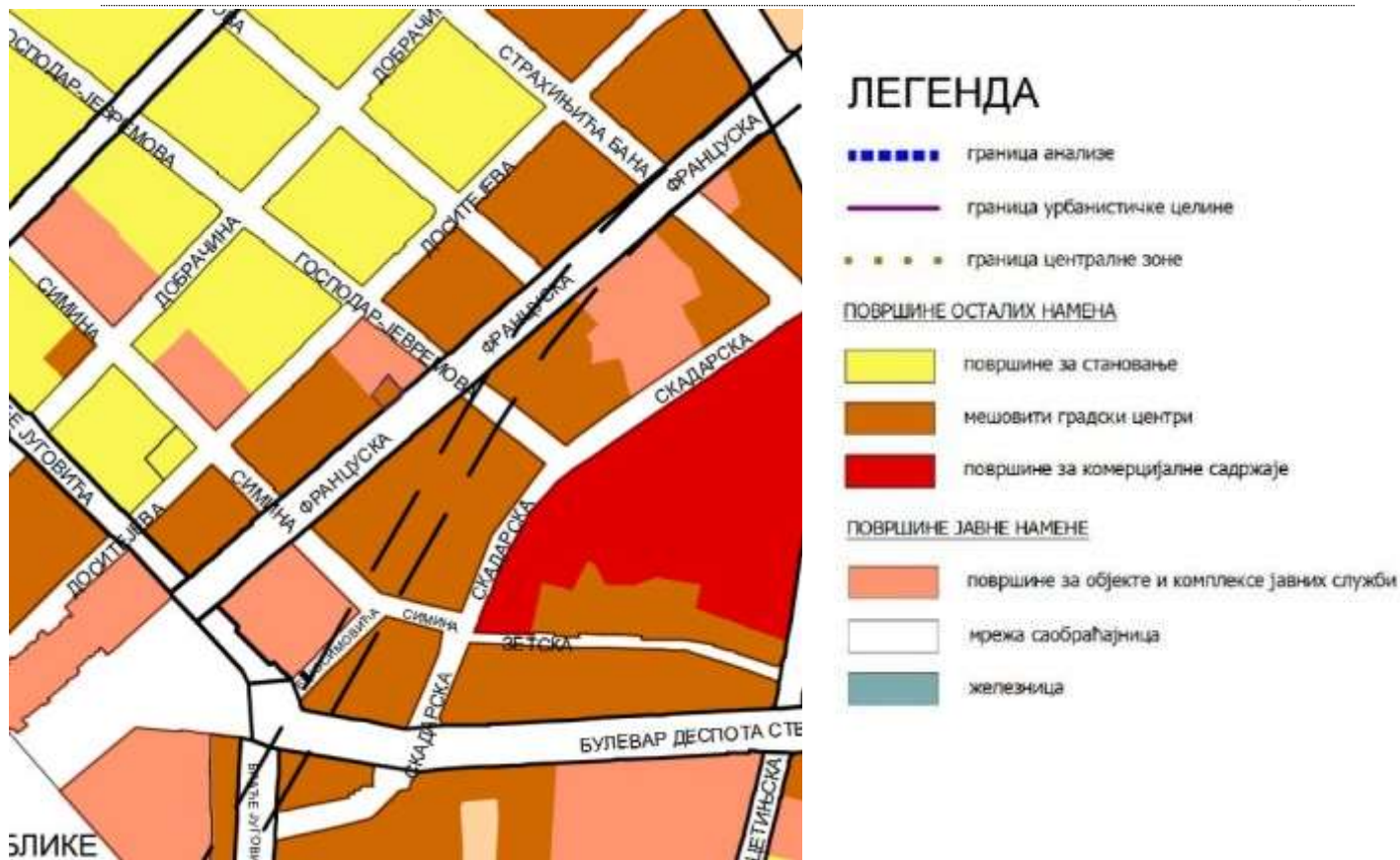


Prikaz obuhvata UP na KP 1681, KO Stari grad

## 1.6 USLOVLJENOSTI IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

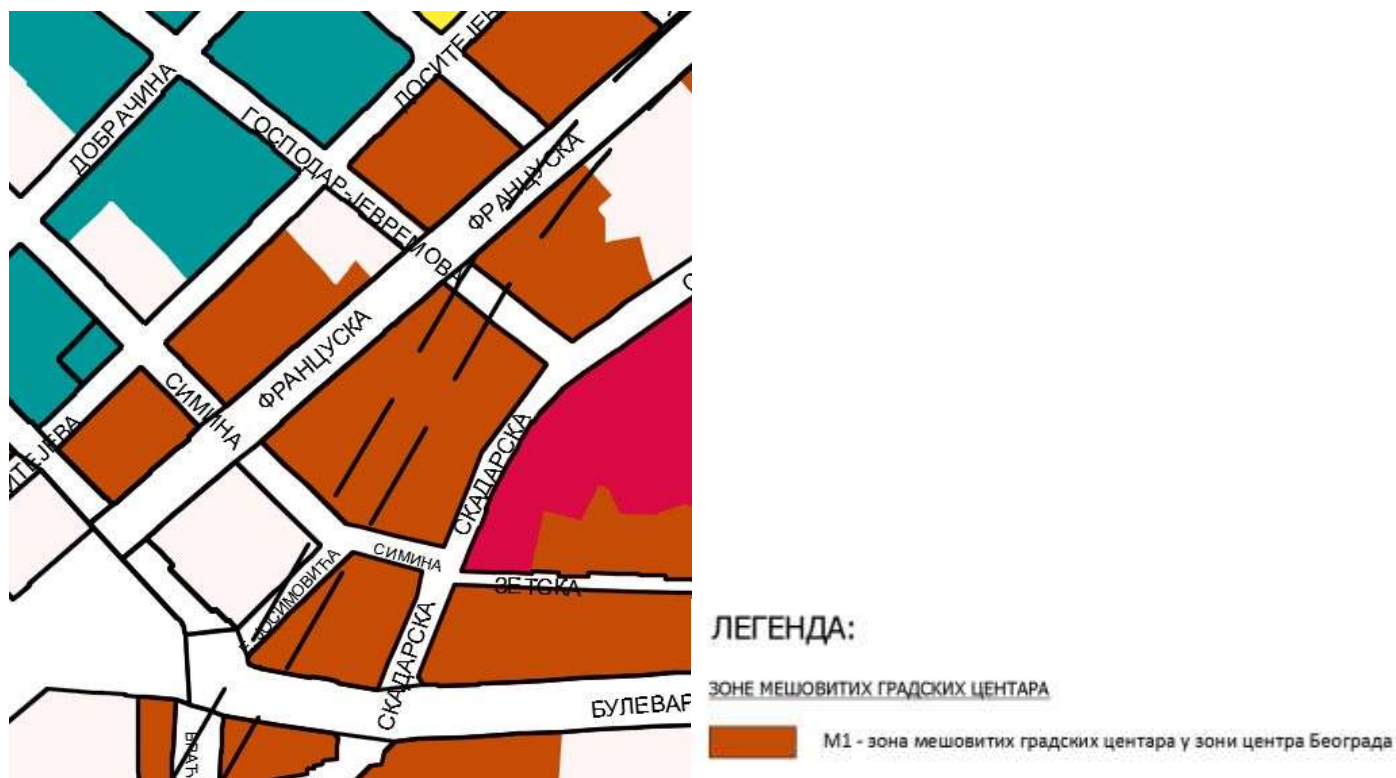
(Izvod iz PGR Beograda je dat na grafičkim prilogu Izvod iz PGR Beograda A, B i V - R 1:250)

Prema PGR Beograda predmetna lokacija pripada Celini I – Centar Beograda. Ova celina odražava istorijski razvoj i rast grada od gradskog nukleusa – Beogradske tvrđave, beogradskom gredom i Ulicom kralja Aleksandra ka Smederevskom putu i rast ka obalama Save i Dunava. Ona se razvija u starom gradskom jezgru formirajući matricu kompaktnih blokova sa potpuno definisanom parcelacijom, regulacijom ulica i zgrada sa pretežno ivičnom izgradnjom i pripadajućim otvorenim javnim prostorima. U pogledu kapaciteta, centar Beograda i dalje ostaje prostor najveće koncentracije stanovnika, zaposlenih, izgrađenih objekata i atraktivnih funkcija. Po urbanim karakteristikama, tipologiji izgrađenosti, spomeničkim, ambijentalnim i drugim vrednostima, ova celina predstavlja najsloženiji i najatraktivniji prostor Beograda. Najveći deo teritorije celine I – Centra Beograda je definisan kao trajno dobro Beograda. Kulturna dobra od izuzetnog značaja, kulturna dobra od velikog značaja, kulturna dobra i dobra koja uživaju prethodnu zaštitu, fiksni elementi zelenila, arheološka nalazišta svih rangova zaštite, zaštićene vizure, ulični potezi koji se nalaze na prostoru celine I – Centar Beograda su elementi koji su dominantni u odnosu na opšta i posebna pravila za izgradnju i urđenje prostora. Postojeći jasno artikulisan potez mešovitih centralnih funkcija, površina javne namene i sadržaja, formiran od istorijskog jezgra – „varoši u šancu“, ka Slaviji i Bulevaru kralja Aleksandra, dopunjava se novim centralnim i javnim sadržajima najvišeg ranga. Koncentracije centralnih aktivnosti planirane su, takođe, duž poprečnih veza između obala, uglavnom u postojećim ulicama, ali i na novim prodorima ka rekama. Pored najvažnijih javnih urbanih prostora duž glavnih gradskih pravaca, neophodno je obratiti posebnu pažnju i na najvažnije vezne – poprečne pravce, kao što su Ulica kralja Petra Prvog, Francuska, Brankova, Balkanska, Nemanjina, Ruzveltova i druge. Planirana mreža reprezentativnih komercijalnih i centralnih sadržaja, podrazumeva i kvalitetne javne prostore. Ova mreža treba da postane pokretač obnove postojećih delova gradske matrice Beograda.



