

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ 3По+П+5+Пс – 4По+Су/По1+П+6 НА ГП1 (К.П. 1919/2 И ДЕЛОВИ
1916/1, 1982/6, 1919/1, 1920, 1921, 1370/1, 1381/2 И 1917 КО ВИШЊИЦА) У БЛОКУ 3
СА ПРИСТУПИМА ИЗ УЛ. НОВА 2, НОВА 3 И НОВА 4**

1. ОПШТИ ДЕО

УВОД

На захтев Г-дина Луцић Дејана из Београда, ул. Маршала Тита бр. 90 приступа се изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели ГП1 која се састоји од катастарске парцеле 1919/2 и делова 1916/1, 1982/6, 1919/1, 1920, 1921, 1370/1, 1381/2 и 1917 КО Вишњица. Предметне парцеле се налазе у границама Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац („Службени лист града Београда“ бр. 45/23), у Блоку 3, у површинама за становање С10.2 - зона становања у новим комплексима (вишепородично становање).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је детаљна разрада грађевинске парцеле ГП1 која је дефинисана Пројектом препарцелације за формирање грађевинске парцеле ГП1 од катастарске парцеле 1919/2 и делова 1916/1, 1982/6, 1919/1, 1920, 1921, 1370/1, 1381/2 и 1917 КО Вишњица, на основу Потврде Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX – 07 бр. 350.15 – 374/2023 од 06.12.2023. године.

Овим пројектом се дефинишу правила уређења и грађења за стамбено-пословни објекат у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Закону 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 45/23) и
- Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине И-ХИХ („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23 и 66/23)

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом је обухваћена грађевинске парцеле ГП1 дефинисана Потврђеним Пројектом препарцелације IX-07 бр. 350.15-374/2023 од 06.12.2023. године. Површина грађевинске парцеле износи ~5.061 м².

Грађевинска парцеле се поклапа са регулационим линијама јавних саобраћајних површина улица Нова 2, Нова 3, Нова 4 и регулацијом јавне зелене површине ЗП1 - мини парк. Грађевинска парцела је обележена аналитичко-геодетским тачкама за обележавање бр. 01-14 и 213-217 и 219 - 224.

Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2 „Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта“ у Р 1:500.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

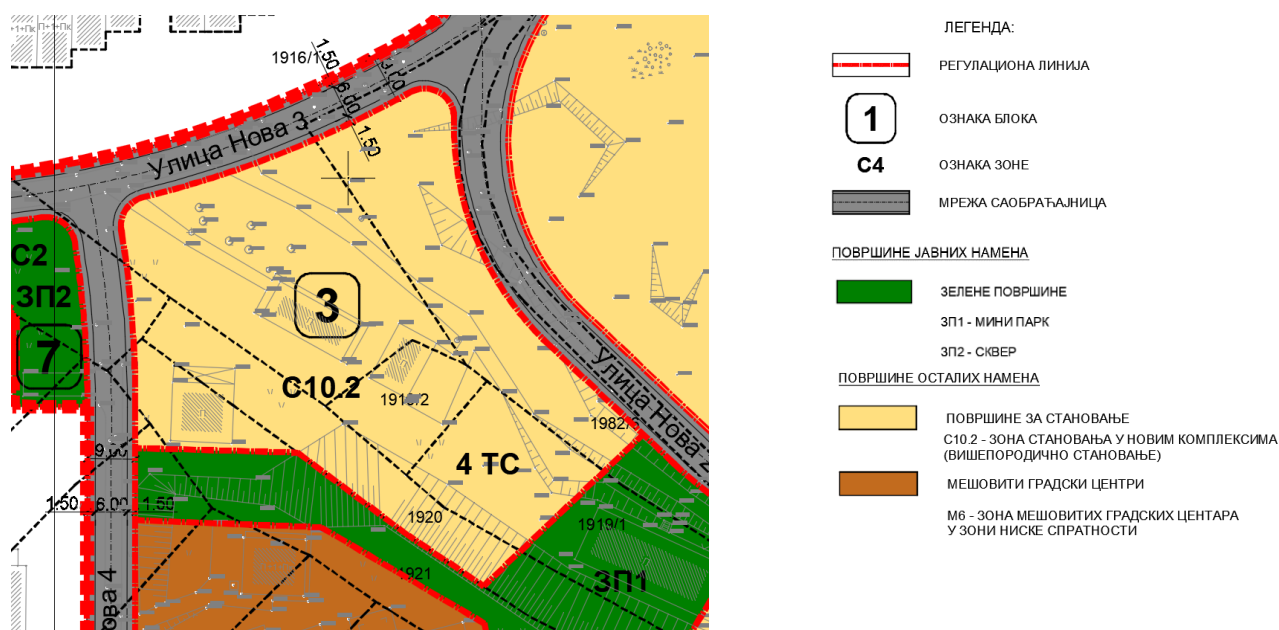
Према катастарско топографском плану, на локацији се налазе два нелегална помоћна објекта, спратности П. У циљу привођења намени и реализацији планиране изградње постојећи објекти се уклањају. Терен је у паду у више праваца од југоистока према северозападу ~12м и од југозапада према североистоку ~6м.

1.5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ (Извод из Плана)

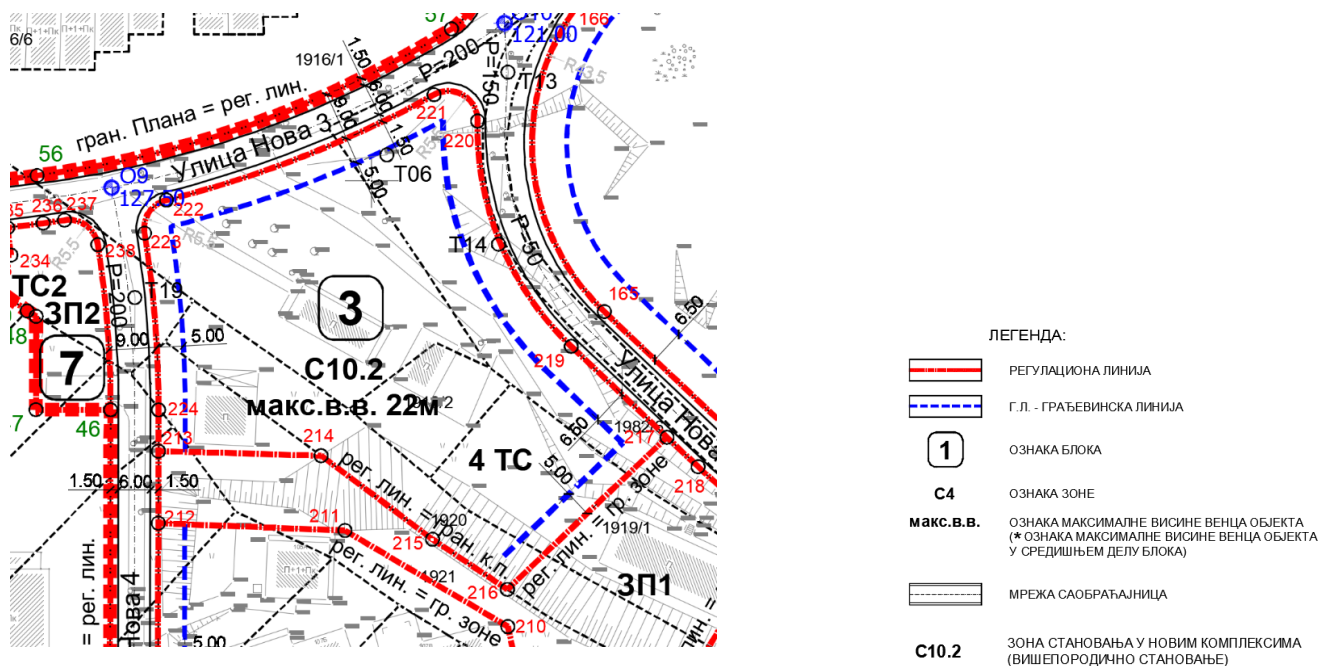
Према Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац („Службени лист града Београда“ бр. 45/23), грађевинска парцела ГП1 се налази у северозападном делу Блока 3, у површинама намењеним за становање, у зони С.10.2 - нови комплекси вишепородичног становања.

Спровођење предметне локације врши се изградом урбанистичког пројекта.