Izvod iz PGR Beograda - Planirana namena površina

Predmetna parcela pripada zoni mešovitih gradskih centara u zoni centra Beograda 1.M1.2



Izvod iz PGR Beograda - Podela na zone sa istim pravilima građenja



Predmetna parcela se nalazi u okviru Celine I i sprovodi se neposrednom primenom pravila građenja - izradom Urbanističkog projekta.



Izvod iz PGR Beograda - Način sprovedenja plana

## 2. PRAVILA GRAĐENJA

### 2.1 PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI CENTRA BEOGRADA 1.M1.2

PRAVILA GRAĐENJA U ZONI MEŠOVITIH GRADSKIH CENTARA U ZONI CENTRA BEOGRADA 1.M1.2	
<b>osnovna namena površina</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mešoviti gradski centri;</li> <li>Mešoviti gradski centri podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem u odnosu stanovanje:poslovanje 0-80%:20%-100%;</li> <li>U prizemlju planiranih objekata obavezni su komercijalni sadržaji;</li> <li>Opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti.</li> </ul>
<b>kompatibilne namene</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sa mešovitim gradskim centrima su kompatibilne namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ (PGR Beograda);</li> <li>kompatibilna namena može biti zastupljena do 80%, osim površine javne namene, koje mogu biti i do 100%;</li> <li>na parceli se može graditi i samo višespratna kolektivna garaža;</li> <li>opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti.</li> </ul>
<b>broj objekata na parceli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>na svakoj građevinskoj parceli gradi se jedan objekat;</li> <li>nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture.</li> </ul>
<b>uslovi za formiranje građevinske parcele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>građevinskom parcelom se smatra svaka postojeća katastarska parcela koja ispunjava uslove definisane opštim pravilima parcelacije i preparcelacije u skladu sa važećim planskim dokumentom;</li> <li><b>izuzetno, za postojeću katastarsku parcelu, manju od 200 m<sup>2</sup>, koju nije moguće ukupiti zbog toga što su na susednim katastarskim parcelama već izvedeni objekti, u Francuskoj ulici br. 19, na KP 1681, Ko Stari grad, primenjuju se posebni urbanistički parametri, indeks zauzetosti 100%, indeks izgrađenosti je 4,5, kao i mogućnost rešavanja parkiranja ugovorom o zakupu ili nekim drugim dokazima o iznajmljivanju istog na nekom od realizovanih parkirališta ili garaža;</b></li> <li>u zoni 1.M1.2 nova građevinska parcela mora imati minimalnu širinu fronta prema javnoj saobraćajnoj površini 20 m i minimalnu površinu 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>obavezan je neposredan pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini.</li> </ul>
<b>visina objekta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>visina venca objekta je do 21m, a maksimalna visina slemena objekta je do 24,5m, što definiše orijentacionu planiranu spratnost P+5+Pk/Ps, odnosno P+5.</li> <li>Maksimalna visina objekata (u odnosu na širinu ulice) je 1.5 širina ulice. Ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, merodavno je rastojanje između građevinskih linija.</li> </ul>

<b>zaštita kulturnog nasleđa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U zaštićenim celinama i zonama, visina venca i arhitektonsko oblikovanje objekta se određuje u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture;</li> <li>▪ KP 1681, KO Stari grad se nalazi u okviru prostono kulturno-istorijske celine Istorijско jezgro Beograda, koja je proglašena za kulturno dobro (Odluka „Sl. glasnik RS“, broj 08/17). Za sve intervencije na predmetnom prostoru neophodno je obaviti saradnju i pribaviti konzervatorske uslove od Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.</li> </ul>
<b>izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ objekte postaviti u okviru zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama. Nije obavezno postavljanje objekata ili delova objekata na građevinsku liniju, već u prostoru koji je definisan građevinskim linijama. Zona građenja je definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji saobraćajnica i prema zadnjoj granici parcele;</li> <li>▪ objekat je dvostrano uzidan u odnosu na bočne granice parcele;</li> <li>▪ u odnosu na regulacionu liniju objekat može biti postavljen na regulacionu liniju ili udaljen od regulacione linije, u skladu sa utvrđenom regulacijom bloka, što se definiše izradom Urbanističkog projekta. Obavezan deo Urbanističkog projekta je prikaz šire situacije iz koje će se utvrditi dominantna građevinska linija.</li> </ul>
<b>rastojanje od bočne granice parcele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za objekte ili delove objekata koji su povučeni od bočne granice parcele važe sledeća pravila:</li> <li>▪ minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih prostorija na bočnim fasadama (parapet otvora 1,6 m) od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/5 visine objekta;</li> <li>▪ minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnih granica parcele u ovoj zoni je 1/3 visine objekta.</li> </ul>
<b>rastojanje objekta od bočnog susednog objekta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimalno rastojanje objekta bez otvora na bočnim fasadama, od bočnog susednog objekta je 0 m;</li> <li>▪ Minimalno rastojanje objekta sa otvorima pomoćnih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama (parapet otvora 1.6m) od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/3 visine višeg objekta;</li> <li>▪ Minimalno rastojanje objekta sa otvorima stambenih prostorija na bočnim fasadama, od bočnog susednog objekta u ovoj zoni je 1/2 visine višeg objekta;</li> <li>▪ Rastojanja od susednog objekta primenjuju se kao provera i eventualna korekcija rastojanja od bočnih granica parcele odnosno kada je na susednoj parceli objekat dobrog boniteta, ali na manjem rastojanju od dozvoljenog što se utvrđuje detaljnijom razradom izradom Urbanističkog projekta;</li> <li>▪ Izuzetno manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi izradom urbanističkog projekta. Merodavno je rastojanje od objekta na susednoj parceli.</li> </ul>
<b>rastojanje od zadnje granice parcele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rastojanje građevinske linije planiranog objekta prema zadnjoj granici parcele je minimalno 1/2 visine objekta;</li> <li>▪ izuzetno, manja rastojanja uslovljena specifičnim oblikom i proporcijama parcele i izgradnjom u neposrednom susedstvu mogu se utvrditi detaljnijom razradom izradom Urbanističkog projekta;</li> <li>▪ za ugaone parcele primenjuju se rastojanja od bočnih granica parcele i rastojanja od bočnih susednih objekata.</li> </ul>
<b>osvetljavanje pomoćnih prostorija - svetlarnici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore;</li> <li>▪ Za potrebe ventilacije i osvetljavanja zajedničkog stepeništa u objektu dozvoljava se formiranje svetlarnika. Na novoj zgradi potrebno je poštovati položaj i dimenzije susedovog svetlarnika, ako ga ima, i preslikati ga u punoj površini;</li> <li>▪ Površina svetlarnika određuje se tako da svakom metru visine zgrade odgovara 0.5 m<sup>2</sup> svetlarnika, pri čemu on ne može biti manji od 6 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Ukoliko se svetlarnik uskladi sa položajem svetlarnika susednog objekta, ova površina može biti umanjena za 1/4. Minimalna širina svetlarnika je 2 m<sup>2</sup>. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1.8 m;</li> <li>▪ Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta;</li> <li>▪ Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda;</li> <li>▪ Nije dozvoljeno nadzidiivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.</li> </ul>
<b>kota prizemlja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kота prizemlja stambenog dela objekta je najviše 1.6 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote;</li> <li>▪ za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje), kота</li> </ul>

	<p>prizemlja je maksimalno 0.2 m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice, odnosno nulte kote;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ukoliko je građevinska linija povučena od regulacione, kота prizemlja nestambene namene je maksimalno 1.6 m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.</li> </ul>
<b>uslovi za slobodne i zelene površine</b>	<p>Na parceli je potrebno obezbediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>minimalno 15% zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom;</li> <li>očuvanje postojeće ozelenjene površine i kvalitetne vegetacije na parceli;</li> <li>reprezentativne i školovane sadnice visoke drvenaste vegetacije (listopadna i četinarska), lisno dekorativne i cvetne forme listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonsko cveće i travnate površine;</li> <li>dekorativan karakter zelenih površina;</li> <li>1-2% pada terena (zastrih površina) čime se omogućava normalna drenaža površinskih voda ka okolnom poroznom zemljištu ili kišnoj kanalizaciji, za šta je neophodno obezbediti drenažne elemente (zemljane rigole, rigole-kanalete, kanali);</li> <li>ozelenjavanje ravnih krovova nadzemnih objekata na minimalno 30 cm zemljišnog supstrata;</li> </ul>
<b>arhitektonsko oblikovanje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>objekte projektovati u duhu savremene arhitekture;</li> <li>prilikom projektovanja fasade obezbediti mesto za postavljanje klima uređaja i uskladiti ga sa stilskim karakteristikama objekata;</li> <li>obezbediti oticanje vode u atmosfersku kanalizaciju;</li> <li>poslednja etaža se može izvesti kao puna ili povučeni sprat;</li> <li>krov se takođe može izvesti i kao zeleni krov, odnosno ravan krov nasut odgovarajućim slojevima i ozelenjen.</li> </ul>
<b>uslovi za ogradjivanje parcele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>građevinske parcele prema ulici mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0.9 m (računajući od kote trotoara, odnosno nivelete terena) ili transparentnom ogradom do visine od 1.4 m;</li> <li>dozvoljena visina ograde prema susednoj parceli je 1,4 m;</li> <li>ukoliko je ograda transparentna izvodi se tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde;</li> <li>parcelu je dozvoljeno ograditi i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.</li> </ul>
<b>minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>novi objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu.</li> </ul>
<b>Inženjersko-geološki uslovi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>u reonima IIA2 I IIB2 planirana izgradnja zahteva primenu adekvatnih mera zaštite zbog visokog nivoa podzemnih voda ili zbog nagiba padine. Nivelaciju izvoditi sa minimalnim zasecanjima ili nasipanjima terena, prateći prirodan nagib. Sve površinske vode regulisano odvoditi do najbližih već regulisanih tokova;</li> <li>za svaku intervenciju ili izgradnju novog objekta u daljoj fazi projektovanja uraditi geološka istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“, broj 88/11), kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja („Sl. glasnik RS“, broj 51/96).</li> </ul>

## 2.2 URBANISTIČKI PARAMETRI

Uporedna tabela urbanističkih parametara datih važećim PGR Beograda/Informacijom o lokaciji i ostvarenih ovim Urbanističkim projektom:

URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTVARENI UP-om	PREMA PGR BEOGRADA
NAMENA POVRŠINA	OBJEKAT KOMERCIJALNE NAMENE - GARNI HOTEL 4*	MEŠOVITI GRADSKI CENTRI U ZONI CENTRA BEOGRADA 1.M1.2
KOMPATIBILNE NAMENE	Stanovanje: poslovanje 0% : 100%	Stanovanje: poslovanje 0%-80% : 20%-100%
POVRŠINA PARCELE	166.00 m <sup>2</sup>	
SPRATNOST	Po2+Po1+ <b>P+3+Ps</b>	P+5+Pk/Ps
USVOJENA NULTA KOTA	+/-0.00m=99.61mnv	
KOTA PRISTUPA	-0.20m=99.41mnv	
KOTA PRIZEMLJA	+0.20m	+0.20m

BRGP NADZEMNO	746.97 m <sup>2</sup>	747.00 m <sup>2</sup>
PROCENAT ZAUZETOSTI	98.29%	100%
PROCENAT ZAUZEOSTI PODZEMNIH ETAŽA	99.23%	100%
INDEKS IZGRAĐENOSTI	4.50	4.50
POVRŠINA OBJEKTA NA TLU	163.16 m <sup>2</sup>	166.00 m <sup>2</sup>
PROCENAT SLOBODNIH POVRŠINA	1.71%	0%
POVRŠINA KROVNOG ZELENILA	47.16 m <sup>2</sup>	-
VISINA VENCA	15.14 m	21.00 m
VISINA VENCA POVUČENE ETAŽE	16.69 m	-
BROJ SMEŠTAJNIH JEDINICA	18	-
BROJ HOTELSKIH SOBA-JEDNOKREKETNIH	6 kom	
BROJ HOTELSKIH SOBA-DVOKREKETNIH	6 kom	
BROJ APARTMANA	3 kom	
BROJ PORODIČNIH SOBA	3 kom	
BROJ PARKING MESTA	6*	1 pm /3 smeštajne jed.
RASTOJANJE OSTVARENE GRAĐEVINSKE LINIJE OBJEKTA OD REGULACIONE LINIJE PREMA FRANCUSKOJ ULICI	poklapaju se	-
RASTOJANJE OSTVARENE GRAĐEVINSKE LINIJE OBJEKTA OD GRANICE PREMA SUSEDNOJ PARCELI	poklapaju se	-
RASTOJANJE OBJEKTA OD ZADNJE GRANICE PARCELE	poklapaju se	-

Tabela: Uporedni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara

**Napomena\*:** Pema Standardu za razvrstavanje hotela u kategorije, a za "Garni hotele", potrebno je obezbediti 1 parking mesto na tri smeštajne jedinice za ostvarivanje standarda od 4 zvezdice. Potrebna parking mesta nisu ostvarena na parceli već su obezbeđena ugovorom o zakupu ili nekim drugim dokazima o iznajmljivanju istih na nekom od realizovanih parkirališta ili garaža.

U uporednoj tabeli ostvarenih kapaciteta i urbanističkih parametara prikazan je odnos planiranih kapaciteta i ostvarenih urbanističkih parametara prema urbanističkim parametrima koji su propisani važećim planskim dokumentom.

U slučaju neslaganja tekstualnog dela sa grafičkim, važe podaci sa grafičkih priloga.

### 2.3 PLANIRANE INTERVENCIJE I URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO REŠENJE

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u zoni mešovitih gradskih centara u zoni centra grada, na KP 1681, KO Stari grad u Francuskoj ulici br. 19. Oblik građevinske parcele je nepravilan-trapezoidan sa širinom fronta ka Francuskoj ulici od 14,13 m. Površina parcele je 166 m<sup>2</sup>. Pristup parceli obezbeđen je iz Francuske ulice (koja pripada KP 1063/1, KO Stari grad).

Objekti u neposrednom okruženju su od P+1 do P+4+Pk, izgrađeni u različitim periodima bez jasnih stilskih karakteristika, sa preovalljajućim klasičnim stilom.

Po nameni, planirani objekat je komercijalni – Garni hotel. Prema tipologiji je dvostrano uzidani objekat – objekat u neprekinutom nizu – postavljen je na liniju razgraničenja sa bočnim susednim parcelama. Objekat je postavljen na građevinsku liniju koja se poklapa sa regulacionom linijom prema Francuskoj ulici.

Iako je postojeći objekat na predmetnoj katastarskoj parceli, Odlukom o utvrđivanju Istorijskog jezgra Beograda u Beogradu za prostornu kulturno-istorijsku celinu, predviđen za očuvanje i nadzidiivanje, imajući u vodu činjenice da je veoma lošeg boniteta, te je nemoguće tehnički izvesti njegovo nadzidiivanje, kao i specifičnost same lokacije, izuzetno malu površinu parcele koja je uslovlila posebnost urbanističkih parametara, **planirana je izgradnja novog objekta uz poštovanje i sprovođenje svih potrebnih mera i uslova zaštite**. Prevashodno je poštovana visinska regulacija definisana dobijenim uslovima (P+3+Ps), iako je planskim dokumentom dozvoljena izgradnja objekta P+5+Ps. Novi objekat će biti postavljen neposrednouz regulacionu liniju parcele spomenika kulture (kuća Nikole Pašića), čime bočni fasadni zid (kalkan novog objekta), faktički postaje deo već formiranog mikroambijenta.

Gabarit projektovanog objekta prema PGR Beograda, postavljen je u okviru građevinskih linija, tj. u okviru cele predmetne građevinske parcele. Građevinska linija prizemlja objekta se poklapa sa regulacionom linijom prema Francuskoj ulici. Prednja strana objekta duž Francuske ulice proteže se u pravcu jugo-istok. U istom pravcu je i pad terena. Visinska razlika između leve i desne granice parcele iznosi 85 cm.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću P+3+Ps sa dve podzemne etaže. Obzirom da je novoplanirani objekat prislonjen uz objekat sa leve strane, ispoštovane su visine venaca susednog objekta kako bi se nastavio niz i novi objekat vizuelno uklopio.

Planirani objekat je idejno projektovan kao grani hotel sa 4 zvezdice.

Arhitektonski tretman proističe iz oblika objekta koji je u oblikovnom smislu projektovan kao jednostavna prizmatična forma na kojoj su materijalima naglašene različite funkcionalne zone (zona ulaska, zona boravka gostiju i zona povučene etaže), kao i zone punog i praznog. Fasada je oblikovana u duhu gradske arhitekture, klasičnijeg stila sa opekama kao najzastupljenijim materijalom na fasadi. Karakteristični su erkeri na prednjoj fasadi u dubini od 60 cm, a izrađeni od čelične konstrukcije i čeličnih profila i ograda u stilu „art nouveau“.

Kako je po planu predviđeno, objekat zauzima 100% parcele te iz toga proističe specifična zadnja fasada – slepa fasada, izrađena kao strukturalna viseća fasada sa punim / polutransparentnim panelima (kaljeno staklo sa digitalnom štampom). Na ovaj način omogućava se osvetljenje unutrašnjeg prostora bez ugrožavanja privatnosti kako korisnika novoplaniranog objekta tako i korisnika susednih parcela. Štampano staklo je sa spoljne strane neprozirno, nisu planirani otvori u prizemlju ka susedima, a istovremeno sa vernom štampom može da se dočara atraktivna slepa fasada i time omogućiti minimum funkcionalnosti fasade, a istovremeno se poštuju zahtevi definisani planskim dokumentom.

Na predloženo idejno rešenje dobijena je saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda br 0846/19 od 09.06.2020. sa napomenom da je u skladu sa konzervatorskim uslovima.

## 2.4 TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA

### FUNKCIJA

U funkcionalnom smislu namena objekta je komercijalna. Hotel je namenjen za boravak ljudi – Garni hotel sa 4 zvezdice.

Objekat je funkcionalno zoniran tako da su u podzemnim etažama smeštene tehničke prostorije (toplotna podstanica, hidrocel, ppp centrala, server), prostorije namenjene higijeni i održavanju hotela, kao i magacini za hranu i piće. U prizemlju objekta koji je na nivou terena podignut za jedan stepenik (+0.20) nalazi se glavni ulaz u hotel. U prizemlju je smešten lobi sa recepcijom, propratnim sanitarnim blokom, kao i ugostiteljski deo (kafes sa delom ta posluživanje doručka). U prizemnoj etaži pored glavnog ulaza nalazi se i ekonomski ulaz za dopremanje robe kao i za ulazak zaposlenih. Tri tipske etaže (I, II i III sprat) namenjeni su boravku gostiju i različitim tipovima soba (od dvokrevetnih do porodičnih i apartmana). Na povučenoj etaži se takođe nalaze smeštajni kapaciteti u vidu dvokrevetnih soba i jednog apartmana sa dve spavaće sobe. Povučeni deo je neprohodna ozelenjena krovna terasa. Novoprojektovani objekat sadrži 18 smeštajnih jedinica.