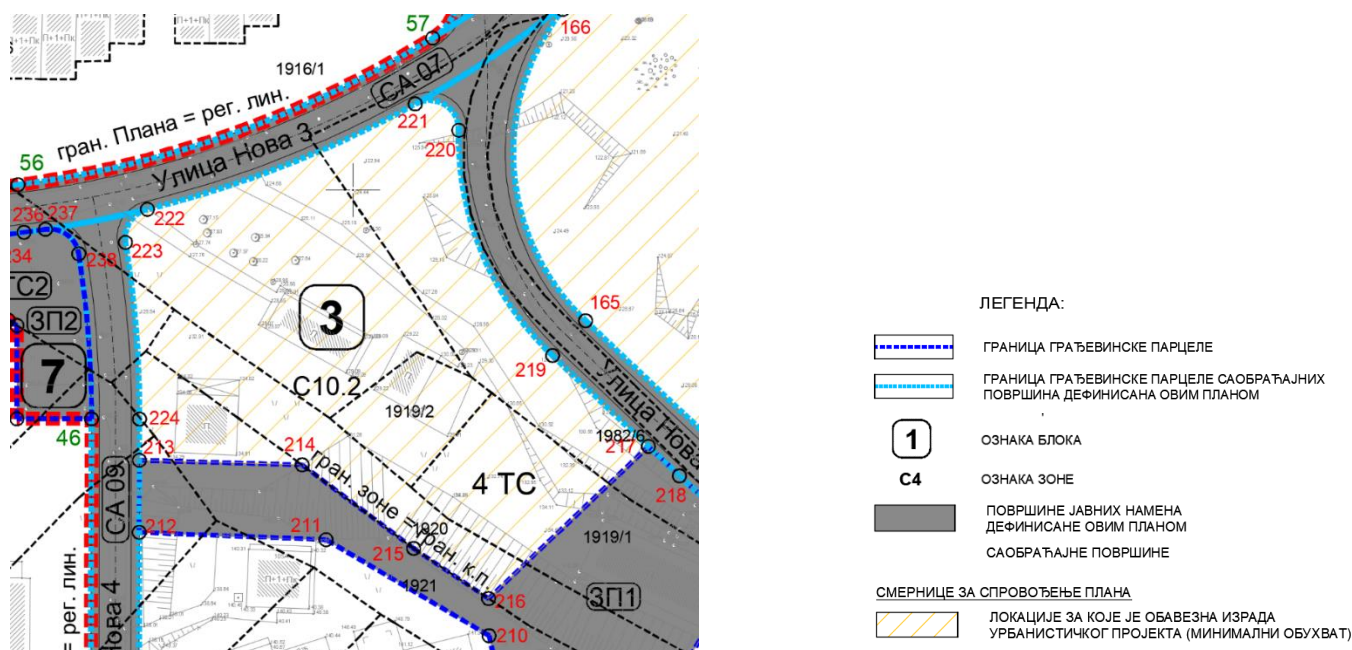
„Планирана намена површина“



„Регулационо нивелационо решење са
аналитичко геодетским елементима за обележавање“



„План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“



ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ С10.2 (Извод из Плана)

Правила грађења у новим комплексима - вишепородично становање- зона С10.2	
намена површина	<ul style="list-style-type: none"> вишепородично становање. у приземљу планираних објеката, у блоку 1 и 2, планиран је по један депанданс предшколске установе – Д1 и Д2.
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности, које не угрожавају животну средину;

	<ul style="list-style-type: none"> • однос становања и комерцијалних садржаја је минимум 80% : максимум 20%; • планирани депанданс улази у 20% комерцијалних садржаја.
	<ul style="list-style-type: none"> • општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката; • није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС и сл.) и објеката гараже.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • свака грађевинска парцела настала спајањем или дељењем целих и делова катастарских парцела мора имати независан колски приступ са јавне саобраћајне површине и прикључак на комуналну инфраструктуру; • минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 м²; • минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини, односно према приступној саобраћајници је 33,0 м; • уколико грађевинска парцела има колски приступ са више јавних саобраћајних површина, довољно је да има минимални фронт према једној јавној саобраћајној површини; • обавезна је израда јединствених Урбанистичких пројекта са детаљном анализом у блоковима 1, 2 и 3; • могуће је формирати независне грађевинске парцеле у блоку или формирати више грађевинских парцела и парцела приступних путева; • приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне која се разрађује пројектом препарцелације, не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим Планом; • код угаоних парцела све странице које излазе на јавну површину или приступну саобраћајну површину сматрају се фронтом парцеле; • за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко парцеле приступног пута, минимална ширина фронта парцеле је ширина приступног пута, а минимална ширина грађевинске парцеле у зони грађења је 33,0 м.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи и једнострано узидани на бочну границу парцеле; • објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле; • грађевинска линија је према регулационој линији саобраћајнице дата у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ у Р 1:1000; • није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама; • типови објеката ће бити одређени кроз обавезну израду урбанистичког пројекта са пројектом препарцелације; • грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији улице се поклапа са надземном грађевинском линијом; • за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 м². Минимална ширина светларника је 2,0 м. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 м. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода; • није дозвољено препуштање делова објекта (еркера, балкона, тераса и сл.) ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом као и удаљењима од бочне и задње границе парцеле.
приступ грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> • свакој грађевинској парцели обезбедити независан колски приступ са јавне саобраћајне површине. Приступ може бити реализован као директан или индиректан; • директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;

	<ul style="list-style-type: none"> • индиректан приступ се остварује преко парцеле приступног пута (у површинама за остале намене који се формира као посебна парцела израдом пројеката парцелације/ препарцелације; • потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења Плана, тј. у току израде урбанистичког пројекта и у складу са планираном наменом, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; • код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта, како се планирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, у циљу безбедности и протока саобраћаја; • колске улазе/излазе планирати на минималном удаљењу 10 м од раскрснице. • ширину колског приступа димензионисати тако, да меродавно возило може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања; • приступне путеве (интегрисане путеве за кретање пешака и возила у истом профилу – колско-пешачке стазе) морају имати минималну ширину 6,0 м за двосмерни, односно 4,5 м за једносмерни саобраћај; • уколико се преко приступног пута очекују интезивнији пешачки токови, планира се и физички одвојен тротоар ширине минимум 1,5 м уз коловоз ширине минимум 3,5 м за једносмерни и минимум 6,0 м за двосмерни саобраћај; • једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја, на јавне саобраћајне површине; • уколико је двосмерни приступни пут са слепим крајем мора имати одговарајућу окретницу која је димензионисана према прописаним нормативима за очекиване категорије возила;
растојање од бочне границе парцеле	<p>за слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта; • минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта. <p>за једнострано узидане објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0,м; • минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 м, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта; • минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади; • за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • међусобно растојање објеката са отворима стамбених или пословних просторија је минимално 2/3 висине вишег објекта.
индекс заузетости (З)	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели је 40%; • максималан индекс заузетости подземних етажа је 70%.
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца је 22.0 м, у односу на нулту коту; • у средишном делу блока 1 и 2 висина венца може бити макс. 24,0 м у односу на нулту тачку, уколико се испоштују минимална удаљења између објеката и остала правила грађења; • код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградне повучене етаже; <p>Напомена: нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.</p>
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота пода приземља дефинише се у односу на нулту коту; • кота приземља стамбеног дела објекта је максимално 1.6 м виша од нулте коте; • кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са

	<p>смањеном способношћу кретања;</p> <ul style="list-style-type: none"> • кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 м нижа од највише коте приступне саобраћајнице; • кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2,0 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити до 3,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице; • на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, према наведеним правилима; • ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена висина посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава дефинисана растојања од регулационе линије; • доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта; • дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора у пословни простор и обрнуто, уз услов да у приземљу обавезно буде заступљена нестамбена намена; • дозвољава се пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптацијом у корисни стамбени простор и формирање поткровља, без промене висина и других геометријских одлика крова у оквиру планираних урбанистичких параметара. • уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони; • на постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим Планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%; • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30%; • озелењени паркинзи у границама грађевинске парцеле улазе у проценат зелених површина; • површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања, обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Планирати издвојене површине за одмор и просторе за игру деце и адекватно их опремити; • у зони зацвљеног потока „Деспотовац“, у блоку 1, планиран је заштићен простор – коридор минималне ширине 6,0 м (по 3,0 м у односу на осу зацвљења) намењен редовним активности у фази експлоатације зацвљеног потока, као и кретању пешака. Ову површину поплочати у комбинацији траве и декоративног зеленила која нема дубок корен; • све поплочане површине морају бити репрезентативне и безбене за

	<p>коришћење у свим временским условима;</p> <ul style="list-style-type: none"> • статазе и платое пројектовати са падом 1-2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној камализацији; • решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде; • планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица; • садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, као и да није на листи познатих алергена.
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле према нормативу: за становање: 1,1 ПМ по стану; за комерцијалне садржаје: - 1ПМ на 50 м² продајног простора трговинских садржаја; - 1ПМ на 60 м² НГП административног или пословног простора; - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта; - 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м²; - депанданс - 1 ПМ на 1 групу деце (20 деце); • 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.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> • објекте испројектовати у духу савремене архитектуре; • последња етажа се може бити пуна или повучена етажа; • повучени спрат се повлачи минимално 1,5 м у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м од коте пода повучене етаже. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем; • није обавезно повлачење последње етаже у односу на парцелу приступног пута; • кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен; • приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта и обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, осим ниском зеленом оградом коју треба засадити унутрашњим ободом исте, тако да у својој потпуној развојној и обликовној форми не прелази регулациону линију, односно не смањује функционалну ширину тротоара. Потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене, али је неопходно избегавати оне врсте које могу имати отровне вегетативне делове и трње; • делове слободних и зелених површина намењених депандансу предшколске установе, обавезно оградити оградом минималне висине 1,5 м. Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне.
мин. степен инфраструктурне оремљености	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21).
услови фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> • дозвољена је фазна реализација, а фазе реализације морају бити дефинисане Урбанистичким пројектом, као и у пројектној документацији; • приликом израде Урбанистичких пројеката за блокове 1 и 2, у првој фази реализације потребно је планирати депандансе дечијих установа, како не би дошло до реализације стамбених објеката чију реализацију не прати истовремена реализација објеката социјалног стандарда; • неопходно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, тако да се обавезе из једне фазе не могу пренети у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани

	услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
спровођење	<ul style="list-style-type: none"> обавезна је израда урбанистичког пројекта чији је минимални обухват дефинисан у графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ (Р 1:1000).