Kako je lokacija specifična i primenjuju se posebni urbanistički uslovi na njoj, parkiranje nije moguće rešiti na parceli (što je i definisano u PGR Beograda), već u skladu sa tim, parking mesta će biti obezbeđena na lokaciji u neposrednoj blizini. Zbog snabdevanja objekta, projektom se predviđa da se zadrži postojeći kolski prilaz sa zabranom parkiranja (dopremanje hrane i pića, keteringa, posteljine...kao i dolazak i odlazak gostiju).

### KONSTRUKCIJA

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na AB stubovima oslonjenim na armirano-betonsku temeljnu ploču kao primarnim i AB gredama kao sekundarnim konstruktivnim elementima. Podrumski zidovi su od armiranog betona dopunjenog aditivima za vodonepropusnost i svim potrebnim hidroizolacionim slojevima, što se odnosi i na temeljnu ploču.

Međuspratna konstrukcija između svih etaža je AB ploča. Konstruktivni elementi stepenišnog prostora, samo stepenište, kao i zidovi liftovskog okna, takođe su od armiranog betona.



## MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Kako se radi o komercijalnom objektu koji se nalazi u samom centru grada, a služi za smeštaj i boravak ljudi, izbor materijala mora biti prvoklasnog kvaliteta. Moraju biti ispoštovani svi kriterijumi energetske efikasnosti, zvučne izolacije i protivpožarne bezbednosti. Sam izbor enterijerskih materijala i opreme biće predmet dalje razrade.

Ulična fasada je projektovana u završnoj obradi od opekarskih proizvoda – listele sa teksturom i slogom koja je identična fasadnoj opeci. U zoni prizemlja i povučenog sprata projektovana je pikovana fasada sa naglašenim horizontalnim fugama. Špaletne oko otvora su projektovane u plitkoj profilisanoj fasadnoj plastici.

Dvorišna fasada se nalazi na granici sa susednom parcelom (KP1679) i orjentisana je ka unutrašnjem dvorištu ka kome su orijantisani objekti javne namene (sa leve strane gledano sa ulice nalazi se objekat stambene namene, sa desne strane nalazi se kuća Nikole Pašića, u dnu parcele kuća Stevana mokranjca.) Svi objekti imaju otvore ka unutrašnjem dvorištu. Iz tog razloga fasada planiranog objekta projektovana je kao zid zavesa sa ispunom od termoizolujućeg stakla-termopan. Podela na fasadi je aluminijska bez vidljivih profila (strukturna fasada), prilagođena potrebnim otvorima (osim u nivou prizemlja), sa parapetima i spratnoj visini. **Staklo je zatamljeno i presvučeno print folijom sa aplikacijom (grafičkim rešenjem) koje imitira klasičnu fasadu. Na delovima fasade na kojima je prozor print folija je rupičasta, tako da propušta svetlost, a ujedno obezbeđuju potrebnu privatnost susedne parcele, kao i korisnika u planiranom objektu.**

Bočna fasada sa severoistočne strane objekta je u većoj meri slobodna sa obradom u kombinaciji fasadnih listela od opekarskih proizvoda i pikovane fasade u prizemnom delu i povučenoj etaži.

Fasadni zidovi projektovani su u završnoj obradi od opeke u višim etažama, dok je prizemna etaža malterisana i pikovana u belom cementu. Fasadna stolarija predviđena projektom je od najkvalitetnijih aluminijskih profila.

Krov je planiran iz dve kose ravni maksimalnog nagiba 15° prema ulici i prema susedu na parceli KP1680, ostale krovne ravni su blagog nagiba do 2% konstrukcije od armiranog betona sa završnom obradom od lima sa potrebnom termičkom izolacijom. Ravan krov povučene etaže-neprohodna krovna terasa projektovana je kao zeleni krov sa niskim rastinjem.

### Bilans površina planiranog objekta

ETAŽA	NETO	BRUTO PO SRPS-u	BRUTO PO PGR-u
OSNOVA PODRUMA -2	137.06	164.73	-
OSNOVA PODRUMA -1	133.79	161.85	-
<b>UKUPNO PODZEMNO</b>	<b>270.85</b>	<b>326.58</b>	-
OSNOVA PRIZEMLJA	135.70	160.28	160.28
OSNOVA I SPRATA	132.53	160.28	160.28
OSNOVA II SPRATA	132.62	160.28	160.28
OSNOVA III SPRATA	132.62	160.28	160.28
OSNOVA POVUČENOG SPRATA	75.19	160.28	105.85
<b>UKUPNO NADZEMNO</b>	<b>608.66</b>	<b>801.40</b>	<b>746.97</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>879.51</b>	<b>1127.98</b>	<b>746.97</b>

OSNOVA PODRUMA -2		
BR.	NAMENA PROSTORIJA	P(m2)
1	KOMUNIKACIJA	20,39
2	STEPENIŠTE	9,00
3	LIFT	2,88
4	OSTAVA	1,45
5	MAGACIN ZA PIĆE	14,59

6	TOKADERO	3,36
7	OSTAVA ZA POSTELJINU	12,33
	SANITARNE PROSTORIJE ZAPOSLENIH	
8a	deo za presvlačenje	9,61
8b	muški toalet	4,47
8c	ženski toalet	4,83
9	MAGACIN ZA HRANU	9,27
10	TEHNIČKA PROSTORIJA	17,07
11	TEHNIČKA PROSTORIJA	14,27
12	TEHNIČKA PROSTORIJA	13,54
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>137,06</b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>		<b>164,73</b>

<b>OSNOVA PODRUMA -1</b>		
<b>BR.</b>	<b>NAMENA PROSTORIJA</b>	<b>P(m2)</b>
1	KOMUNIKACIJA	10,56
2	STEPENIŠTE	12,10
3	TEHNIČKA PROSTORIJA	11,91
4	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,93
5	TEHNIČKA PROSTORIJA	25,58
6	TEHNIČKA PROSTORIJA	26,41
7	TEHNIČKA PROSTORIJA	7,65
8	SVLAČIONICE	21,41
9	TOALETI	7,24
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>133,79</b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>		<b>161,85</b>

<b>OSNOVA PRIZEMLJA</b>		
<b>BR.</b>	<b>NAMENA PROSTORIJA</b>	<b>P(m2)</b>
1	VETROBRAN	5,72
2	EKONOMSKI ULAZ	4,51
3	LOBI SA RECEPCIJOM	27,83
3a	OSTAVA	2,13
4	OSTAVA ZA KOFERE	2,03
5	ŽENSKI TOALET	5,14
6	MUŠKI TOALET	4,45
7	KAFE SA ŠANKOM	71,19
8	STEPENIŠTE	12,70
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>135,70</b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>		<b>160,28</b>

<b>OSNOVA PRVOG SPRATA</b>		
<b>BR.</b>	<b>NAMENA PROSTORIJA</b>	<b>P(m2)</b>
<b>komunikacije</b>		
1	Komunikacija	13,52
2	Stepenište	8,77

	<b>Ukupno komunikacije</b>	<b>22,29</b>
<b>Hotelska soba 101-jednokrevetna</b>		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	<b>Ukupno neto hotelska sobe 101</b>	<b>16,00</b>
<b>Hotelska soba 102 - jednokrevetna</b>		
5	SOBA	12,86
6	KUPATILO	3,16
	<b>Ukupno neto hotelska soba 102</b>	<b>16,02</b>
<b>Apartman 01</b>		
	7 PREDPROSTOR	3,87
	<b>Hotelska soba 103 -dvokrevetna</b>	
	8 SOBA	11,59
	9 KUPATILO	3,78
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 103</b>	<b>15,37</b>
	<b>Hotelska soba 104 - dvokrevetna</b>	
	10 SOBA	12,46
	11 KUPATILO	3,63
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 103</b>	<b>16,09</b>
<b>Ukupno neto Apartman 01</b>		<b>35,33</b>
<b>Porodična soba 01</b>		
	<b>Hotelska soba 105</b>	
	12 SOBA	9,46
	13 KUPATILO	2,90
	<b>Ukupno neto hotelska soba 105</b>	<b>12,36</b>
	<b>Hotelska soba 106</b>	
	14 SOBA	9,55
	15 KUPATILO	2,97
	<b>Ukupno neto hotelska soba 106</b>	<b>12,52</b>
<b>Ukupno porodična soba 01</b>		<b>24,88</b>
<b>Hotelska soba 107 -dvokrevetna</b>		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	<b>Ukupno neto hotelska soba 107</b>	<b>18,01</b>
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>132,53</b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>		<b>160,28</b>
<b>OSNOVA TIPSKOG SPRATA ( II, III)</b>		
<b>BR.</b>	<b>NAMENA PROSTORIJA</b>	<b>P(m2)</b>

<b>komunikacije</b>		
1	Komunikacija	13,91
2	Stepenište	8,43
	<b>Ukupno komunikacije</b>	22,34
<b>Hotelske sobe 201 301 - jednokrevetna</b>		
3	Soba	12,67
4	Kupatilo	3,33
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 201 301</b>	16,00
<b>Hotelske sobe 202 302 - jednokrevetna</b>		
5	SOBA	12,92
6	KUPATILO	3,14
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 202 302</b>	16,06
<b>Apartman 02,03</b>		
	7 PREDPROSTOR	3,87
	<b>Hotelska soba 203 303 - dvokrevetna</b>	
	8 SOBA	11,59
	9 KUPATILO	3,78
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 203,303</b>	15,37
	<b>Hotelska soba 204 304 - dvokrevetna</b>	
	10 SOBA	12,46
	11 KUPATILO	3,63
	<b>Ukupno neto hotelske sobe 203,303</b>	16,09
<b>Ukupno neto Apartman 02, 03</b>		35,33
<b>Porodična soba 02, 03</b>		
	<b>Hotelska soba 205, 305</b>	
	12 SOBA	9,46
	13 KUPATILO	2,90
	<b>Ukupno neto hotelska soba 205,305</b>	12,36
	<b>Hotelska soba 206,306</b>	
	14 SOBA	9,55
	15 KUPATILO	2,97
	<b>Ukupno neto hotelska soba</b>	12,52



	206,306	
<b>Ukupno porodična soba 02, 03</b>		<b>24,88</b>
<b>Hotelska soba 207,307 - dvokrevetna</b>		
16	SOBA	14,50
17	KUPATILO	3,51
	Ukupno neto hotelska soba 207,307	18,01
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>132,62</b>
<b>UKUPNO BRUTO</b>		<b>160,28</b>

OSNOVA POVUČENOG SPRATA		
BR.	NAMENA PROSTORIJA	P(m2)
komunikacije		
1	KOMUNIKACIJA	8,81
2	PREDPROSTOR	4,21
	Ukupno neto komunikacije	13,02
<b>Hotelska soba 401 -dvokrevetna</b>		
3	SOBA	16,06
4	KUPATILO	4,16
	Ukupno neto hotelska soba 401	20,22
<b>Hotelska soba 402 -dvokrevetna</b>		
5	KUPATILO	4,08
6	SOBA	17,00
	Ukupno neto hotelska soba 402	21,08
<b>Hotelska soba 403 -dvokrevetna</b>		
7	SOBA	16,72
8	KUPATILO	4,15
	Ukupno neto hotelska soba 403	20,87
9	NEPROHODNA TERASA	16,90
10	NEPROHODNA TERASA	30,26
<b>UKUPNO NETO</b>		<b>75,19</b>
<b>UKUPNO BRUTO PO UP-u</b>		<b>105,85</b>
<b>UKUPNO BRUTO PO SRPS-u</b>		<b>160,28</b>

Tabela: Bilans površina planiranog objekta

### 3. PRAVILA UREĐENJA

#### 3.1 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

##### Rešenje parkiranja

Predmetna parcela je manja od 200 m<sup>2</sup> i nije je moguće ukupniti zbog toga što su na susednim parcelama već izvedeni i realizovani objekti dobrog boniteta. Prema važećem planu (PGR Beograda) parcela je zbog svoje specifičnosti tretirana kao izuzetak, te se primenjuju posebni urbanistički parametri: procenat zauzetosti 100%, indeks izgrađenosti 4.5, kao i mogućnost rešavanja parkiranja Ugovorom o zakupu na nekom od realizovanih parkirališta i garaža.

Prema Pravilniku o standardima za kategorizaciju ugostiteljskih objekata za smeštaj („Sl. glasnik RS“, broj 83/16 i 30/17), za Garni hotele potrebno je obezbediti 1 parking mesto na tri smeštajne jedinice za ostvarivanje standarda od 4 zvezdice, što u konkretnom slučaju generiše min. 6 parking mesta.

Potrebna parking mesta nisu ostvarena na parceli, već su obezbeđena Ugovorom o zakupu o iznajmljivanju istog na realizovanim parkiralištima ili garažama u pešačkoj izohroni u neposrednoj blizini. Investitor je potrebna parking mesta obezbedio u realizovanim garažama u neposrednoj blizini predmetne parcele, kupoprodajnim ugovorom (prilog u dokumentaciji UP).

Potrebna parking mesta koje je Investitor obezbedio su na sledećim lokacijama:

1. Gospodar Jevremova br. 50 - 7 (sedam) parking mesta u zajedničkoj garaži;
2. Strahinjića Bana br 38 - 2 (dva) parking mesta u zajedničkoj garaži.

Kupoprodajnim ugovorom je ukupno obezbeđeno 9 parking mesta za potrebe parkiranja gostiju hotela.

Potrebno je planirati da se kolski prilaz zadrži sa zabranom parkiranja u cilju obezbeđivanja ekonomskog ulaza u hotel, dopremanja hrane, pića, keteringa, posteljine..., kao i dolaska i odlaska korisnika (gostiju).

Na saobraćajno rešenje dobijena je saglasnost Sekreterijata za saobraćaj broj IV-08 br.344,6-52/2020 od 13.04.2020.

### **Biciklistički i pešački saobraćaj**

Kako su u Francuskoj ulici obostrano izvedene jednosmerne biciklističke staze, preko njih se lokaciji, može obezbediti i pristup biciklima. Takođe, duž Francuske ulice nalaze se koridori za pešački saobraćaj, koji omogućavaju pristup predmetnoj lokaciji.

Sve pešačke komunikacije prilagođene su potrebama osoba sa invaliditetom u skladu sa "Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama" ("Sl.glasnik RS", broj 22/15).

### **3.2 REGULACIJA I NIVELACIJA**

Regulacija parcele za izgradnju znači definisanje građevinskih linija na parceli u odnosu na regulaciju bloka, bočne parcele i susednu parcelu.

Sve građevinske linije u granicama parcele treba da budu postavljene:

- tako da ne predstavljaju smetnju funkcionisanju objekta na parceli;
- tako da ne predstavljaju smetnju pri postavljanju mreže infrastrukture;
- tako da ne ugroze funkcionisanje i statičku stabilnost postojećih objekata na susednim parcelama.

Objekat mora biti postavljen u okviru maksimalne zone građenja, koja je definisana građevinskim linijama.

#### **Horizontalna regulacija i maksimalna zona građenja na parceli**

Horizontalna regulacija definisana je granicom parcele i postojećim građevinskim linijama bloka, međusobnom udaljenošću prema susednim objektima, kao i udaljenošću objekata od bočne i zadnje granice parcele.

Horizontalna regulacija definisana je regulacionom i građevinskom linijom koja definiše maksimalnu zonu građenja na predmetnoj parceli. Ostvarena građevinska linija planiranih objekata mora biti u okviru maksimalne zone građenja.

Maksimalna zona građenja definisana je u skladu sa važećim urbanističkim parametrima. Objekti su postavljeni u okviru maksimalne zone građenja na parceli koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju i pretežnu građevinsku liniju bloka.

U skladu sa parametrima definisanim PGR Beograda, građevinska linija prizemlja objekta se poklapa sa regulacionom linijom prema Francuskoj ulici. Prednja strana objekta duž Francuske ulice proteže se u pravcu jugoistok. U istom pravcu je i pad terena. Visinska razlika između leve i desne granice parcele iznosi 85 cm. Definisana zauzetost na parceli iznosi 100%, tako da se građevinske linije poklapaju sa linijama katastarske odn. građevinske parcele, odn. maksimalna zona gradnje na parceli je jednaka površini parcele.

## Vertikalna regulacija

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću P+3+Ps sa dve podzemne etaže. Obzirom da je novoplanirani objekat prislonjen uz objekat sa leve strane, ispoštovane su visine venaca susednog objekta kako bi se nastavio niz i novi objekat vizuelno uklopio. Ovim urbanističkim projektom i Idejnim rešenjem planiranog objekta je definisana visina venca objekta od 15,14m (maks. dozvoljeno po PGR Beograda je 21m). Visina venca povučene etaže koja je ostvarena iznosi 16,69m.

## Nivelacija

Nivelaciono rešenje je proizašlo iz situacije na terenu, kao i postojeće nivelacije pristupnih saobraćajnica. Visinska razlika između leve i desne granice parcele iznosi 85 cm. Kote planiranih komunikacija i ulaza u objekat su usklađene sa kotama terena i kotama okolnih saobraćajnica. Nivelacija terena je rađena na osnovu ažurnog geodetskog snimka u kome su date potrebne visinske kote.

### 3.3 UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Na predmetnoj lokaciji nisu evidentirane javne zelene površine. U postojećem stanju se nalaze mestimično zatravljene površine bez stabala zaštićene vegetacije.

U skladu sa parametrima definisanim važećim planskim dokumentom, zauzetost parcele je 100%, tako da su izostavljene zelene i slobodne površine u parternom uređenju delimično nadomeštene projektovanjem neprohodne krovne terase (na povučenoj etaži) kao zeleni krovom sa rastinjem (ne ulazi u proračun zelenih i slobodnih površina na parceli).

### 3.4 ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

U cilju zaštite životne sredine, potrebno je:

- U cilju zaštite voda i zemljišta planirati priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu;
- U cilju zaštite vazduha predvideti centralizovan način zagrevanja objekta, kao i ukoliko je moguće korišćenje obnovljive energije; ozelenjavanje krovnih površina itd.
- U cilju zaštite od buke primeniti odgovarajuće građevinske i tehničke mere za zaštitu od buke, kojima se obezbeđuje da buka ne prekoračuje propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.glasnik RS“ br.36/09 i 88/10) i važećim podzakonskim aktima.
- U podzemnim garažama obezbediti sistem prinudne ventilacije; sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida, sistem za kontrolu vazduha u garaži; kontrolisano prikupljanje zaprljanih voda, njihov tretman u separatoru masti i ulja, kao i redovno pražnjenje i održavanje separatora;
- Obezbediti mogućnost kontinuiranog rada navedenih sistema u slučaju nestanka električne energije ugradnjom dizel agregata odgovarajuće snage i kapaciteta.
- Obezbediti neophodni minimum zelenih površina na parceli u skladu sa važećim urbanističkim parametrima;
- Planirati načine prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijalom i ambalažama u skladu sa zakonom kojim je utvrđeno upravljanje otpadom i drugim važećim propisima iz ove oblasti i Lokalnim planom upravljanja otpadom grada Beograda 2011-2020 („Sl.list grada Beograda“ br.28/11).
- U toku izvođenja građevinskih radova predvideti sledeće mere zaštite: definisati posebne prostore za sakupljanje razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala, obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada.