2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

2.1. НАМЕНА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА

КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА

На грађевинској парцели је планирана изградња слободностојећег стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+5+Пс – 4По+Су/По1+П+6. Волумен објекта је реализован у складу са плански дефинисаном висинском и хоризонталном регулацијом, функционалним захтевима и највишим стандардима становања са пратећим садржајима. Спој и складан однос планираних садржаја остварен је кроз јединствену савремену материјализацију објекта, слободних и уређених зелених површина.

Архитектонским концептом је постигнут комфор и удобност становања и пословања. Планираним позиционирањем објекта је омогућено да се формирају квалитетне уређене слободне и зелене површине које са главним пешачким током доприносе угодном амбијенту за становање и пословање.

Објекат се састоји од 5 складно повезаних надземних ламела са заједничким подземним деловима. Реализација објекта је планирана у 3 фазе. Ламеле се налазе на каскадним и денивелисаним платоима у складу са нагибом терена и планираним саобраћајним површинама, између улица Нова 2, Нова 3 и Нова 4.

Ламеле Л1 и Л2 су орјентисане према улици Нова 4, док су ламеле Л3, Л4 и Л5 орјентисане према улици Нова 2.

Са платоа формираног између ламела је омогућен пешачки приступ стамбеним улазима у ламеле Л1, Л2, Л3 и Л4 и приступ локалима на нивоу 0, а са улице Нова 2 пешачки приступ стамбеном делу ламеле Л5 и локалу на нивоу 1.

Платои и пешачке стазе су поплочани плочама од квалитетног материјала и наглашеном различитом обрадом. Урбани и архитектонски мобилијар су усклађени са партерним решењем.

Слободне површине су партерно уређене и покривене травом и садницама дрвећа и шибља. Мање површине су опремљене справама за игру деце и одморишима за одрасле и неопходним мобилијаром. Кров је пројектован као раван „зелени кров“, насут одговарајућим слојевима и озелењен.

САДРЖАЈИ У ОБЈЕКТУ

Функционална организација је проистекла из потреба савремених стамбено-пословних објеката, у циљу да се обезбеди флексибилан и функционалан простор високог квалитета, комфорни услови становања и пратећих садржаја.

У објекту је доминантно становање са пратећим пословним, угоститељским и малопродајним садржајима. У нижим етажама објекта је 7 пословних јединица – локала. На нивоу 0 је пројектовано по 2 локала у ламелама Л1, Л2 и Л3 и приступом са платоа формираног између ламела. На новоу 1 се налази 1 локал у ламели Л5 који има приступ из улице Нова 2. На вишим етажама је становање са стамбеним јединицама различите структуре - укупно 151. Подземне етаже су намењене гаражирању 197 возила, простору за одлагање бицикала, техничким просторијама и оставама станара.

РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Према Плану, грађевинска линија је на минималном удаљењу од регулационе линије улица: Нова 2 на 6,5 m, Нова 3 и 4 на 5,0 m, као и према регулационој линији зелене површине ЗП1 на истоку. Грађевинска линија објекта (са отворима стамбених и пословних просторија) на југу је на минималном удаљењу од 1/3 висине објекта од бочне границе грађевинске парцеле.

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

Објекат је постављен у границама задатих грађевинских линија. Специфична форма грађевинске парцеле и терен који је у значајној денивелацији у више праваца, условили су каскадну физичку структуру и нивелационо решење садржаја у објекту.

Објекат је спратности 3По+Пр+5+Пс – 4По+Су/По1+Пр+6 и пројектован је са 5 надземних ламела постављених у два низа. Ламеле Л1 и Л2 су орјентисане према улици Нова 4, а ламеле Л3, Л4 и Л5 према улици Нова 2. Све ламеле имају заједничке подземне етаже у четири нивоа. Реализација објекта је планирана у 3 фазе. Подземна гаража је заједничка за све ламеле

У функционалном смислу и након завршене реализације свих планираних садржаја, објекат ће својом архитектонском формом, обликовањем, материјализацијом и јединственим режимом коришћења чинити јединствену целину.

Пешачки стамбени и пословни улази за ламеле Л1, Л2 и Л3 су на нивоу 0 на коти 125.67 мнв, са платоа између ламела, а за ламелу Л4 стамбени улаз је на коти 125.49 мнв из улице Нова 2. Пешачки приступ платоу на нивоу 0 из улице Нова 3 је на коти 125.47 мнв, а за ламелу Л4 је из улице Нова 2 на коти 125.89 мнв. Пешачки стамбени улаз на нивоу 1 за ламелу Л2 је на коти 128.91 мнв из улице Нова 4, а стамбено пословни улаз за ламелу Л5 је на коти 128.73 мнв из улице Нова 2. Пешачки приступ ламели Л2 из улице Нова 4 је на коти 129.59 мнв. Пешачки стамбени приступ на нивоу 2 за ламелу Л1 је на коти 131.79 мнв из улице Нова 4.

У објекту су пројектоване 2 гараже за потребе корисника објекта. Већа гаража је пројектована у 4 подземна нивоа са два улаза-излаза од којих је један из улице Нова 3 преко косе рампе нагиба и један из улице Нова 2 на ниво 0 преко косе рампе. Гаража се простире испод свих ламела, а на нивоу 0 је испод ламеле Л1 и делова ламела Л2, Л4 и Л5. Гаража је повезана по вертикали двосмерним полукружним завојним косим рампама у ламели Л5 и косим равним двосмерним рампама на другој страни гараже у нагибу 15% и целом дужином гараже по хоризонтали.

Мања гаража је испод дела ламела Л1, Л4 и Л5 у једном нивоу и има колски улаз-излаз из улице Нова 2.

Грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом према улицама Нова 2, 3 и 4 и регулацији јавне зелене површине - ЗП1 на истоку. На југу је изван габарита надземног дела објекта и налази се на удаљењу мин. ~1,93 m од регулацији јавне зелене површине - ЗП1. Заузетост подземне етаже износи 52,9% од површине парцеле, тј. 2.678 m² (максимална заузетост подземне етаже према Плану износи 70% површине парцеле).

У зависности од позиције сваке ламеле на денivelисаном терену и котама приступне саобраћајнице, одређене су приступне коте, нулте коте, коте сутерена и висине венаца. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Ламеле су каскадно постављене у односу на приступну саобраћајницу и висине венаца су дефинисане удаљењем од коте средње линије фронта ламеле према саобраћајници. У табели бр. 1 су за сваку ламелу приказане нулте тачке, коте венца, висина венца и спратнот.

Међусобно растојање отвора стамбених и пословних просторија за ламеле Л2 и Л3 је 15,20 m (веће је од минимално 2/3 висине вишег дела објекта - 14,35m). Минимално удаљење објекта од бочне границе грађевинске парцеле износи 1/3 висине објекта. Према бочној граници, регулационој линији јавне зелене површине – ЗП1, грађевинска линија је на 6,47 m (мин. износи 6,02 -6,3 m).

Спратна висина стамбених етажа је 2,89 m (светла висина је минимално 2,60 m). Светла висина пословних садржаја је минимално 2,80 m.

Етажа повученог спрата се ради уклапања у максималну висину венца према Плану повлачи за 1,68 m према улици Нова 2 (ламеле Л3, Л4 и Л5), улици Нова 3 (ламела Л2), унутрашњем дворишту (ламеле Л1 и Л2) и задњој граници парцеле (ламеле Л1 и Л5), док се према улици Нова 3 (ламела Л3) повлачи за 1,58 m у односу на фасадну раван доњих етажа.

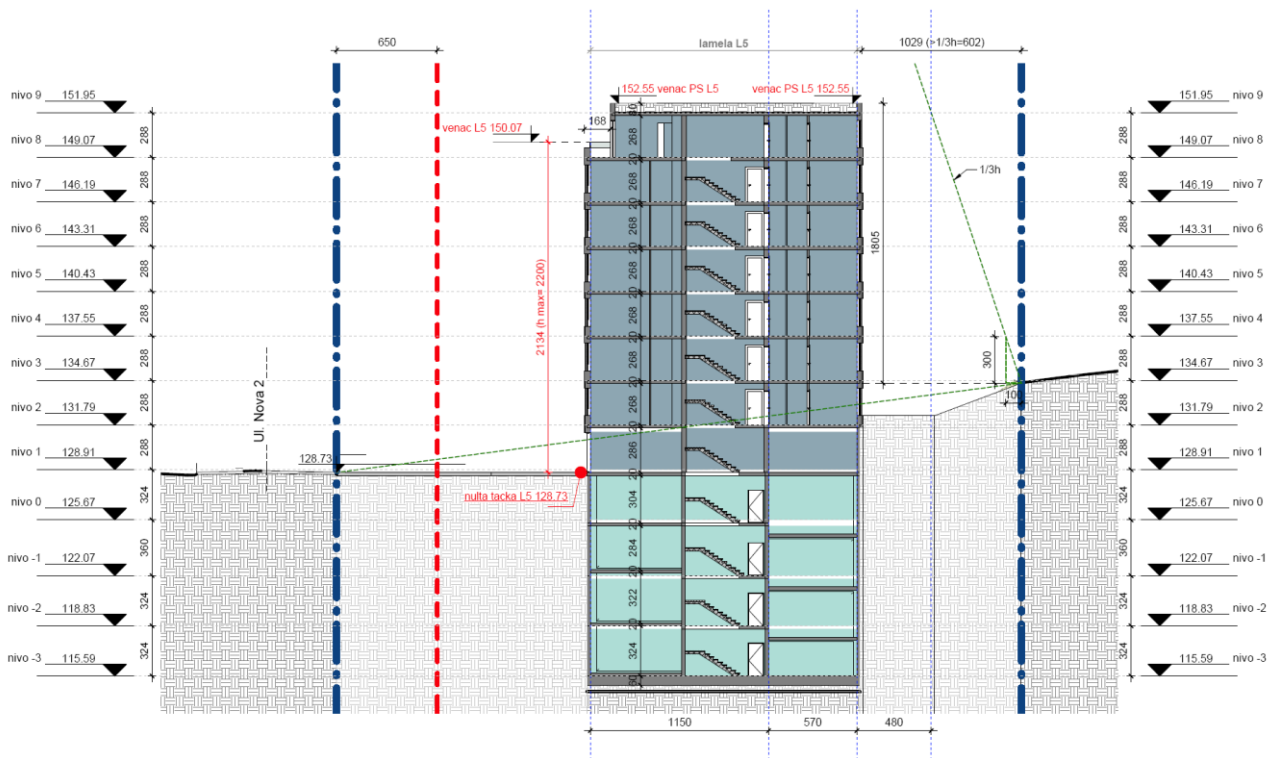
Кров је пројектован као озелењени раван кров.