### 3.5 MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Pod pojmom unapređenja energetske efikasnosti podrazumeva se kontinuirani i širok opseg delatnosti kojima je krajnji cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije uz iste ili bolje uslove u objektu. Kao posledicu smanjenja potrošnje neobnovljivih izvora energije (fosilnih goriva) i korišćenje

obnovljivih izvora energije, imamo smanjenje emisije štetnih gasova (SO<sub>2</sub> i dr.) što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrevanja i održivom razvoju zemlje.

Energetska efikasnost se postiže korišćenjem efikasnih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje otpadne toplote i obnovljive izvore energije koliko je to moguće. Potreba primene korišćenja obnovljivih izvora energije, razvoja i tehnološkog unapređenja energetske efikasnosti, predstavlja značajnu smernicu pri gradnji novih objekata. Ekonomskim i finansijskim podsticanjem investitora omogućava se šira primena energetske efikasne gradnje, a tako i primena koncepta održivog razvoja.

Energetska efikasnost izgradnje postiže se:

- zasadima i uređenjem uličnog zelenila (utiče na stvaranje povoljnijeg mikroklimatskog stanja i na poboljšanje izgleda celokupnog ambijenta);

- poštovanjem svih fizičko-geografskih karakteristika prostora (osunčanost, nagibi, temperatura, itd.) pri planiranju, projektovanju i izvođenju objekata uz uvažavanje urbanističkih parametara koji su od značaja za postizanje energetske efikasnosti;

- izgradnjom (postavljanjem) objekata za proizvodnju energije na bazi alternativnih korišćenja lokalnih obnovljivih izvora energije i izgradnjom daljinskih ili centralizovanih sistema grejanja i hlađenja.

Pri projektovanju i izgradnji planiranog objekta poželjno je primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekata (orijentacija objekata), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl.;

- omotač objekta (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina), ugradnja kvalitetnih prozora (vazдушna zaptivenost, nepropustljivost i dr.);

- primena, ugradnja i korišćenje kvalitetnih sistema za grejanje i pripremu sanitarne tople vode, za daljinsko grejanje, za toplotne podstanice, ventile, merače, itd.);

- unutrašnja klima koja utiče na energetske potrebe tj. sistem za klimatizaciju;

- unutrašnje osvetljenje;

- ugradnja štedljivih potrošače energije.

Primena mera za poboljšanje energetske karakteristike objekata treba da bude u skladu sa osnovnim i pratećim funkcijama objekata, odnosno ne bi trebala da bude u suprotnosti sa ostalim osnovnim zahtevima i potrebama.

### 3.6 ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

(Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, Br: 0864/19. od 19.08.2019. godine i Br. R3935/20 od 20.11.2020. godine)

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima ("Sl. glasnik RS", broj 71/94, 52/11 - dr. zakon i 99/11 - dr. zakon) predmetna katastarska parcela se nalazi u okviru prostorno kulturno-istorijske celine Istorijsko jezgro Beograda u Beogradu, Stari grad, koja je utvrđena za kulturno dobro (Odluka o utvrđivanju "Sl. glasnik RS", broj 08/17). Istovremeno, čitav blok se nalazi u okviru arheološkog nalazišta "Antički Singidunum", koje je Rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda broj 176/8 od 30. juna 1964. godine proglašeno za kulturno dobro.

Neposredno uz predmetnu lokaciju, sa bočne strane, na KP 1680, Ko Stari grad, nalazi se spomenik kulture kuća Nikole Pašića, Francuska 21, utvrđena za kulturno dobro (Odluka o proglašenju "Sl. list grada Beograda", broj 23/84), dok se u zaleđu predmetne parcele na KP 1679 Ko Stari grad, nalazi spomenik kulture Kuća Stevana Mokranjca, Dositejeva 16, takođe utvrđena za kulturno dobro (Odluka o proglašenju "Sl. list grada Beograda", broj 4/83).

Na zadnjoj strani dela KP 1679, KO Stari grad nalazi se autentični zid iz 1872. Godine, visine oko 5m koji se nalazi između objekta na toj katastarskoj parceli i objekta koji se nalazi na KP 1681, KO Stari grad (koja je predmet izrade ovog UP-a).

U cilju očuvanja spomeničkih vrednosti prostora, kao dela prostorno kulturno istorijske celine "Istorijsko jezgro Beograda u Beogradu" - koja je utvrđena za kulturno dobro (Odluka o utvrđivanju "Sl. glasnik RS", broj 08/17), kulturnog dobra "Antički Singidunum", koje je rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, broj 176/8 od 30. juna 1964. godine proglašeno za arheološko nalazište, kao i spomenika kulture u neposrednoj blizini Kuća Nikole Pašića, Francuska 21. (Odluka o proglašenju "Sl. glsnik RS", broj 23/84), potrebno je prilikom planiranja i projektovanja planiranog objekta, u najvećoj



meri očuvati spomeničke vrednosti prostora i objekata, njihov karakter i integritet, kao dela gradskog prostora posebnih kulturno-istorijskih, arhitektonsko-urbanističkih i društvenih vrednosti.

Pri planiranju i projektovanju novog objekta posebnu pažnju posvetiti njegovom uklapanju u postojeći kontekst, uvažavajući blizinu i poziciju spomenika kulture kao najneposrednije okruženje predmetne lokacije, kao i vredan građevinski fond duž uličnog poteza Francuske ulice.

Imajući ovo u vidu, planirana izgradnja ne sme da ugrozi spomeničke vrednosti prostora, već se mora na najkvalitetniji način integrisati u postojeći ambijent i doprineti njegovoj afirmaciji. S tim u vezi planirana spratnost objekta ne treba da bude veća od P+3+Ps.

Pažljivim uklapanjem arhitekture, oblikovanja i volumetrije, novi objekat visinski uskladiti sa susednim objektom (Francuska 17). Visinska kota venca poslednje etaže novog objekta na građevinskoj liniji (završna kota svih arhitektonskih elemenata), ne treba da pređe visinu venca susednog objekta.

Bočnu fasadu - kalkan prema objektu i dvorištu spomenika kulture (kuća Nikole Pašića), poželjno je na adekvatan način oživeći kroz oblikovno-likovni izraz kojim bi se mikroambijent (objekat sa dvorištem spomenika kulture) što bolje uklopio sa novom izgradnjom.

Planiranu izgradnju rešavati kao autorsku arhitekturu, savremenog arhitektonskog rukopisa i oblikovanja, tako da učestvuje u akcentovanju i afirmaciji predmetne lokacije. Izbegavati monolitne forme, velike gabarite i volumene. Primeniti savremene kvalitetne materijale, svedenog kolorita, visokih likovno-estetskih svojstava i zanatskog nivoa izrade.

Intervencije ne smeju ni na koji način narušavati fizički i funkcionalni integritet, stabilnost, pristupačnost i bezbednost objekata i prostora, pre svega spomenika kulture u neposrednom okruženju. **Takodje, u cilju očuvanja spomeničkih vrednosti, kao i bezbednosti objekta na KP 1679, u toku izrade tehničke dokumentacije neophodno je uraditi poseban elaborat –projektno tehničku dokumentaciju, koji će se baviti statičkom stabilnošću i zaštitom postojećeg zida, koji se nalazi na toj parceli.**

Povučenu etažu izvesti povlačenjem fasadnog platna najmanje 1,5m u odnosu na fasadnu ravan poslednje etaže prema javnoj površini Francuske ulice. Visina venca povučene etaže može biti maksimalno do visine završnog venca povučene etaže susednog objekta u Francuskoj 17. Nije dozvoljeno povlačenje etaže u dva nivoa.

Krov iznad povučene etaže projektovati kao ravan, odnosno plitak kosi krov, minimalnog nagiba (do 15°) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

Ukoliko se prilikom izvođenja zemljanih radova naiđe na arheološke ostatke, radovi će na tom delu gradilišta biti obustavljeni do završetka zaštitinih arheoloških intervencija.

**Investitor je dužan da se blagovremeno, a najkasnije 15 radnih dana pre početka zemljanih radova, obrati Zavodu za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, zahtevom za organizovanje stalnog arheološkog nadzora, kao i u cilju zaštite postojećeg zida na KP 1679, KO Stari grad.**

Investitor je dužan da, u skladu sa čl. 10 Zakona o kulturnom dobrima ("Sl. glasnik RS", broj 71/94), obezbedi neophodna finansijska sredstva za obavljanje stalnog arheološkog nadzora i zaštitnih arheoloških intervencija.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa svim građevinskim standardima, propisima i normama za izgradnju date vrste objekata.

### 3.7 UKLANJANJE OTPADA

Prema Odluci o održavanju čistoće ("Sl. list grada Beograda", br. 19/2017) kontejneri moraju biti postavljeni izvan javnih saobraćajnih površina, na izbetoniranim platoima, u posebno izgrađenim nišama ili boksovima u okviru granica građevinske parcele (kompleksa), sa obezbeđenim direktnim i neometan prilazom za kom. vozila i radnike JKP „Gradska čistoća“.

Prema operativnom planu, pražnjenje sudova za smeće radnici JKP "Gradska čistoća" vršiće tri puta nedeljno, a ukoliko se ukaže potreba za češćim pražnjenjem, svaki novi dolazak po pozivu tretiraće se kao vanredna usluga odnošenja smeća i dodatno će se naplaćivati po usvojenom cenovniku i Odluci o održavanju čistoće ("Sl. list grada Beograda", broj 27/02, 11/05, 6/10 - dr.odluka, 2/11, 10/11 - dr.odluka, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 i 19/17).

U skladu sa zakonskom regulativom, potrebno je od JKP "Gradska čistoća" dobiti bliže uslove za izgradnju svakog novog objekta pojedinačno. Pri tehničkom prijemu, uslovi moraju biti u potpunosti ispoštovani kako bi svi objekti bili obuhvaćeni operativnim sistemom za odnošenje smeća.

### 3.8 KRETANJE OSOBA SA INVALIDITETOM – PRAVILA PRISTUPAČNOSTI

Planiranim rešenjem potrebno je omogućiti pristup parceli i objektu osobama sa invaliditetom preko rampi i liftova. Daljom razradom Urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije, potrebno je realizovati sve mere predviđene Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 22/15).

### 3.9 GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Predmetna lokacija pripada uslovno povoljnim terenima (IIA2) za urbanizaciju. Inženjersko-geološka svojstva ovih terena uslovljavaju izvesna ograničenja pri urbanizaciji prostora. U zavisnosti od lokacije korišćenje ovih terena za urbanizaciju uslovljeno je: nivelaciono prilagođavanje prirodnim uslovima, preventivnim geotehničkim merama zaštite stabilnosti iskopa i prirodnih padina, kontrolisano dreniranje podzemnih voda, primenu geotehničkih meliorativnih mera, kao što su regulisanje vodotoka, nasipanje, izrada drenažnih sistema, raznih vrsta poboljšanja tla, izbor adekvatnog načina fundiranja. Izgradnja objekata na ovim prostorima zahteva detaljna geološka istraživanja koja će definisati uslove gradnje za svaki pojedinačni objekat.

Rejon IIA2 - obuhvata terene nagiba 5-10°, lokalno i vertikalni, sa nivoom podzemne vode manjim od 5m i koji su u prirodnim uslovima stabilni. Korišćenje ovih terena za urbanizaciju uslovljava nivelaciono prilagođavanje prirodnim uslovima, preventivne geotehničke mere zaštite stabilnosti iskopa i prirodnih padina, kao i kontrolisano dreniranje podzemnih voda. Prilikom korišćenja ovog rejona u cilju urbanizacije treba da se ispoštuju sledeće preporuke:

- neophodna su detaljna istraživanja mikrolokacije kako zbog oscilovanja nivoa podzemne vode i pojava lokalnih podbarivanja i zamočvarivanja terena, tako i zbog jače stišljive zone mulja;
  - sredine zastupljene u površinskoj zoni su nejednako pogodne za plitko fundiranje zbog mogućnosti pojave velikih i neravnomernih sleganja. Ovo se može preduprediti primenom posebnih geotehničkih mera, a u cilju postizanja zahtevne nosivosti i sprečavanja štetnih deformacija;
  - urbanizacija priobalja Save i potoka iziskuje sprečavanje rečno-potočne erozije regulacijom obala.
- U Celini I, u geomorfološkom pogledu, zapažaju se dva velika morfološka oblika: aluvijalna ravan reka Save i Dunava i deo starog gradskog jezgra od reke Save do Malog Mokrog Luga. Aluvijalna ravan Save i Dunava - prostire se od kote 72 do kote 69 mnv. Nasipanjem su izmenjene kote prirodnog terena, te su sadašnje kote 75 do 79 mnv. Na ovoj aluvijalnoj ravni smešten je deo terena južno od Save i Dunava.

Geološku građu predmetnog prostora izgrađuju: kredni, tercijarni i kvartarni sedimenti, kao i recentne antropogene tvorevine stvorene radom čoveka. Najstariji sedimenti, na osnovu postojeće dokumentacije, su sedimenti kredne starosti. U krečnjačkom stenskom kompleksu u prošlim vremenima izgrađeni su lagumi.

U prošlosti u različitim istorijskim epohama Beograda lagumi su dograđivani i prepravljani za različite namene a da to nije evidentirano. U svim lagumima u koje je bio moguć pristup ustanovljeno je da postoji ventilacija koja je najčešće izvedena u obliku kružnih šahtova koji se završavaju iznad površine terena sa otvorima za ventilaciju. Deo iznad površine terena je najčešće dotrajao i nagrižen zubom vremena. Na nekim mestima evidentiran je prodor vode kroz ventilaciju. U nekim lagumima bili su izgrađeni vodovod, kanalizacija i rasveta, koji više nisu u funkciji. Obilaskom laguma utvrđeno je da su stenovite površine u vrlo dobrom stanju.

U daljoj fazi pribavljanja Lokacijskih uslova i izrade tehničke dokumentacije potrebno je izvesti detaljna geološka istraživanja u skladu sa zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima ("Sl. glasnik RS", broj 101/15).

### 3.10 URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA

#### Mere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, potrebno je objekat projektovati u skladu sa:

- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 52/90); sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije;
- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata koji ne spadaju u visokogradnju u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 39/64).

### Mere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara potrebno je poštovati odredbe Zakona o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/2009, 20/15 i 87/2018) i pravilnika i standarda koji bliže regulišu izgradnju objekata.

U daljem postupku izdavanja lokacijskih uslova za projektovanje i priključenje, potrebno je pribaviti Uslove sa aspekta mera zaštite od požara i eksplozija od strane nadležnog organa Ministarstva u postupku izrade Idejnog rešenja, na osnovu kojeg će se sagledati konkretna tehnička rešenja, bezbednosna rastojanja i dr., a sve u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima („Sl. glasnik RS“, br. 35/2015 i 114/2015).

Visoki objekti sa aspekta protivpožarne zaštite zahtevaju posebne uslove tehničke zaštite i posebnu opremu za zaštitu.

Sa stanovišta protivpožarne zaštite, visoki objekti koji su viši od 30 metara od najniže kote terena na koji je moguć pristup i sa koje je moguća intervencija uz korišćenje automehaničkih lestvi, pri čemu mora postojati pristup i plato za intervenciju za protivpožarno vozilo na najmanje dva fasadna zida objekta na kojima su otvori. Dimenzije platoa za vatrogasna vozila su: 5,5m h 15 m, maksimalnog nagiba 3%, što je u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“, broj 8/95).

Ako se na naspramnim zidovima dva susedna objekta bilo koje visine nalaze otvori preko kojih bi se mogao preneti požar sa jednog objekta na drugi, rastojanje mora biti min. 1/2 visine višeg objekta.

Visokom objektu potrebno je obezbediti prilaz najmanje sa dve strane i platoe za intervenciju protivpožarnog vozila.

Predvideti hidrantsku mrežu, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91).

Pre izdavanja lokacijskih uslova potrebno je od strane organa nadležnog za zaštitu od požara pribaviti posebne uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija i bezbedno postavljanje objekata sa zapaljivim i gorivim tečnostima i zapaljivim gasovima u skladu sa odredbama Zakona o zapaljivim i gorivim tečnostima i zapaljivim gasovima („Sl. gl. RS“, br. 54/15) i odredbama Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. gl. RS“, br. 35/15, 114/15 i 117/17) ukoliko je planirano priključenje na distributivnu gasnu mrežu.

### 3.11 URBANISTIČKE MERE ZA CIVILNU ZAŠTITU

U cilju prilagođavanja arhitektonskog i urbanističkog rešenja predmetne parcele potrebama odbrane zemlje, planirana izgradnja treba da bude izvršena uz primenu odgovarajućih prostornih i građevinsko-tehničkih rešenja, u skladu sa zakonskom regulativom iz te oblasti.

U skladu sa članom 63. i članom 64. Zakona o vanrednim situacijama (Sl. Glasnik RS br. 111/09, 92/11, 93/12) ne podrazumeva se obaveza realizacije skloništa.

## 4. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

Pri izradi ovog Urbanističkog projekta korišćeni su uslovi navedenih Javnih komunalnih preduzeća koji su pribavljeni za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta i na osnovu kojih je definisan predlog priključenja planiranih objekata na spoljnu mrežu infrastrukture:

Naziv imaoca javnih ovlašćenja	zavodni broj zahteva i datum
Beogradski vodovod i kanalizacija, Služba za razvoj vodovoda, Kneza Miloša 27, Beograd	L/1915 od 15.12.2017. godine
Beogradski vodovod i kanalizacija, Služba za razvoj kanalizacije, Kneza Miloša 27, Beograd	J/759 od 21.12.2017. godine

"Telekom Srbija", a.d. Regija Beograd, Služba za planiranje, razvoj i investicionu izgradnju, Novopazarska 37-39	462625/2-2019 od 29.10.2019. godine
Operator distributivnog sistema "EPS DISTRIBUCIJA" Beograd, direkcija planiranja i razvoja, Sektor energetike, Gospodar Jevremova 28, Beograd	broj 77748/1-20 od 05.03.2020. godine
JKP Beogradske elektrane, Savski nasip 11, Novi Beograd	broj: H-13518/2 od 16.12.2019. godine

#### 4.1 VODOVODNA MREŽA I OBJEKTI

(JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija" broj L/1915 od 15.12.2017. godine)

Postojeću vodovodnu mrežu na predmetnoj lokaciji čine Ø125 mm od livenogvođenog materijala, cevovod I visinske zone i Ø300 mm od livenogvođenog materijala, cevovod I visinske zone.

Maksimalna dimenzija priključka sa planirani objekat sa postojeće vodovodne mreže Ø125 mm iz Francuske ulice je Ø100 mm ili sa postojeće vodovodne mreže Ø300 mm.

Za različite kategorije potrošača i različite korisničke celine potrebno je planirati razdvojene instalacije i posebne glavne vodomere dimenzionisane na osnovu protiv požarnih propisa i hidrauličkog proračuna, a za sve zasebne poslovne prostore i horizontalne individualne vodomere.

Potrebno je predvideti posebnu prostoriju za smeštaj glavnih vodomera, kao i razdvojene unutrašnje instalacije za različite kategorije potrošnje (sanitarnu potrošnju, PP hidrantsku mrežu, toplotnu podstanicu...)

Planirati ukidanje i propisno blindiranje postojećeg vodovodnog priključka uz prethodno regulisanje imovinskih odnosa i uz obavezan nadzor JKP „BVK“.