Положај објекта и ламела на парцели и спратност ламела приказани су на графичким прилозима бр. 3, 4, 5 и 6 „Регулационо нивелационо решење“ ниво 0 (По2/Су/П), ниво 1 (По1/Су/П/1), ниво 2 (П/1/2) и ниво крова“ у Р 1:500.

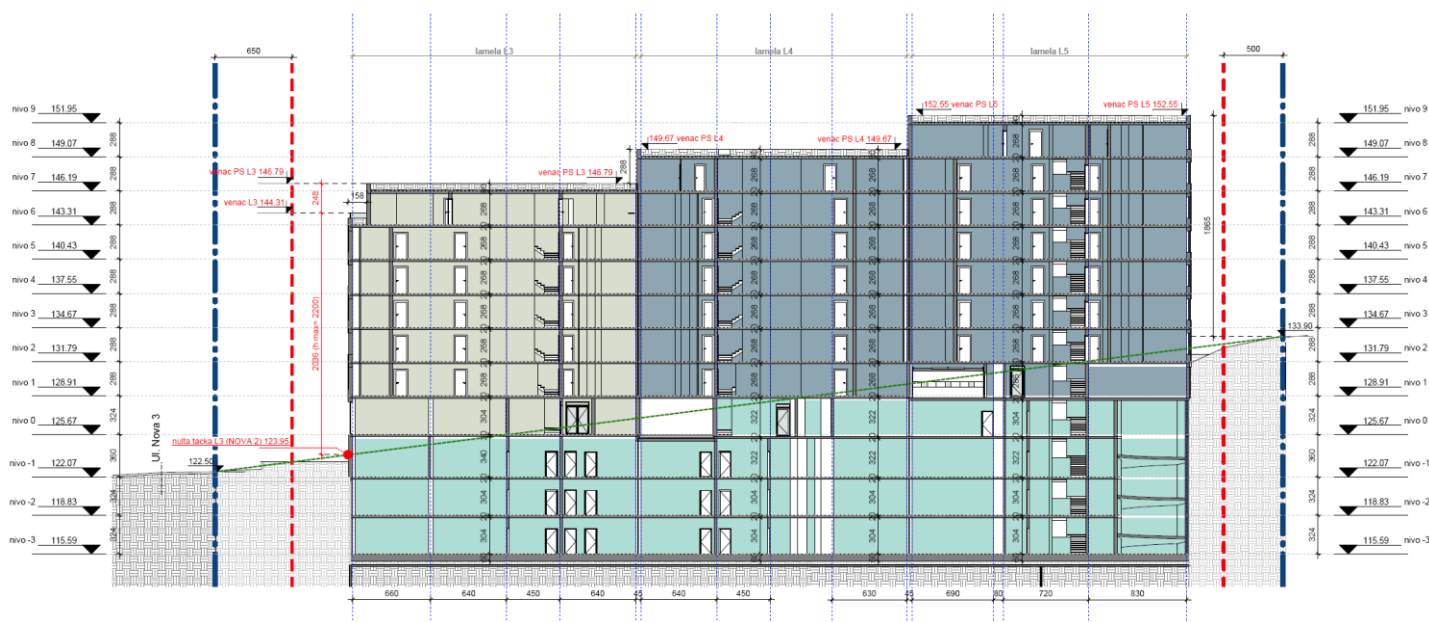
Табела 1. **СПРАТНОСТ ЛАМЕЛА, НУЛТЕ КОТЕ, КОТЕ ВЕНАЦА И ВИСИНЕ ВЕНАЦА**

ламела	нулта кота (m _{nv})	кота венца (m _{nv})	висина венца (m)	спратност
Л1	131,79	152,55	20,76	4По+Су/По1+П+6
Л2	128,91	149,67	20,76	3По+Су/По2+П+6
Л2 / Нова 3	126,80	147,19	20,39	
Л3 / Нова 3	123,32	144,31	20,99	
Л3	125,10	144,31	19,21	3По+П+5+Пс
Л4	126,67	147,19	20,52	3По+Су/По2+П+5+Пс
Л5	128,73	150,07	21,34	4По+Су/По1+П+5+Пс

пресек 3-3



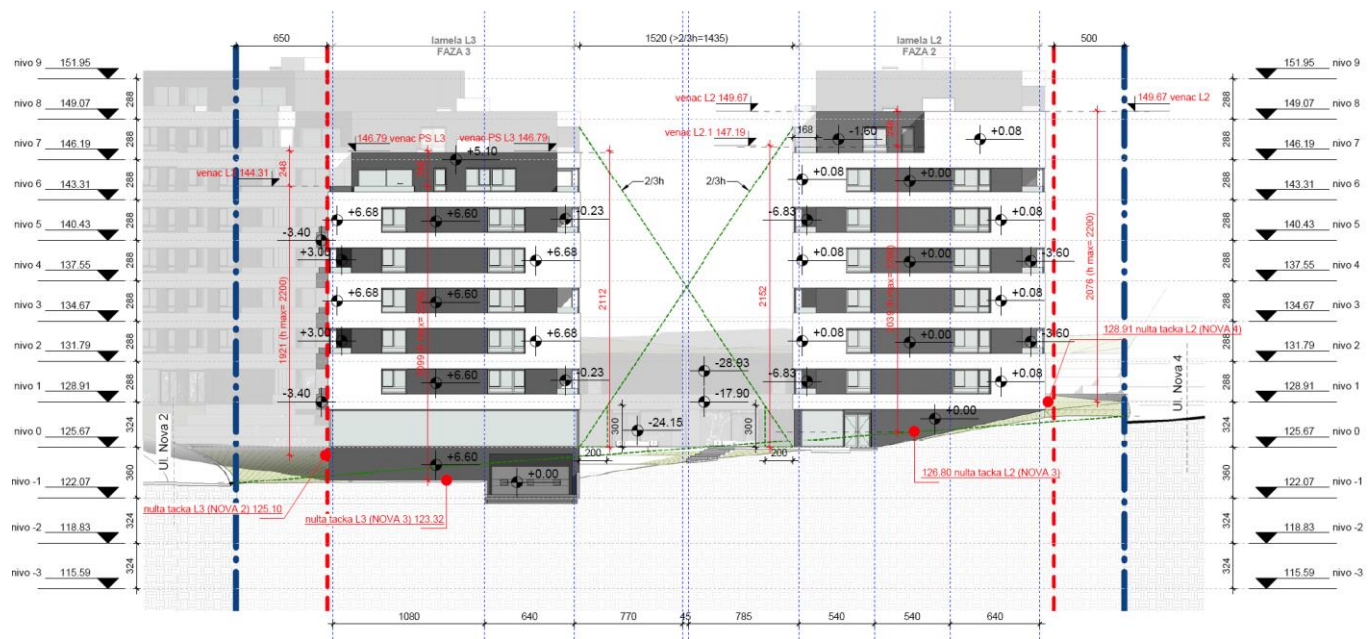
пресек 6-6



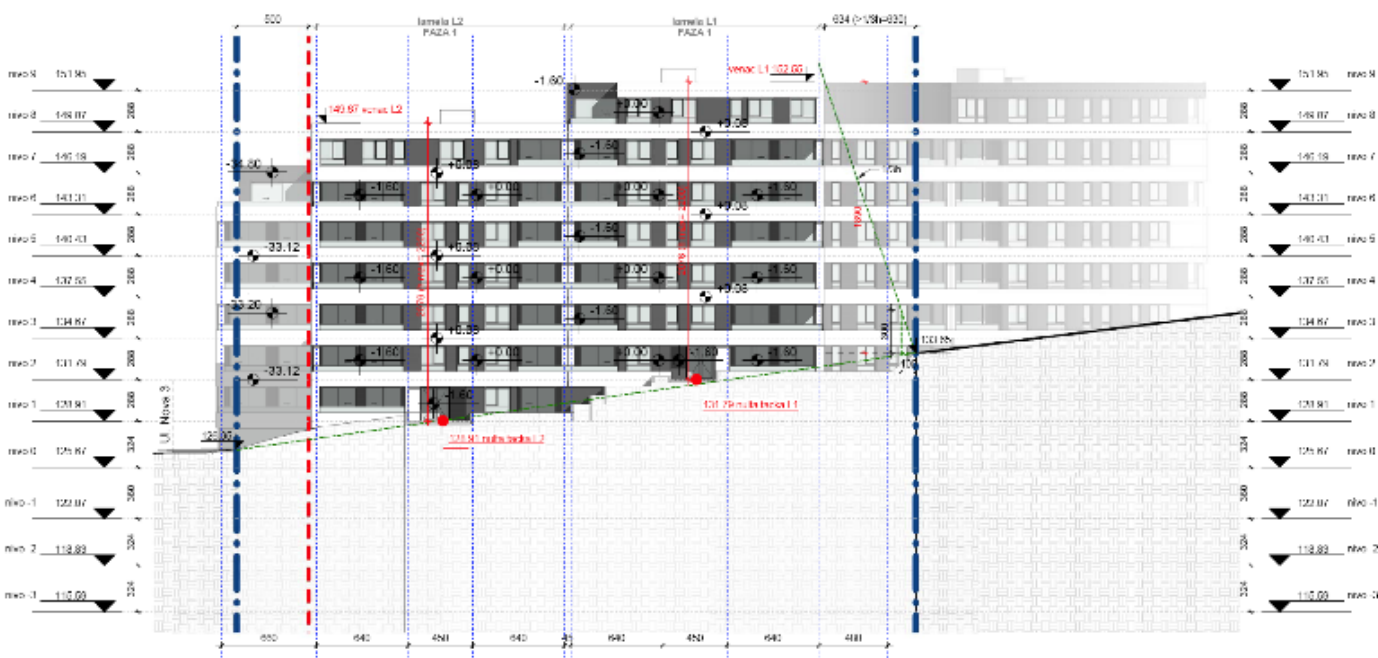
изглед – ул. Нова 2



изглед – ул. Нова 3



изглед – ул. Нова 4



2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Према Плану, за грађевинске парцеле које се налазе у зони С2.10 дефинисани су: индекс заузетости „З“, висина венца и проценат слободни и зелених површина, као и проценат зелених површина у директном контакту са тлом. Ови параметри дефинишу укупан волумен у оквиру кога је могућа изградња.

У табели 2. „Нумерички подаци приказани су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу ГП1 према идејном архитектонском решењу које је саставни део Урбанистичког пројекта. Идејно решење је израђено у Бироу за пројектовање „Модулар плус“, а одговорни пројектант је арх. Борис Митровић.

Табела 2. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ ЗА ОБЈЕКАТ

површина грађевинске парцеле - комплекса	~5.061 м ²
П под објектом-ламелама	2.019,00 м ²
БРГП објекта укупно	24.488,00 м ²
БРГП надземних етажа	14.628,00 м ²
БРГП подземних етажа	9.860,00 м ²
индекс заузетости „З“	39,9% (2.019,00 м ²)
индекс заузетости подземних етажа	52,9% (2.678,00 м ²)
спратност објекта макс. висина венца	3По+П+5+Пс – 4По+Су/По1+П+6 22,00 м (остварено 19,21 – 21,34 м)
слободне и зелене површине	60,1 % (3.042,00 м ²)
зелене површине у директном контакту са тлом	35,3% (1.788,0 м ²)
број гаражних места	197

Табела 3. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПРЕМА ПДР-У И ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

урбанистички параметри	ПДР	УП
површина грађ. парцеле и ширина фронта према јавној саобраћајној површини	мин. површина је 1.500 м ² и мин. ширина фронта је 33,0 м	П ~5.061 м ² ширина фронта парцеле према саобраћајници >33,0 м
планирана намена	вишепородично становање	вишепородично становање
компатибилност намене однос станов. и комерцијале	комерцијални и пословни садржаји мин. 80% : макс. 20%	93% : 7%
број објеката на парцели	могућа је изградња више обј.; није дозвољена изградња помоћних објеката осим у функцији техн. инфраструк. и гараже	један објекат (5 ламела)
растојање грађевинске од регулационе линије	мин. 6,5 м (према ул. Нова 2) мин. 5 м (према ул. Нова 3 и 4)	мин. 6,5 м (према ул. Нова 2) мин. 5 м (према ул. Нова 3 и 4)
положај објеката на парцели	слободностојећи и једнострано узидани на бочну границу парцеле	слободностојећи објекат
макс. индекс заузетости „З“	40% (~2.024 м ²)	39,9% (2.019,00 м ²)
макс. индекс заузетости подземних етажа	70% (~3.543 м ²)	52,9% (2.678,00 м ²)
мин. слободне и зелене површине на парцели	60% (~3.037 м ²)	60,1% (3.042.00 м ²)
мин. зелене површине у директном контакту са тлом	30% (~1.518м ²)	35.3% (1,788.00 м ²)
макс. висина венца	22,0 м у односу на нулту коту; у средиш. делу блока в. венца је 24,0 м. ако се испоштују мин. удаљења између објеката	висина венаца за сваку ламелу (табела 1)

спратност објекта	-	3По+П+5+ПС – 4По+Су/По1+П+6
кота приземља	макс. 1,6 м виша од нулте коте и са прилагођеним приступом особама са смањеном способношћу кретања	коте приземља дате су за сваку ламелу према граф. прилозима урб. пројекта и идејног решења
нулта кота	нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	нулте коте за сваку ламелу (табела 1)
укупно БРГП	-	24.488,00 м²
укупно подземна БРГП	-	9.860,00 м²
укупно надземна БРГП	-	14.628,00 м²
укупно БРГП према намени	-	становање = 13.603,00 м² пословање = 1.025,00 м² укупно = 14.628,00 м²
укупно нето према намени	-	становање = 10.785,00 м² пословање = 820,00 м² подземно = 9.523,00 м² укупно = 21.128,00 м²
фазна реализација	дозвољена је фазна реализација	3 фазе
норматив за паркирање	станови: 1,1ПМ/стан комерц. - пословање 1ПМ/60м ² НГП - трговина 1ПМ/50м ² НГП	становање: 151x1,1 = 166 пословање: 820/60м² = 14 потребно: 180 остварено: 197

Напомена: У даљим фазама разраде пројектне документације, може доћи до незнатних одступања у погледу укупне БРГП, нето површине објекта и сл. у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са важећим Планом.

ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ЗА ОБЈЕКАТ ПО ФАЗАМА

Изградња објекта је планирана у три фазе. У фази 1 се планира реализација подземних етажа у 3 нивоа (-3, -2 и -1) испод свих 5 ламела. Подземни ниво 0 је испод 4 ламеле (осим ламеле Л3), као и надземних делова ламела Л1 и Л2. Подземне етаже у фази 1 су делови веће гараже. У фази 2 се планира реализација нивоа 1, део који спаја ламеле Л1 и Л4 и обухвата мању гаражу и надземне делове ламела Л4 и Л5. У фази 3 је предвиђена изградња надземног дела ламеле Л3.

До окончања изградње објекта, потребно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, а обавезе из једне фазе не могу пренети у другу. У свакој фази реализације потребно је обезбедити прописане услове за паркирање, озелењавање, уређење слободних површина и потребе за инфраструктуром.

У табелама и одговарајућим графичким прилозима идејног решења дат је детаљан преглед остварених БРГП, нето површина по нивоима, ламелама, фазама, намени и број функционалних јединица.

Табела 4. ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРГП, НЕТО ПОВРШИНА ПО ЛАМЕЛАМА, ФАЗАМА, НАМЕНИ И БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА

БРГП ЛАМЕЛА

ЛАМЕЛА	БРГП (м ²)	ФАЗА
ЛАМЕЛА 1	2.342	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 1 - 5	249	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 2	2.505	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 4	193	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 5	287	ФАЗА 1
ФАЗА 1	5.576	
ЛАМЕЛА 4	2.757	ФАЗА 2
ЛАМЕЛА 5	3.224	ФАЗА 2
ФАЗА 2	5.981	
ЛАМЕЛА 3	3.071	ФАЗА 3
ФАЗА 3	3.071	
Σ надземно:	14.628	
ЛАМЕЛА 1 - 5	9.247	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 2	43	ФАЗА 1
ФАЗА 1	9.290	
ЛАМЕЛА 1 - 5	570	ФАЗА 2
ФАЗА 2	570	
Σ подземно:	9.860	
Σ БРГП:	24.488	

БРГП – ФАЗЕ

ЛАМЕЛА	БРГП (м ²)	подз./надз.
ЛАМЕЛА 1	2.342	надземно
ЛАМЕЛА 1 - 5	249	надземно
ЛАМЕЛА 2	2.505	надземно
ЛАМЕЛА 4	193	надземно
ЛАМЕЛА 5	287	надземно
ЛАМЕЛА 1 - 5	9.247	подземно
ЛАМЕЛА 2	43	подземно
ФАЗА 1	14.866	
ЛАМЕЛА 4	2.757	надземно
ЛАМЕЛА 5	3.224	надземно
ЛАМЕЛА 1 - 5	570	подземно
ФАЗА 2	6.551	
ЛАМЕЛА 3	3.071	надземно
ФАЗА 3	3.071	
Σ БРГП:	24.488	