#### 4.2 KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

(JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija" broj J/759 od 21.12.2017. godine)

Područje predmetne lokacije pripada Centralnom sistemu Beogradske kanalizacije, delu na kome je zastupljen opšti sistem kanalisanja. U francuskoj ulici, ispred predmetne lokacije, postoji gradska kanalizacija Ø350 mm. Za priključenje planiranog objekta potrebno je planirati novi ulični silaz. U slučaju poklapanja regulacione i građevinske linije objekta, GRS projektovati u objektu uz obezbeđivanje pristupa za nesmetano održavanje (sa kaskadom od min. 60 cm do maks. 300 cm). Priključak od revizionog silaza do kanalizacione mreže projektovati i izvesti sa padom od 2% do 6% upravno na ulični kanal isključivo u pravoj liniji bez horizontalnih i vertikalnih lomova. Priključak obavezno projektovati tako da ne degradira stabilnost i funkciju uličnog kanala i to: u bočnu bankinu uz obradu (žljeb) do ulaska u kinetu na 35 cm.

Kroz dalju razradu Urbanističkog projekta, tokom izrade tehničke dokumentacije potrebno je (na situaciji i profilima), prikazati internu kanalizaciju i kanalizacioni priključak do ulične mreže.

Priključenje garaža, kuhinja i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i dr. vršiti preko taložnika i separatora (odvajачa masti i ulja).

Kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u gradski kanalizacioni sistem posle termotehničkog tretmana mora da odgovara Uredbi o graničnim vrednostima emisije zagađujućih materija u vode i rokovima za njihovo dostizanje ("Sl. glasnik RS", broj 67/2011, 48/2012 i 1/2016). Održavanje interne mreže i objekata na njoj, uzvodno od graničnih revizionih silaza, kao i poklopci za šahtove (u slučaju nestanka i oštećenja), isključivo su u nadležnosti korisnika objekta. Ukoliko na parceli postoje kanalizacioni priključci koji se neće koristiti, projektom predvideti njihovo blindiranje pre početka zemljanih radova, uz obavezni nadzor JKP "BVK".

Ukoliko ne postoje tehničke mogućnosti za gavitaciono, priključenje najniže etaže vršiti prepumpavanjem na internu mrežu (obavezan je šaht za umirenje energije), a pre graničnog revizionog silaza.

#### 4.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I OBJEKTI

("EPS Distribucija" d.o.o., broj 77748/1-20 od 05.03.2020. godine)

Na predmetnoj lokaciji i u njenoj neposrednoj blizini se u postojećem stanju nalaze podzemni vodovi od 10 kV i podzemni i nadzemni vodovi od 1kV. Za napajanje planiranog stanja potrebno je izgraditi



transformatorsku stanicu TS10/0,4kV snage 400kVA, kapaciteta 1000 kVA. Planiranu transformatorsku stanicu priključiti po principu „ulaz-izlaz“ na postojeći 10 kV kablovski vod od TS10/0,4kV „Simina 27 – Dom zdravlja“ (reg.br. B-478) i TS10/0,4kV „Dositejeva 22“ (reg.br. B-1853) na pogodnom mestu.

Transformatorsku stanicu locirati u planiranom objektu u skladu sa važećim planskim dokumentima i uslovima EPS distribucije. Položaj prostorije za smeštaj transformatorske stanice i veličina prostorije treba u svemu da odgovaraju važećim tehničkim propisima i preporukama. Prostoriju na adekvatan način obezbediti od buke i jonizujućih zračenja, u skladu sa važećim propisima.

Trafostanica se mora izgraditi tako da se obezbedi zadovoljavajuće hlađenje i da gasovi koji mogu nastati u trafostanici mogu nesmetano odlaziti. Energetski transformatori 10/0,42 kV treba da imaju prirodno hlađenje. Otvori za ventilaciju moraju biti izgrađeni tako da na prometnim mestima ne ugrožavaju prolaznike.

Ukoliko se pri izvođenju radova ugrožavaju postojeće deonice 10kV i 1 kV vodova i ukoliko nije moguće obezbediti propisima predviđena rastojanja, vodove je potrebno izmestiti i zaštititi.

U trasi voda ne smeju da se nalaze objekti koji bi ugrožavali elektroenergetski vod ili onemogućavali pristup vodu. Sve radove raditi u skladu sa u slovim EPS distribucija, kao i sa važećim tehničkim propisima.

#### **4.4. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I OBJEKTI**

*("Telekom Srbije" a.d. Regija Beograd IJ Beograd, Broj 462625/2-2019 od 29.10.2019. godine)*

Predmetna lokacija pripada području ATC "Akademija 1". Realizacija GPON tehnologije u topologiji FTTH (Fiber To The Home) podrazumeva polaganje privodnog optičkog kabla i izgradnju optičke instalacije do svake pojedinačne jedinice i/ili lokala.

Izgradnja unutrašnjih instalacija je obaveza investitora osim ako se to drugačije definiše Ugovorom između investitora i Telekoma, a prema modelima o poslovno tehničkoj saradnji sa investitorima.

Potrebno je, na suvom i pristupačnom mestu, predvideti raspoloživ prostor u tehničkoj prostoriji za smeštaj telekomunikacione opreme, u blizini koncentracije tk instalacije, po mogućstvu sa uzemljenjem i ventilacijom. Tehnička prostorija treba da se nalazi u prizemlju ili prvom podzemnom nivou, da je lakopristupačna kako za osoblje, tako i za uvoz kablova i prilaz službenih vozila, a da kroz nju ne prolaze toplovodne, kanalizacione i vodovodne instalacije.

U prostoru predviđenom za smeštaj tk opreme potrebno je obezbediti završavanje unutrašnjih tk instalacija objekta. U objektu, na suvom i pristupačnom mestu ugraditi optički distributivni orman ODO orijentacionih dimenzija 55h50h20cm.

Investitor je u obavezi da od prostora predviđenog za smeštaj telekomunikacione opreme obezbedi nesmetani prolaz kroz kompletan prostor nivoa gde je predviđena koncentracija opreme polaganjem RE cevi 1h Ø50 mm. Polaganje optičkih instalacionih kablova uraditi u svemu u skladu sa uslovima "Telekom Srbije" ad.

Predvideti smeštanje patch panela i ZOK-a na jednom mestu u MMK. Lokacija MMK se određuje tehničkim rešenjem instalacija unutar pojedinačnih delova objekta. Primenjena MMK mora da ima karakteristike definisane uslovima "Telekom Srbija", ad.

Za potrebe polaganja privodnog optičkog tk kabla, potrebno je obezbediti pristup planiranom objektu putem privodne tk kanalizacije. Od postojećeg tk okna broj 782 do podruma objekta položiti tk kanalizaciju minimalnog kapaciteta 1hPVCØ110 mm. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PVC cevi voditi računa o uglu savijanja cevi. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisnoizvedena. Od mesta ulaska cevi u objekat, obezbediti prolaz kablova po kablovskom regalima do mesta u kojima je potrebno montirati opremu i u kome se nalazi završna koncentracija instalacija, odnosno do razdelnika/distributivnih ormara.

#### **Opšti uslovi**

Postojeći tk kapaciteti ne smeju biti ugroženi izgradnjom predmetnog objekta, kao i objekata komunalne infrastrukture za predmetni objekat. Građevinskim radovima se ne sme dovesti u pitanje funkcionisanje tk saobraćaja, kao i pristup tk objektima, radi redovnog održavanja ili eventualnih intervencija.

Projekat izrade tk instalacija uraditi u skladu sa važećim zakonima i propisima iz te oblasti i dostaviti na saglasnost preduzeću "Telekom Srbija", ad.

Planirane trase komunalnih instalacija moraju biti postavljene na propisanom rastojanju u odnosu na trase planiranih tk objekata. U skladu sa važećim pravilnikom, unutar zaštitnog pojasa nije dozvoljena izgradnja infrastrukturnih instalacija drugih komunalnih preduzeća iznad i ispod planirane kablovske tk kanalizacije, osim na mestima ukrštanja.

#### **4.6. TERMOTEHNIČKA MREŽA I OBJEKTI**

(JKP „Beogradske elektrane“, broj: H-13518/2 od 16.12.2019. godine)

Predmetna lokacija pripada grejnom području TO "Dunav". Isporuka toplotne energije u JKP "Beogradske elektrane" vrši se u skladu sa Pravilima o radu distributivnih sistema ("Sl. list grada Beograda", broj 54/14).

U okviru predmetne parcele ne nalazi se postojeće toplovodna infrastruktura JKP „Beogradske elektrane“. Za planirani objekat postoji mogućnost priključenja na sistem daljinskog grejanja sa postojećeg distributivnog tolovoda prečnika Ø139,7/225 duž Francuske ulice. Priključenje je moguće izvršiti izgradnjom predizolovanog priključnog toplovoda DN40, predviđenog za pretpostavljeni kapacitet za grejanje objekta od  $Q=50\text{kW}$ .

Priključenje objekta na toplifikacionu mrežu je indirektno preko predajne podstanice u objektu. Podstanicu predvideti u podrumskoj (tehničkoj) etaži, u delu objekta najbliže postojećem/planiranom toplovodu. Prostoriju PS za smeštanje kompletne instalacije, u zavisnosti od kapaciteta podstanice, predvideti u skladu sa Pravilima o radu distributivnih sistema. Prostorija podstanice treba da ima obezbeđene priključke za vodu, struju i kanalizaciju, kao i nesmetan pristup za unošenje i iznošenje opreme.

### **5. SPROVOĐENJE**

U skladu sa odredbama člana 60-63. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 i 52/21), ovaj Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije. Potvrđeni urbanistički projekat se dalje sprovodi izdavanjem Lokacijskih uslova, prema odredbama čl. 53a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 72/09, 81/09 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/14 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 i 52/21).

**ODGOVORNI URBANISTA**

Nenad Kitanović. dipl.inž.arh.