БРГП – НАМЕНА

ЛАМЕЛА	ПОСЛОВАЊЕ (м ²)	СТАНОВАЊЕ (м ²)
ЛАМЕЛА 1	166	2.425
ЛАМЕЛА 2	248	2.258
ЛАМЕЛА 3	383	2.689
ЛАМЕЛА 4	0	2.950
ЛАМЕЛА 5	229	3.282
	1.025 (7%)	13.603 (93%)
УКУПНО	14.628 (100%)	

НЕТО ПОВРШИНА – НАМЕНА

ЛАМЕЛА	НАМЕНА	П (м ²)
ЛАМЕЛА 1	становање	1.890
	пословање	133
ЛАМЕЛА 1	укупно:	2.023
ЛАМЕЛА 2	становање	1.836
	пословање	198
ЛАМЕЛА 2	укупно:	2.034
ЛАМЕЛА 3	становање	2.219
	пословање	306
ЛАМЕЛА 3	укупно:	2.525
ЛАМЕЛА 4	становање	2.356
	пословање	0
ЛАМЕЛА 4	укупно:	2.356
ЛАМЕЛА 5	становање	2.484
	пословање	183
ЛАМЕЛА 5	укупно:	2.667
ЛАМЕЛЕ 1 - 5	подземно	9.523
ЛАМЕЛЕ 1 - 5	укупно:	9.523
УКУПНО НЕТО:		21.125

НЕТО СТАНОВАЊЕ:	10.785
НЕТО ПОСЛОВАЊЕ:	820
НЕТО ПОДЗЕМНО:	9.523

НЕТО ПОВРШИНА – ФАЗЕ

ЛАМЕЛА	П (м ²)
ЛАМЕЛА 1	2.023
ЛАМЕЛА 1 - 5	9.022
ЛАМЕЛА 2	2.034
ЛАМЕЛА 4	52
ФАЗА 1	13.131
ЛАМЕЛА 1 - 5	501
ЛАМЕЛА 4	2.304
ЛАМЕЛА 5	2.667
ФАЗА 2	5.472
ЛАМЕЛА 3	2.525
ФАЗА 3	2.525
УКУПНО НЕТО:	21.128

БРОЈ СТАНОВА

ЛАМЕЛА	БР.	ФАЗА
ЛАМЕЛА 1	27	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 2	26	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 3	32	ФАЗА 3
ЛАМЕЛА 4	33	ФАЗА 2
ЛАМЕЛА 5	33	ФАЗА 2
УКУПНО:	151	
ФАЗА		
ФАЗА 1	53	
ФАЗА 2	66	
ФАЗА 3	32	

БРОЈ ЛОКАЛА

ЛАМЕЛА	БР.	ФАЗА
ЛАМЕЛА 1 - 5	2	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 2	2	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 3	2	ФАЗА 3
ЛАМЕЛА 5	1	ФАЗА 2
УКУПНО:	7	
ФАЗА		
ФАЗА 1	4	
ФАЗА 2	1	
ФАЗА 3	2	

НЕТО ПОВРШИНА – СТАНОВАЊЕ

ЛАМЕЛА	П (м ²)	ФАЗА
ЛАМЕЛА 1	1.890	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 2	1.836	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА 3	2.219	ФАЗА 3
ЛАМЕЛА 4	2.356	ФАЗА 2
ЛАМЕЛА 5	2.484	ФАЗА 2
УКУПНО:	10.785	
ФАЗА	П (м ²)	
ФАЗА 1	3.726	
ФАЗА 2	4.840	
ФАЗА 3	2.219	

НЕТО ПОВРШИНА – ЛОКАЛИ

ЛАМЕЛА	БР. ЛОКАЛА	П (м ²)
ЛАМЕЛА 1 - 5	1	85
	2	48
ЛАМЕЛА 2	3	48
	4	150
ЛАМЕЛА 3	5	221
	6	85
ЛАМЕЛА 5	7	183
УКУПНО:		820
ФАЗА 1		331
ФАЗА 2		183
ФАЗА 3		306

СТАНОВАЊЕ + ПОСЛОВАЊЕ	П (м ²)
ФАЗА 1	4.057
ФАЗА 2	5.023
ФАЗА 3	2.525
НЕТО НАДЗЕМНО:	11.605

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

3.1. УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИРАЊЕ

Грађевинска парцела је повезана на градску уличну мрежу планираним улицама Нова 2, 3 и 4. Укупна регулација износи 9,0m од којих је коловоз 6,0m и обострани тротоари 1,5m Улична мрежа припада делу секундарне уличне мреже и планирана је за двосмеран саобраћај.

Стационирање возила за потребе корисника објекта обезбеђено је у границама грађевинске парцеле, у подземним етажама према нормативу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) и то:

1,1 ПМ по стану;
1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја;
1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора;
1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици када је корисна површина пословне јединице мања од 50m² и

У објекту су пројектоване 2 гараже за потребе корисника објекта. Обезбеђено је укупно 197 гаражних места, од којих је 17ГМ намењено особама са инвалидитетом (од укупно потребног броја гаражних места, 5% је потребно обезбедити за особе са специјалним потребама, према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Већа гаража је пројектована у 4 подземна нивоа. Планирана су два улаза-излаза у гаражу од којих је један из улице Нова 3 са коте 123.15 mnnv преко косе рампе нагиба 12% на ниво -1 (122.07 mnnv) и један из улице Нова 2 са коте 125.89 mnnv на ниво 0 (125.49 mnnv) преко косе рампе нагиба 4%. На нивоу -3, -2 и -1, гаража се простира испод свих ламела, а на нивоу 0 је испод ламеле Л1 и делова ламела Л2, Л4 и Л5. Гаража је повезана по вертикали двосмерним полукружним завојним косим рампама у ламели Л5, нагиба 12%, и косим равним двосмерним рампама на другој страни гараже нагиба 15% и целом дужином гараже по хоризонтали.

Мања гаража је испод дела ламела Л1, Л4 и Л5 у једном нивоу. Колски улаз-излаз је из улице Нова 2 са коте 128.73 mnnv.

У већој гаражи је реализовано укупно 177 ГМ од којих је 17 ГМ намењено особама са специјалним потребама и 12 ГМ са електричним пуњачима, намењених за

паркирање и пуњење батерија и простор за одлагање бицикала укупне површине 21m². Планирана је одговарајућа вертикална и хоризонтална сигнализација за вођење електричних возила до специјално обележених паркинг места са електричним пуњачима. У мањој гаражи је реализовано укупно 20 гаражних места.

У складу са функцијом простора и садржајима у објекту, обезбеђено је ефикасно одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина, преко сливника који су повезани на кишну канализацију. Нивелација саобраћајних површина је решена у складу са нивелацијом планираних саобраћајница, котама терена и планираном нивелацијом објекта. Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона.

Планирана је одговарајућа расвета саобраћајних површина и хоризонтална саобраћајна сигнализација у складу са одредбама Закона о основама безбедности у саобраћају. У даљим фазама пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објекта.

Детаљан опис гараже (коте колских улаза/излаза по нивоима гараже, начин кретања возила и остварени број ГМ и др., саставни су део идејнг решења

Табела 5. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ГАРАЖНИХ/ПАРКИНГ МЕСТА

објекат	норматив	потребан бр. ГМ	остварен бр. ГМ
намена	становање: 1,1 ПМ/стан пословање: 1ПМ/60 m ² НГП (од потребног бр. ГМ - 5% за хеникепиране особе)	151 x 1,1 = 166 820/60 = 14 180 x 5% = 9	166 14 17
укупно			197

Сви потребни ситуациони и нивелациони елементи дати су у графичким прилозима Урбанистичког пројекта бр. 3, 4, 5 и 6 „Регулацио нивелационо решење“ ниво 0 (По2/Су/П), ниво 1 (По1/Су/П/1), ниво 2 (П/1/2) и ниво крова“ у Р 1:500.

На планирано саобраћајно решење добијено је Мишљење Секретаријата за саобраћај.

3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа, приказани су у графичком прилогу бр. 10 „Синхрон план“ у Р 1:500.

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

По свом висинском положају територија обухваћена границом плана и изграђеном водоводном мрежом припада I и II висинској зони водоснабдевања. Граница између прве и друге висинске зоне водоснабдевања је дуж улице Вишњички венац.

Снабдевање водом друге висинске зоне врши се преко примарног цевовода Ø600 mm (B2Ч600) који је изграђен дуж улице Даринке Јеврић, цевовода Ø250 mm (B2Л250) у улици Сланачки пут и цевовод Ø300 mm (B2Л300) у улици Вишњички венац.

У Вишњичкој улици постоје цевоводи прве висинске зоне и то Ø500 mm (B1Ч500) и Ø200 mm (B1Л200).

Од градског водоводног система у ободним улицама ван границе Урбанистичког пројекта изведен је водовод Ø300 mm (B2Л300) у улици Нова 4. У осталим улицама предметног простора није изграђена водоводна мрежа.

За потребе снабдевења водом потрошача у границама Урбанистичког пројекта, планира се водоводна мрежа димензија минимум Ø300 mm и Ø150mm.

Сва прикључења планиране водоводне мреже су на постојећу која се налази ван границе Урбанистичког пројекта.

Траса планиране водоводне мреже је у регулацији, односно у тротоару планираних саобраћајница. Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се према техничким условима, прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Водоводну мрежу опремити затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник РС“, бр. 3/18).

Пројекте уличне водоводне мреже и хидрауличке анализе предметног подручја радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ и на исти прибавити сагласност.

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Према важећем Генералном решењу београдске канализације предметно подручје, у погледу одвођења отпадних вода припада „Централном“ канализационом систему, на делу где се канализисање врши према сепарационом систему.

На предметној локацији дуж улица постоји делимично изграђена канализација београдског канализационог система. Постојећи реципијенти употребљених и кишних вода налазе се изван граница овог плана.

Главни реципијент за употребљене воде са предметног сливног подручја је постојећи фекални колектор „Интерцептор“ који није пуштен у рад, јер нису изграђене све деонице и није изграђено ППОВ „Велико село“.

Према постојећем стању, реципијент за употребљене воде је постојећи фекални колектор 120/80 cm у Вишњичкој улици (Вишњички колектор).

Главни реципијент за атмосферске воде са предметног подручја је рукавац Дунава.

На предметној територији делимично је изграђена фекална и кишна канализација и то:

- ФК250 mm у улици Нова 3;
- ФАЦ250 mm у улици Нова 4;
- ФПВЦ50 mm у улици Нова 2;
- АПВЦ315mm у улици Нова 4.

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације у погледу одвођења отпадних вода предметно подручје припада „Централном“ канализационом систему. Планира се сепарациони систем канализисања. Да би канализација предметног подручја функционисала у организованом смислу дефинисани су реципијенти овог слива који припада централном канализационом систему.

Реципијент за употребљене воде са предметног подручја је фекални колектор „Интерцептор“ којим би се употребљене воде одвеле до планираног постројења ППОВ „Велико село“. Такође, приказана је оријентациона траса планиране тунелске деонице прикључног фекалног колектора Ø2500мм из правца насеља Вишњица која се прикључује у фекални колектор „Интерцептор“.

Према постојећем стању до изградње „Интерцептора“ реципијент за употребљене воде Дунавског слива је постојећи фекални колектор 120/80 см у Вишњичкој улици („Вишњички колектор“) и фекални тунел димензија ФБ1500 mm којим се употребљене воде евакуишу до излива у Дунав, а затим и повезивање везним фекалним колектором – тунелом до планираног „Интерцептора“, Ушће – Велико село – деоница тунел „Вишњица“ – ЦС „Велико село“ у складу са Генералним решењем београдске канализације.

Реципијент за атмосферске воде са предметног подручја је кишна канализација у насељу Вишњичка бања са испустом у рукавац Дунава.

Планирано решење канализационе мреже је усклађено са хидротехничким решењима према:

- План детаљне регулације за део подручја Вишњички венац („Службени лист града Београда“, бр. 127/16);
- План детаљне регулације дела Вишњичке бање између улица Сланачки пут и Дрварске чесме, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 87/18).

Реципијент за атмосферске воде предметног слива дела Вишњице - Вишњички венац је кишна канализација у насељу Вишњичка бања, односно зацевљена деоница потока „Деспотовац“, димензија мин. Ø1500 mm.

У оквиру планираних и постојећих улица које окружују предметно подручје планира се градска канализациона мрежа и то: мин. Ø300 mm за атмосферске воде и мин. Ø250 mm за фекалне воде.

Трасе планиране атмосферске и фекалне канализације су у јавним површинама, у коловозу планираних саобраћајница, у складу са синхрон планом.

Планирана кишна и фекална канализација део су комплексног решења канализације за ширу сливну површину подручја Вишњица, па се планира израда Идејног пројекта атмосферске и фекалне канализације за цело припадајуће сливно подручје према планираној намени површина до наведених реципијената на основу усвојеног плана, норматива и стандарда, а према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, и на исти прибавити сагласност.

Планира се усаглашавање саобраћајног и хидротехничког решења тако, да се ни на који начин не сме угрози стабилност и функционалност градске канализационе мреже.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим Урбанистичким пројектом могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар дефинисане регулације саобраћајница (распоред и димензије инсталација, узимајући у обзир и додатну мрежу инфраструктуре) у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

За прикључење на градску мрежу фекалне и атмосферске канализације, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба техничке документације.

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У граници урбанистичког пројекта нема изграђене електроенергетске (ее) мреже.

У непосредној близини границе УП изграђени су надземни (самоносиви кабловски сноп) кабловски водови 1 kV, дуж улице Нова 4, и подземни кабловски водови 10 kV и 1 kV, изграђени дуж улице Вишњички венац и Нова 3.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV: „Београд 1“ и „Београд 19 – Миријево“.

Прикључење планираног објекта/ламела на дистрибутивну еее мрежу планира се на страни напона 0,4 kV, на следећи начин:

- на грађевинској парцели за потребе ламела, планира се изградња ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, снаге трансформатора 1000 kVA, са припадајућим разводним постројењима 10 kV и 0,4 kV;
- од постојећих 10 kV водова до планиране ТС 10/0,4 kV планира се полагање кабловских водова 10 kV;
- на фасади сваке ламеле (код улаза), планира се уградња кабловско прикључних кутија (КПК);
- у оквиру сваке ламеле (код улаза), планира се уградња мерно разводних ормана (МРО);
- од нисконапонске табле планиране ТС 10/0,4 kV до сваке припадајуће КПК, и од КПК до МРО, планира се полагање кабловског вода 1 kV.

Број ТС 10/0,4 kV планира се према процењеној једновременој снази планираних ламела блока ($P_j=1020$ kW). Овом ТС 10/0,4 kV планира се покривање хаваријских режима грејања који се могу десити, односно када део система топлотних пумпи није у функцији и када тај део капацитета покривају планирани електрични котлови.

Иако је систем грејања преко топлотних пумпи оптимизован, у нормалном режиму рада биће ангажована значајно мања електрична енергија (80-90% грејне сезоне), у вршним условима (екстремно хладни дани, који не трају дуго) систем ће трошити значајну количину електричне енергије.

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних и слободних површина на предметној грађевинској парцели. У том смислу, од планираног разводног ормана осветљења, из неког од планираних објеката, до стубова осветљења, по принципу „од стуба до стуба“, планира се изградња кабловског вода 1 kV.

За потребе планиране ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 4,7 m x 6,3 m, ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m² ако се ТС гради у склопу објекта. Слободностојећи објекат мора има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m. Планирани простор/просторија за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,5 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се простору ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m.

Просторија мора имати одвојена одељења и то:

- једно одељење за смештај трансформатора, минималне површине 2,5 m x 2,0 m;
- одељење за смештај развода вишег и нижег напона, минималне површине 3,0 m x 2,5 m или два засебна одељења за смештај развода вишег напона и развода нижег напона, минималне површине 2,5 m x 2,0 m за смештај средњенапонског блока, односно 2,5 m x 2,0 m одељење за нисконапонски развод.

Минимална висина сваког од наведених одељења је 2,9 m. Локација просторије у коју се монтира ТС 10/0,4 kV треба да буде тако одабрана да је обезбеђено хлађење трансформатора природном вентилацијом, да је онемогућен негативан утицај ТС на околину, пре свега да је изведена ефикасна заштита од пожара, буке и нејонизујућег

зрачења, да је омогућен што лакши приступ за унос опреме и да је постављена што ближе тежишту оптерећења, као и што ближе јавној површини, како би прикључни водови били што краћи, а расплет водова што једноставнији.

КПК монтирати тако да горња ивица КПК буде на висини 1-1,3 m изнад стајалишта, а поклопац КПК треба да буде у равни зида фасаде.

МРО се монтирају у зид или на зид, постављен на приступачном и осветљеном месту који се не налази на главним противпожарним путевима. Ширина ходника испред МРО мора да буде најмање 1 m. Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1,2 m за МРО са једним редом бројила, 0,6 m за МРО са два реда бројила и 0,3 m за МРО са три реда бројила, а врата МРО треба да имају могућност отварања до 135°.

Планиране еее водове 10 kV и 1 kV полагати у складу са Изменама и допунама Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, ГО Палилула, у регулацији планираних и постојећих саобраћајница или других јавних површина, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на предметној грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Дуж целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање, у истом рову уз еее вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл., кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø110 mm. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

Прецизна позиција еее инсталације предметних објеката биће предмет разраде техничке документације, у поступку обједињене процедуре.

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНОКАЦОПНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У граници урбанистичког пројекта изграђени су надземни оптички и подземни оптички и бакарни телекомуникациони (тк) каблови. На предметној локацији је за потребе планиране изградње извршити укидање дела постојећег надземног оптичког кабла и дела подземног бакарног тк кабла на предметној локацији.

Предметни објекат припада кабловском подручју издвојеног степена „Вишњичка бања“.

Приступна тк мрежа за планиране објекте/ламеле планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа - енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (оптика до куће - енгл. Fiber To The Home), на следећи начин:

- на граници грађевинске парцеле и тротоара, непосредно испред предметног блока, планира се изградња прикључног тк окна за ламеле блока;
- за сваку ламелу, у улазном ходнику или техничкој просторији за смештај тк опреме, планира се уградња оптичког дистрибутивног ормана (ОДО) на коме се завршава унутрашња тк инсталација за сваку ламелу понаособ;
- од прикључног тк окна блока до гараже, планира се изградња тк канализација капацитета 1xPVC (PEHD) цев Ø110 mm;
- од гараже, до сваког припадајућег ОДО, планира се изградња вертикалне 1xPVC цеви Ø50 mm;
- од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу до сваког ОДО, планира се полагање приводног оптичког тк кабла кроз планирану тк канализацију, као и по кабловском регалу и/или техничким каналом кроз подземну етажу.

За завршавање мањих унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити простор у улазном ходнику објекта за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина). За завршавање већих унутрашњих тк инсталација обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m², климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом.

Планирану тк канализацију полагати у складу са Изменама и допунама Плана детаљне регулације за део подручја Вишњице - Вишњички венац, ГО Палилула, у регулацији планираних и постојећих саобраћајница или других јавних површина, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на предметној грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања, PVC (PENĐ) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5 m.

Прецизна позиција тк инсталације предметних објекта биће предмет разраде техничке документације, у поступку обједињене процедуре.

3.2.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У граници Урбанистичког пројекта није изведена гасоводна мрежа и постројења.

За снабдевање природним гасом планираног објекта планира се нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа радног притиска $p=1\div4$ бар-а. Планирани полиетиленски гасовод снабдевао би се природним гасом преко планираних МРС „Вишњичко поље 1“ и „Вишњичко поље 2“ које се налазе ван границе предметног Урбанистичког пројекта, а које су дефинисане Планом детаљне регулације стамбеног насеља Вишњичко поље, општина Палилула и општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 26/11).

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим УП-ом, извршена је анализа потрошње природног гаса и она износи сса **Bh=130 m³/h**.

Минимална дубина укопавања гасовода од горње ивице цеви до површине тла износи:

- 0,8 m у зеленој површини,
- 1,0 m у тротоару,
- 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),
- 1,0 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска $p=1\div4$ бар-а у оквиру које је забрањена свака градња објекта супраструктуре износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Унутар предметних блокова предвидети изградњу потребног броја гасних котларница које пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење и погон гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“, бр.10/90 и 52/90), Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. Гласник РС, бр. 54/2015). Локације гасних котларница као и спољњих гасоводних прикључака до њих су предмет израде техничке документације.

Код пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“ („Службени гласник РС“ бр. 86/15), као и остале важеће прописе и техничке нормативе из машинске и грађевинске струке.

3.2.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО“Вишњичка бања“, односно топлотном конзуму дистрибутивног топловода М1, који ради у температурном и притисном режиму 120/55°C и НП25. Прикључење потрошача је индиректно путем топлотних подстанција а током целе године обезбеђена је ипорука потрошне топле воде (ПТВ).

Унутар границе Урбанистичког пројекта изведен је дистрибутивни топловод пречника Ø168,3/250 мм у ширим коридорима улица Нове 3 и Нове 4 .

На бази параметара, датих овим Урбанистичким пројектом, извршена је процена топлотног конзума за све планиране потрошаче и он износи $Q=830 \text{ KW}$.

Прикључење на постојећу топоводну мрежу се планира изградњом дистрибутивне топоводне мреже пречника Ø219,1/315mm у улици Даринке Јеврић и Ø273.0/400mm у улици Вишњички венац, а које се налазе ван границе Урбанистичког пројекта.

Планирана топоводна мрежа постављена је у јавним површинама са планираним пречницима Ø273/400mm и Ø168,3/250 мм . Такође, у оквиру границе грађења предметног блока укинути постојећи дистрибутивни топовод пречника Ø168,3/250 мм.

Топловодну мрежу изводити безканално, са предизолованим цевима и минималним надслојем земље од 0,8 m.

Планиране топлотне подстанице сместити у приземље или подрумске делове планираних објеката у блоковима и обезбедити им приступ. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Тачан број, њихова диспозиција, као и трасе топоводних прикључака до њих, су предмет израде даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом“ („Службени лист града Београда“ бр.2/87) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Законом 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,52/21 и 62/23), прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 .

Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 69/12, 44/18 др. закон и 111/22).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

Приликом пројектовања, извођења радова на изградњи и експлоатацији објекта потребно је придржавати се одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11).

5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

Диспозиција и обликовање зелених и застртих површина у границама парцеле прилагођени су потребама будућих корисника и усклађени са наменом објекта, архитектонским обликовањем и важећим стандардима.

Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели износи 60%, од којих је минимално 30% зелених површина у директном контакту са тлом.

На грађевинској парцели је остварено 60,1% - 3.042 m² и у директном контакту са тлом 35,3 % - 1.788 m².

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања, обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Планирати издвојене површине за одмор и просторе за игру деце и адекватно их опремити.

Поплочане површине морају бити репрезентативне и безбене за коришћење у свим временским условима. Статазе и платое пројектовати са падом 1-2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији.

Планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица. Садни материјал мора бити здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине и да није на листи познатих алергена.

Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, осим ниском зеленом оградом коју треба засадити унутрашњим ободом исте, тако да у својој потпуној развојној и обликовној форми не прелази регулациону линију. Потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене, али је неопходно избегавати оне врсте које могу имати отровне вегетативне делове и трње.

6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта потребно је набавити металне судове-контејнере, чија је запремина 1100 литара и габаритне димензије 1,37x1,20x1,45 м. Потребан број контејнера је обрачунат према нормативу: 1 контејнер на 800 m² корисне површине.

У границама грађевинске парцеле ГП1 остварено је укупно 16 контејнера смештених у две батерије са 8 контејнера, у формираним нишама на избетонираном платоу и изван јавних саобраћајних површина Контејнери су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“.

Контејнерима је обезбеђен директан и неометан прилаз за комунално возило и раднике ЈКП „Градска чистоћа“, при чему је максимално растојање од претоварног места до комуналног возила 15м, по равној подлози и без степеника. Ручно гурање контејнера се обавља по равној подлози без степеника и са нагибом до 3%.

7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/11 и 99/11 - др.закон), предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, нема културних добара од изузетног значаја, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под предходном заштитом. У граници обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у границама Плана, наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан према чл. 110. истог Закона, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији плана, грађевинска парцела припада рејону А и мањим јужним делом рејону Д.

Рејон А – Геолошку грађу овог рејона чине делувилални седименти представљени делувилалним прашинама, дебљине 2 - 5 m локално преко 10 m и делувилално-пролувилалним прашинастим глинама, дебљине 1-2m. Подину кварталним седиментима граде лапоровито глиновити и песковито пешчарски седименти неогене старости који залежу на дубини преко 7-8m. Ниво подземне воде је на дубини преко 6,0m. Терен је у природним условима стабилан.

Грађевинске ископе је могуће радити без заштите на дубини од 2–2,5 m, а дубље ископе и ископе на косини обавезно треба штитити. Објекте високоградње би по могућству требало оријентисати управно на падину, при чему објекти могу бити изграђени са подземном етажом уз одговарајућу заштиту ископа. Око сваког објекта треба предвидети дренажу која би била интегрисана у јединствени дренажни систем падине.

Рејон Д - Терен је условно стабилан и прекривен насипом дебљине од 2 - 6 m, локално и преко 8 m. У маси насипа, поред материјала из околних ископа, присутне су и велике количине комуналног отпада, тако да би се терен у оквиру овог рејона могао издвојити и као дивља депонија. На овом простору није пожељна изградња објеката са више подземних етажа.

Темељне конструкције прилагодити условима фундирања за терене мале носивости. Комуналну инфраструктуру изводити у техничком рову.

У циљу привођења терена планираној намени, неопходно је извршити геотехничке мелиорације истог.

У даљим фазама израде техничке документације неопходно је извести детаљна инжењерско - геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања.

Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/19 – др. правилник).

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

У циљу заштите и унапређења животне средине, планирани објекат мора бити инфраструктурно опремљен. У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У поступку израде техничке документације, применити Законом предвиђене мере и решења којима се омогућава лицима са посебним потребама неометан приступ објекту и континуално кретање унутар објекта, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Особама са инвалидитетом омогућен је приступ парцели и објекту са свих пешачких површина.

11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

У циљу прилагођавања потребама заштите од пожара и елементарних непогода планирана изградња објекта мора бити реализована уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

У погледу потребних мера заштите од пожара придржавати се следећих нормативних аката:

- објекат мора бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/18);
 - објекте реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда“ бр. 32/ИВ/83, 5/88) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15);
 - објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“ бр.8/95);
 - предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник РС“ бр. 3/18);
 - објекат реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88 – исправка и „Службени лист СРЈ“, бр. 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“ бр. 11/96);
- уколико се реализује гасификација на предметној локацији, она мора бити у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда“ бр.14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр.10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запањивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС“, бр.44/77,45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, бр.20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ“, бр.20/92);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“ бр.21/90);
 - реализовати објекат у складу са техничким препорукама СРПС ТП21;
 - гаражу реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“ бр. 31/05);
 - системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ“ бр. 38/89 и „Службени гласник РС“ бр.118/14).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр.115/20).

Ради заштите од земљотреса, објекти морају бити пројектовани у складу са:

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр.89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 39/64).

Приликом изградње објекта применити потребне мере цивилне заштите људи и добара, у складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр. 93/12).

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат за грађевинску парцелу ГП1 (катастарска парцела 1919/2 и делови 1916/1, 1982/6, 1919/1, 1920, 1921, 1370/1, 1381/2 и 1917 КО Вишњица) за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 3По+П+5+Пс – 4По+Су/По1+П+6 са приступом из улице Нова 2, Нова 3 и Нова 4, урађен је у складу са чл. 60. и 63. Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник Републике Србије", 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чл. 53а. истог Закона.

Београд,
јун 2025. године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа