



consult

IBM consult DOO,  
Subotička 23/2  
11 000 Belgrade, Serbia,  
Web: [www.ibmconsult.rs](http://www.ibmconsult.rs)

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) спратности 2По+НПР+ВПР+4+Пс и становањем спратности 3По+ПР+4+Пс на ГП01 која се формира од к.п.13394/1, 13395/1 и 13395/2 све КО Звездара, на углу улица Живка Давидовића и Гусињске, град Београд



ЈУЛ 2024.

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) спратности  
2По+НПР+ВПР+4+Пс и становањем спратности 3По+ПР+4+Пс на ГП01 која се формира од  
к.п.13394/1, 13395/1 и 13395/2 све КО Звездара, на углу улица Живка Давидовића и Гусињске, град  
Београд

ПРОЈЕКАТ БР:	УП-07/2024
ИНВЕСТИТОР:	ГРАНИТ ИНВЕСТ Д.О.О., БЕОГРАД (ВРАЧАР) Мутапова бр. 7, Београд
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, д.о.о. Суботичка 23/2, Београд
ОДГ. УРБАНИСТА:	Мирјана Арсеновић, дипл.инж.арх. Број лиценце: ИКС 200 А00792 19
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	ZABRISKIE d.o.o. Кнеза од Семберије 10а, Београд
ОДГ. ПРОЈЕКАНТ архитектуре:	Никола Милановић, маст.инж.арх. Број лиценце: ИКС 300 Р100 16
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	„ГЕОМЕТРИК“, Београд
ДИРЕКТОР IBM CONSULT:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	ЈУЛ 2024. Београд

## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### 1 ОПШТИ ДЕО

- 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
- 1.2. Правни основ и плански основ
- 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији и карактер простора

#### 2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

- 2.1. Предлог препарцелације за формирање грађевинске парцеле ГП01
- 2.2. Намена и планирани садржаји
- 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
  - урбанистичка регулација
  - урбанистичка нивелација
- 2.4. Урбанистички параметри - нумерички показатељи
- 2.5. Опис урбанистичког решења
- 2.6. Приступ локацији и планиране саобраћајне површине
- 2.7. Услови за уређење слободних и зелених површина

#### 3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 3.1. Хидротехничка инфраструктура
  - 3.1.1. Водоводна мрежа и објекти
  - 3.1.2. Канализациона мрежа
- 3.2. Електроенергетска инфраструктура
- 3.3. Термоенергетска инфраструктура
- 3.4. Електронске комуникације
- 3.5. Евакуација отпада

#### 4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

#### 5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

#### 6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА

- 6.1. Мере заштите од земљотреса
- 6.2. Мере заштите од пожара

#### 7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

#### 8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

#### 9. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

#### 10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01.	Анализа постојећег планског контекста	
02.	Урбанистичко решење блока Д426	1:600
03.	Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта	1:500
04.	Предлог препарцелације за формирање ГП01	1:500
05.	Анализа ширег контекста са 3Д визуелизацијама	
06.	Регулационо-нивелационо решење са основом приземља	1:400
07.	Ситуациони план са основом крова	1:400
08.	План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру - синхрон план	1:500



### ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

### ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

01. Информација о локацији број 350.1-3342/2024 од 10.06.2024.г.
02. Катастарско-топографски план, „ГЕОМЕТРИК“ Београд, јун 2024.године
03. Копија катастарског плана за к.п. бр. 13395/1, 13394/1 и 13395/2 КО Звездара бр. 953-230-23656/2023 од 07.06.2024. год.
04. Копија катастарског плана водова, РГЗ, СКН - Одељење за катастар водова Београд, бр. 956-301-14497/2024 од 17.06.2024. године
05. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Д-295/2024 од 17.07.2024. године
06. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. А-596/2024 од 23.07.2024. године
07. Услови ЈКП „Београдске електране“ RI 45186/24/1 од 26.07.2024. године
08. Услови Телеком Србија, бр. 324186/2-2024 од 02.08.2024.г.
09. Услови ЈП „Србијагас“, бр. 06-07-11/1610/1 од 31.07.2024.г.
10. Услови ЈКП „Зеленило-Београд“, бр. 12803/1 од 07.08.2024.г.
11. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 11091/2 од 23.07.2024.г.
12. Услови „Електродистрибуција Србије“
13. Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације, бр. 217-503/24 од 29.07.2024.г.
14. Мишљење Секретаријата за саобраћај, бр. 344.6-109/2024 од 01.08.2024.г.

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

### Извод из Решења о регистрацији делатности предузећа

 8000042211046	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--

#### ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

#### СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

#### ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

#### ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE  
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

#### ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

##### Адреса седишта

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

#### ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

##### Подаци оснивања

Датум оснивања 23. јун 2009

##### Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

##### Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

##### Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	
<b>Текући рачуни</b>	
	205-149738-81
<b>Подаци о статусу / оснивачком акту</b>	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статуса
	Датум важећег оснивачког акта



<b>Законски (статутарни) заступници</b>	
<b>Физичка лица</b>	
1. Име	Милош
Презиме	Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

<b>Чланови / Сувласници</b>	
<b>Подаци о члану</b>	
Име и презиме	Ивана Станојевић
ЈМБГ	0705978786018
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
<b>Подаци о члану</b>	
Име и презиме	Бојан Станојевић
ЈМБГ	1010974710349
<b>Подаци о капиталу</b>	

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
<b>Подаци о члану</b>	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

**Основни капитал друштва**

<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3





На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", број 32/19), **IBM CONSULT Д.О.О доноси следеће:**

## РЕШЕЊЕ

о именовању  
одговорног урбанисте за израду урбанистичко-техничке документације  
под следећим називом:

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) спратности  
2По+НПР+ВПР+4+Пс и становањем спратности 3По+ПР+4+Пс на ГП01 која се формира  
од к.п.13394/1, 13395/1 и 13395/2 све КО Звездара, на углу улица Живка Давидовића  
и Гусињске, град Београд

Инвеститор: ..... **ГРАНИТ ИНВЕСТ ДОО БЕОГРАД**, Мутапова бр.7, Београд  
Извршилац:..... **IBM CONSULT д.о.о. из Београда**, ул.Суботичка 23/2  
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх. **Мирјана Арсеновић**, Број лиценце: **ИКС 200 А00792 19**

У односу на предметно Решење, именовани је дужан да се при изради предметног Урбанистичког пројекта, придржава свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које уређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи.

за IBM CONSULT:

Директор

Милош Јовановић





На основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) као одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта, који је именован испред IBM CONSULT Д.О.О., даје следећу изјаву:

## ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

Као именовани  
одговорни урбаниста за израду урбанистичко-техничке документације  
под следећим називом:

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) спратности  
2По+НПР+ВПР+4+Пс и становањем спратности 3По+ПР+4+Пс на ГП01 која се формира  
од к.п.13394/1, 13395/1 и 13395/2 све КО Звездара, на углу улица Живка Давидовића  
и Гусињске, град Београд

Инвеститор: ..... ГРАНИТ ИНВЕСТ ДОО БЕОГРАД, Мутапова бр.7, Београд  
Извршилац:..... IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботицка 23/2  
Одговорни урбаниста:..... дипл.инж.арх. Мирјана Арсеновић, Број лиценце: ИКС 200 А00792 19

Којом одговорно изјављујем да сам се приликом израде предметног Урбанистичког пројекта придржавао свих прописа, стандарда, као и законских и подзаконских аката, правилника и одлука које одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", број 32/19)
- Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине И-ХИХ), целина ХВИИ – Вождовац, Шумице, Коњарник („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д-43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“ бр. 05/09)

за IBM CONSULT:

Директор

Милош Јовановић

одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Мирјана Арсеновић

бр.лиценце ИКС 200 А00792 19

## Лиценца одговорног урбанисте



Република Србија  
ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ  
МИНИСТАРКА ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00792/2019-07

Датум: 12.12.2019. године

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по захтеву који је поднела Мирјана Д. Арсеновић, из Београда, ул. Ђевђелијска 13/7, за издавање лиценце за Одговорног урбанисту за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката, на основу члана 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), и чл. 39. и 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), а по предлогу Комисије за утврђивање испуњености услова за издавање личних лиценци, доноси

### РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ захтев који је поднела Мирјана Д. Арсеновић, ЈМБГ 2201982175049, дипломирани инжењер архитектуре, из Београда, ул. Ђевђелијска 13/7, за издавање лиценце за Одговорног урбанисту за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

Именованој се издаје лиценца за Одговорног урбанисту за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката број: 200 А00792 19.

### Образложење

Чланом 162. став 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон), прописано је да лиценцу за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова, решењем издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма у складу са законом, као и да, лиценца из претходног става може бити издата лицу које је стекло одговарајуће образовање и искуство за обављање стручних послова, које је положило стручни испит и испунило и друге услове у складу са тим законом и прописима донетим на основу тог закона.

Такође, ставом 12. истог члана прописано је, између осталог, да министар надлежан за послове грађевинарства, просторног планирања и урбанизма, решењем образује комисију за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценце, која утврђује испуњеност услова за издавање лиценце и предлаже доношење решења о издавању тих лиценци.

Решењем потпредседнице Владе и министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 119-01-761/2019-07 од 13.8.2019. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за издавање и одузимање лиценци за одговорног

просторног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова (у даљем тексту: Комисија), а у складу са чланом 162. став 12. Закона о планирању и изградњи.

Мирјана Д. Арсеновић, из Београда, ул. Ћевђелијска 13/7, поднела је дана 4.7.2019. године, захтев за издавање лиценце за Одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

На седници одржаној дана 31.10.2019. године, стручна Комисија је увидом у захтев и све прилоге утврдила да је подносилац захтева за добијање лиценце за Одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката (шифра лиценце: 200) приложила следеће: копију личне карте; копију дипломе о стеченом високом образовању на Архитектонском факултету Универзитета у Београду, бр. 9656 од 16.3.2009. године; копију Уверења Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о положеном стручном испиту прописаном за област урбанизма бр. 553-2.1/19607 од 14.3.2019. године; доказ о радном искуству – Потврде „IBM Consult DOO“, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, као и две оверене препоруке одговорних урбаниста, чиме је Комисија констатовала да су испуњени услови у складу са законом и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, прописано је да одговорни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, на нивоу еквивалентном академским студијама односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ, најмање пет година одговарајућег стручног искуства на изради докумената урбанистичког планирања, одговарајућом лиценцом у складу са тим законом и које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера.

Правилником о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности и о издавању и одузимању лиценце за одговорног урбанисту, пројектанта, извођача радова и одговорног планера („Службени гласник РС“, бр. 27/15 и 92/15), одредбама чл. 23. и 25. прописана је садржина захтева за издавање лиценци, као и документација која се уз захтев прилаже, а одредбама чл. 26. и 27. Правилника утврђени су услови који морају бити кумулативно испуњени ради издавања лиценци.

Одлучујући по предметном захтеву, а на основу утврђеног чињеничног стања и предлога Комисије, утврђено је да су се испунили сви услови прописани законом, те је на основу свега наведеног, а сходно члану 136. Закона о општем управном поступку одлучено као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

ПОТПРЕДСЕДНИЦА ВЛАДЕ

И МИНИСТАРКА



Проф. др Зорана З. Михајловић



Број: 02-12/2023-29221  
Београд, 27.11.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије  
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Мирјана Д. Арсеновић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200А 00792 19**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 13.12.2024.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1 ОПШТИ ДЕО

#### 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) спратности 2По+НПР+ВПР+4+Пс и становањем спратности 3По+ПР+4+Пс на ГП01 која се формира од к.п.13394/1, 13395/1 и 13395/2 све КО Звездара, на углу улица Живка Давидовића и Гусињске, град Београд, а у складу са Планом детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д-43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“ бр. 05/09). Предметна локација налази се у блоку Д426 за који је, према ПДР, предвиђена израда јединственог урбанистичког пројекта. Реализација овог блока је започета развојем суседне ГП02 на основу потврђене урбанистичко-техничке документације.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је потреба да се урбанистичко-архитектонском разрадом преиспитају могућности и условљености изградње комплекса и прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу планираног објекта, њихове функционалне организације и начина прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, а у свему према условима и смерницама важећег ПДР.

Предметни комплекс се састоји од стамбено-пословног дела (у даљем тексту стамбено-пословни објекат) и комерцијалног дела (у даљем тексту хотел).

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прибављена је информација о локацији бр. 350.1-3342/2024 од 10.06.2024. године, издата од стране Градске управе града Београда - Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове.

#### 1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

**Правни основ** за израду урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019).

**Плански основ** за израду урбанистичког пројекта:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX), целина XVII – Вождовац, Шумице, Коњарник („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23);
- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д-43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“ бр. 05/09).

### 1.2.1. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ

Према Плану детаљне регулације, грађевинска парцела ГП01 (к.п. бр. 13394/1, 13395/1 и 13395/2 КО Звездара) се налази у блоку Д42б, у зони С3 у површинама намењеним за становање, у компактном блоку, за која важе следећа правила уређења и грађења:

#### врста и намена објекта

- становање у компактном блоку; приземље или део објекта је могуће наменити за нестамбене садржаје компатибилне становању. Максимални проценат делатности је 30%. На нивоу појединачних парцела дозвољена је изградња објекта компатибилне нестамбене намене – трговина, пословање, угоститељство, хотели, туризам, депаданси предшколских установа, специјализоване образовне установе, здравствене ординације, итд.

#### правила за формирање грађевинске парцеле

- минимална површина парцеле - 2500m<sup>2</sup>; минимална ширина фронта је 30м.
- могуће је спајање две или више парцела, кроз израду урбанистичког пројекта. На новоформираној грађевинској парцели дозвољено је увећање планираних параметара (Ии и Из) до 10% .

#### број објекта на парцели

- дозвољена је изградња више објекта на парцели у оквиру дозвољених параметара и на међусобном растојању најмање 2/3 висине објекта.
- није дозвољена изградња помоћних објекта на парцели

#### правила регулације и положај објекта на парцели

- положај грађевинске линије (према ПДР, лист 5 „План регулације и нивелације) - мин. 3м од регулационе линије приступних јавних саобраћајница,
- планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле,
- максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле. Ако се грађевинска и регулациона линија поклапају, подземне етаже могу заузети макс. 90% површине парцеле,
- растојање објекта од бочне границе парцеле у непрекинутом низу је 0,0м, а у прекинутом низу 3,5м; растојање објекта од задње границе парцеле је мин. 6,0м.
- објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу,
- дворишни трактови објекта у низу не морају бити обострано узидани, при чему је мин. растојање бочне фасаде од границе парцеле 3,0м, а минимална висина парапета 1,8м,
- отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама је дозвољено уколико је растојање од границе парцеле најмање 5,0м,
- грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1,0м код објекта са предбаштама, односно 0.6м код објекта који се граде на регулационој линији, на максимум 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од суседног објекта.

#### урбанистички параметри

- индекс изграђености – макс. 3,0 (могуће увећање за 10% за новоформиране ГП и увећање 15% за угаоне парцеле);

- индекс заузетости – макс 55% (могуће увећање за 10% за новоформиране ГП и увећање 15% за угаоне парцеле);
- зелене површине – мин. 20%;
- спратност – макс. П+4+Пс;
- висина објекта – макс. 18,0м

#### **спратност и висина објекта**

- спратност и висина објекта (висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етаже):
  - макс. спратност – П+4+Пс, макс. висина – 18м; дуж улице Гусињска нова дозвољено је увећање планиране спратности до максималне коте венца 221.00мнв;
  - кота приземља – макс. 1,2м изнад нулте коте за стамбену намену, односно макс. 0.2м за нестамбену намену (делатности);
  - поучени спрат обавезно повући мин. 2м у односу на основни габарит (све слободне фасаде). Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту.

#### **правила за пројектовање гаража**

- улазе/излазе из гаража за улице секундарне мреже планирати на растојању од раскрснице од мин. 10.0м;
- нагибе и денивелације терена користити као повољност за изградњу вишетажних гаража;
- прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака;
- приступне рампе за гараже мањих капацитета у подземним етажама новоизграђених објеката мог уда имају заједничке улазне и излазне траке минималне ширине 2.5м уз постављање одговарајуће сигналне опреме (огледала, светлосни уређаји).

#### **нормативи за паркирање (према ПГР)**

- становање – 1,1 ПМ/1 стан
- пословање – 1 ПМ/60м<sup>2</sup> НГП пословног простора
- хотел – 1 ПМ/8 кревета

### **1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Обухват урбанистичког пројекта чине целе к.п. бр.13394/1, 13395/1 и 13395/2 КО Звездара. Предметне катастарске парцеле чине јединствену грађевинску парцелу ГП01 чија је граница приказана на свим графичким прилозима. Површина обухвата УП износи 3147м<sup>2</sup>.

Предметни обухват се са своје северозападне стране граничи са регулационим појасом улице Гусињска нова, са североисточне стране – са регулационим појасом улице Живка Давидовића, док се са јужне и западне стране граничи са грађевинском парцелом стамбеног комплекса к.п. бр. 13513/6 КО Звездара.

Граница и обухват урбанистичког пројекта приказани су на граф. прилогу бр. 03. Катастарско-топографски план са границом Урбанистичког пројекта.

### **1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА**



Локација се налази на углу улица Гусињска нова и ул. Живка Давидовића које припадају секундарној градској мрежи и по рангу су улице другог реда.

Терен је у изразитом паду читавом дужином предметне грађевинске парцеле, који је уз улицу Живка Давидовића у распону од 205.81m<sup>nn</sup> до 202.85m<sup>nn</sup>, а уз улицу Гусињска нова од 202.85m<sup>nn</sup> до 198.14m<sup>nn</sup>.

Предметна локација је изграђена и на њој се налази седам објеката спратности од Су+П до П. Сви постојећи објекти су предвиђени за уклањање.

Бочни сусед са јужне и западне стране предметног обухвата на к.п. бр. 13513/6 КО Звездара излази на улицу Марка Сандића и на део ул. Гусињска нова и чини део јединственог стамбено-пословног комплекса новијег датума, који ће са планираном изградњом на парцели обухвата урбанистичког пројекта формирати и заокружити компактни блок са усаглашеним висинама венаца.

Локација је повезана на мрежу комуналне инфраструктуре потребне за функционисање постојећих објеката.

## **2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА**

### **2.1. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП01**

Урбанистичким пројектом дат је предлог препарцелације катастарских парцела у обухвату пројекта – к.п. бр. бр.13394/1, 13395/1 и 13395/2 КО Звездара и формирање грађевинске парцеле ГП01 намењене за изградњу предметног комплекса, у складу са правилима ПДР.

На графичком прилогу бр. 04 Предлог препарцелације за формирање ГП01, приказана је планирана препарцелација предметних катастарских парцела. Тачна површина грађевинске парцеле ГП01 утврдиће се приликом формирања у РГЗ-у.

Грађевинска парцела (ГП01) ограничена је регулационим линијама према суседним површинама јавне намене - јавних саобраћајница – ул. Гусињска нова са њене северозападне стране и ул. Живка Давидовића са североисточне стране, као и границама према суседној парцели остале намене – стамбеног комплекса са јужне и западне стране грађевинске парцеле. Према ПДР, предметна грађевинска парцела је планирана као површина остале намене – становање у зони С3 са компатибилним нестамбеним наменама.

Грађевинска парцела је угаона, остварује колски приступ на две околне јавне саобраћајнице – ул. Гусињска нова и ул. Живка Давидовића и испуњава услов прикључења на јавну комуналну инфраструктуру.

Ширина фронта према ул. Гусињска износи цца 104.6m, а према ул. Живка Давидовића износи цца 35m. Површина грађевинске парцеле износи 3147m<sup>2</sup>, што је у складу са ПДР (мин. П парцеле – 2500m<sup>2</sup>, мин. ширина фронта – 30m).

### **2.2. НАМЕНА И ПЛАНИРАНИ САДРЖАЈИ**

Предметна грађевинска парцела је, према ПДР, планирана као површина остале намене – становање и компатибилне нестамбене намене (пословање, трговина, туризам, угоститељство и сл.) у компактном блоку.

У складу са ПДР, урбанистичким пројектом је предвиђена изградња комплекса који се састоји из две физички и функционално засебне целине - стамбено-пословни објект спратности ЗПо+Пр+4+Пс и хотел спратности 2По+Нпр+Впр+4+Пс, који заједно са објектима на суседној парцели граде компактан стамбено-пословни блок.

Пројектовани комплекс чини објект који се поставља у непрекинутом низу и који се својим бочним странама наслања на бочне границе парцеле (јужну и западну). Стамбено-пословни део заузима угаону позицију у односу на улице Гусињска нова и ул. Живка Давидовића. Пројектом је предвиђено висинско усаглашавање венаца планираних објеката на ГП01 са објектима на суседној грађевинској парцели.

Колски приступи у подземне гараже за оба функционална дела/објекта су предвиђени из улице Гусињска нова, путем наткривене рампе нагиба до 15% (за гараже хотела „2“ (ниво -1) и „3“ (ниво -2)) или делимично наткривене рампе благог нагиба до 5% (гаража стамбено-пословног дела „1“ (ниво -1 и -2)).

Пешачки приступ за хотел предвиђен је из улице Гусињска нова у средишњем делу парцеле, у нивоу са тротоаром, док је пешачки приступ за стамбени део објекта и за локал предвиђен из улице Живка Давидовића. Висинске разлике између приступне коте тротоара и коте приземља савладавају се приступним спољним степеништем, док је за особе са инвалидитетом предвиђена рампа благог нагиба (до 5%).

Паркирање возила предвиђено је у подземним етажама комплекса. На нивоу комплекса пројектовано је укупно 105 ПМ, од чега је 6 ПМ предвиђено за паркирање инвалида. У комплексу су предвиђени и посебни простори за паркирање бицикала.

### **Функционална организација планираних објеката**

#### Хотел

Хотел је постављен на грађевинску линију према улици Гусињска нова, својом бочном страном додирује западну границу парцеле, док се другом бочном страном наслања на новопроекттовани стамбено-пословни објект и заједно са њим чини непрекинути низ према уличним регулацијама.

Хотел је спратности 2По+Нпр+Впр+4+Пс, доминанто у функцији смештаја будућих корисника, у оквиру 235 смештајних јединица. Пратећи садржаји хотела намењени корисницима су смештени на нивоу ниског приземља.

**На нивоу подрумских етажа (-1 и -2) предвиђено је:**

**На нивоу -2 (-6.80/193.60 mnlv)** - гаражни простор за 30 возила са припадајућим комуникацијама, техничке просторије, сервисне комуникације, просторије са надпритиском, магацини, степеништа, лифтови за госте хотела, сервисни, теретни и аутолифт.

**На нивоу -1 (-2.80/197.60 mnlv)** - гаражни простор за 45 возила са припадајућим комуникацијама, техничке просторије, базенска техника, сервисне комуникације, просторије са надпритиском, кухиња са кухињским лифтом, степеништа, лифтови за госте хотела, сервисни, теретни и аутолифт. На овом нивоу предвиђена је трафо станица и дизел агрегат.

На нивоу свих подрумских етажа хотела, предвиђено је укупно 75 ПМ.

**На нивоу ниског приземља ( $\pm 0.00/200.40$  mnlv)** у његовом средишњем делу, налази се улаз-ветробран, лоби са рецепцијом, остава за пртљаг, сала за састанке, бизнис зона, ресторан,

администрација, тоалети, сервисне комуникације, лифтови. На нивоу ниског приземља предвиђене су и 26 хотелских соба на нивоу +1.00/201.40 mnnv.

**На нивоу високог приземља (+4.17/204,57 mnnv)** предвиђено је укупно 38 смештајних јединица, комуникације и техничка просторија.

**На нивоу спратних (типским) етажа 1-4** предвиђено је по 38 смештајних јединица, комуникације (степеништа, лифтови и ходници) и техничка просторија.

**На нивоу повученог спрата (+20.02/220,42 mnnv)** предвиђено је 19 смештајних јединица, комуникације и техничка просторија. Површина непроходног дела равног крова је озелењена.

На крову објекта предвиђена је техничка просторија за смештај топлотних пумпи.

#### Стамбено-пословни део

Стамбено-пословни део објекта је спратности ЗПо+Пр+4+Пс и заузима угаону позицију у предметном комплексу са главном фасадом оријентисаној према улици Живка Давидовића. Објект се једном страном поставља на границу парцеле, док се другом бочном страном наслања на новопроектовани објект хотела са којим чини непрекинути низ. Због изразите денивелације терена на делу уличног фронта дуж улице Живка Давидовића, приземље објекта је пројектовано у два нивоа – пословни (локал) и стамбени део, којима се приступа преко приступних степеништа и рампи. Приступ гаражном простору у подземним етажама објекта је из улице Гусињска нова. Денивелација терена дуж обе приступне улице омогућила је формирање 3 нивоа подземних етажа.

**На нивоу подрумских етажа (-1, -2 и -3)** предвиђено је:

**На нивоу -3 (193.60mnnv)** – за потребе стамбено-пословног објекта предвиђена је техничка просторија, просторија са надпритиском и комуникације (лифт и степениште). Преостали део овог подземног нивоа предвиђен је за приручни магацин (за потребе хотела).

**На нивоу -2 (-7.36/197.60mnnv)** - гаражни простор за 15 возила са припадајућим комуникацијама, вертикалне комуникације (степениште и лифт), ауто лифт, техничка просторија и простор са надпритиском.

**На нивоу -1 (-3.90/201.06mnnv)** - гаражни простор за 15 возила са припадајућим комуникацијама, наткривени простор рампе, вертикалне комуникације (степениште и лифт), ауто лифт, техничка просторија и простор са надпритиском.

На нивоу свих подрумских етажа стамбено-пословног објекта, предвиђено је укупно 30 ПМ.

**На нивоу приземља ( $\pm 0.00/204.96mnnv$ )** – улаз у стамбени део са комуникацијама (ходник, степениште), паркинг за бицикле и 3 стамбене јединице различите структуре. У оквиру денивелисан простора приземља у односу на стамбени део, на нивоу -0.50/204.46mnnv предвиђен је пословни простор/локал.

**На нивоу спратних (типских) етажа 1-4** – по 7 стамбених јединица различите структуре и хоризонталне и вертикалне комуникације.

**На нивоу повученог спрата ( $\pm 0.00/204.96mnnv$ )** – 4 стамбене јединице различите структуре и хоризонталне и вертикалне комуникације. Површина непроходног дела равног крова је озелењена.

У комплексу су предвиђене инсталације, водовода, канализације, слабе и јаке струје, грејања, хлађења, вентилације, дојаве пожара, спринклер инсталације, као и простори за одлагање комуналног отпада.

Слободни простори унутар локације се партерно уређују, озелењавају и опремају адекватним урбаним мобилијаром у складу са карактером локације. У дворишном делу комплекса предвиђена је ресторанска башта, зона одмора и забаве и отворени базен.

Делови објекта у комплексу су, према функционалним карактеристикама, сврстани у следећу класу:

- класа 112222 – *издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак / преко 2000m<sup>2</sup> и П+4+Пк (Пs). Учешће у укупној површини објекта: 15.38%.*
- класа 122011 – *зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе / до 400m<sup>2</sup> и П+2. Учешће у укупној површини објекта: 1.42%.*
- класа 121112 – *хотели, мотели, гостионце са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, са рестораном или без њега – преко 400m<sup>2</sup> или П+2. Учешће у укупној површини објекта: 65.60%.*
- класа 124210 – *самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта. Учешће у укупној површини објекта: 17.60%.*

## 2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

### 2.3.1. Урбанистичка регулација

Регулационе линије одређене су према ПДР и то:

- са северозападне стране, регулациона линија је одређена према јавној приступној саобраћајници – ул. Гусињска нова;
- са североисточне стране, регулациона линија је одређена према јавној приступној саобраћајници – ул. Живка Давидовића.

**Грађевинска линија**, према ПДР, одређена је на минималном растојању од 3,0м од регулационих линија према приступним јавним саобраћајницама. Урбанистичким пројектом се положај грађевинске линије утврђује на удаљености од мин. 3,0м од регулационе линије ул. Гусињска нова и ул. Живка Давидовића, а планирани објекат се поставља унутар зоне грађења дефинисане положајем грађевинских линија и одстојањем од бочних граница парцеле (за угаоне парцеле). Минимално растојање основног габарита објекта од регулационе линије ул. Гусињска нова износи 3,0м, док минимално растојање од регулационе линије на делу испуста износи од 1.15м (еркер стамбено-пословног дела објекта на углу) до 2.0м (конзолна надстрешница хотела и еркер стамбено-пословног дела објекта), што је у складу са ПДР, имајући у виду да испусти у оквиру спратних етажа прелазе грађевинску линију у ширини од макс. 1.0м.

Максимална граница градње подземних етажа у комплексу је у оквиру простора дефинисаног грађевинским линијама и бочним границама парцеле, што је у складу са ПДР.

### Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Према ПДР, објекат на грађевинској парцели се поставља у непрекинутом низу (двострано узидан), са растојањима од бочних граница парцеле од 0.0м. Према идејном решењу, пројектовани

комплекс чини објекат у непрекинутом низу који се својим бочним странама наслања на бочне границе парцеле (јужну и западну), што је у складу са ПДР.

#### Испусти и отвори на објекту

У односу на основни габарит објеката, испусти су пројектовани према улици Гусињска нова као еркери (стамбено-пословни објекат) и конзолна надстрешница (хотел), у ширини од 1.0м и на висини од мин. 4,0м, што је у складу са ПДР.

Према ПДР, постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама је дозвољено уколико је растојање од границе парцеле мин. 5,0м. Према идејном решењу, отвори смештајних јединица објекта хотела су на удаљености од мин. 6.0м до 13.8м од бочне (јужне) границе парцеле, што је у складу са ПДР. На делу стамбено-пословног објекта према оријентисаном према бочној јужној граници парцеле, нису предвиђени отвори стамбених просторија.

#### Висинска регулација

##### Нулта кота

С обзиром на то да је терен у паду и да се и пословном и стамбеном делу објекта пешачки приступа из улице Живка Давидовића, а хотелу се приступа из улице Гусињска нова, пројектом су дефинисане две нулте коте.

Нулта кота 1 (из Гусињске нове) дефинисана је као највиша кота приступног тротоара и износи 200.40 mnn

Нулта кота 2 (из ул. Живка Давидовића) усвојена је као највиша кота приступног тротоара и износи 204.16 mnn.

Кота приземља, према ПДР, може бити макс. 1,2м изнад нулте коте за стамбену намену, односно макс. 0,2м за делатности.

Због изразите денивелације терена на правцу приступне саобраћајнице, пројектом је предвиђено у оквиру објекта хотела формирање **ниског приземља на коти  $\pm 0.00/200.40$  мнв** које је у денивелацији у односу на коту приступа парцели са североисточне стране за око 4.0м и **високог приземља на коти  $+4.17/204.57$  мнв**. На месту улаза у објекат, кота ниског приземља је на нивоу новоформираног приступног платоа ( $\pm 0.00/200.40$  мнв), односно нулте коте 1, што је у складу са ПДР.

Приземље стамбено-пословног објекта је у стамбеном делу на коти  $\pm 0.00/204.96$  мнв и виша је за 0,8м у односу на нулту коту 2, што је у складу са ПДР. Приземље пословног дела је на коти - 0.90/204.06 мнв.

Спратне висине хотела износе 3,17м, спратне висине стамбених етажа стамбено пословне зграде износе 3,09м, спратна висина локала у стамбено пословној згради износи 3,90м, а спратна висина подрумских етажа је у опсегу 2,50 до 4,00м.

#### Спратност и висина објеката

Висинска регулација одређена је висином венца и спратношћу објеката. Према ПДР, максимална спратност објекта П+4+Пс, а максимална висина објекта 18.0м, рачунајући од нулте коте до коте венца. Дуж улице Гусињска нова дозвољено је увећање планиране спратности до макс. коте венца од 221.00мнв.

Према идејном решењу, спратност стамбено-пословног дела објекта је 3По+Пр+4+Пс, а висина венца је на коти 221.00мнв, на висини од 16.76м од пресека равни фасаде са тереном. Слеме стамбено-пословног објекта (венац повученог спрата) се налази на коти 224.10 мнв, на висини од 19.86м од пресека равни фасаде са тереном.

Спратност хотела је 2По+Нпр+Впр+4+Пс, а висина венца је на коти 221.00 мнв, на висини од 16.76м од пресека равни фасаде са тереном. Слеме хотела (венац повученог спрата) је на коти 224.17 мнв, на висини од 23.77м од пресека равни фасаде са тереном.

Повучени спрат се повлачи 2.0м у односу на основни габарит. Повучена етажа има исту висину као и остали спратови у објекту, што је у складу са ПДР.

Спратност и висине објекта предложене овим урбанистичким пројектом су у складу са ПДР.

Положај објекта у односу на регулационе линије и бочне границе грађевинске парцеле, као и планирана спратност и висине објекта дати су у графичком делу УП, лист бр. 06. Регулационо-нивелационо решење са основом приземља, Р 1:500.

### 2.3.2. Урбанистичка нивелација

Терен је у изразитом паду читавом дужином предметне грађевинске парцеле, који је уз улицу Живка Давидовића у распону од 205.81мнв до 202.85мнв, а уз улицу Гусињска нова од 202.85мнв до 198.14мнв. Нивелационо решење грађевинске парцеле условљено је нивелетом приступа на околне јавне саобраћајнице са котама 204.16мнв са североисточне, односно 201.76мнв до 198.40мнв са њене северозападне стране.

Објекту хотела се приступа са новопројектованог пешачког платоа на коти 200.40мнв у нивоу. Денивелација између колског приступа парцели -2.00/198.40мнв и подземне гараже хотела на нивоу -1 (-2.80/197.60мнв) савлађује се рампом нагиба 15%. Денивелација између колског приступа парцели на коти +1.36/201.76мнв и подземне гараже стамбено-пословног објекта савлађује се рампом нагиба 5%.

Пешачки приступ стамбеном делу стамбено-пословног објекта је са коте -0.80/204.16мнв, а денивелација између приступног тротоара и приземља објекта на коти ±0.00/204.96мнв савлађује се степеништем и рампом прилагођеном кретању особа са инвалидитетом. Приступ локалу на коти -0.90/204.06мнв са приступног тротоара -0.44/204.52мнв такође се савлађује степеништем и рампом.

Нивелација грађевинске парцеле у залеђу објекта хотела усклађује се са котама ниског приземља улазног централног дела објекта на коти ±0.00/200.40мнв и смештајних блокова на коти +1.00/201.40мнв.

Нивелационе коте објекта:

#### хотел

подрум (-2): -6.80/193.60мнв;

подрум (-1): -2.80/197.60мнв;

ниско приземље (НПР): 0.00/200.40мн до +1.00/201.40

високо приземље (Впр): +4.17/204.57 мнв

1. спрат: +7.34 / 207.74 мнв

2. спрат: +10.51 / 210.91 мнв

#### стамбено-пословни објекат

подрум (-3): 193.60мнв;

подрум (-2): -7.36/197.60мнв;

подрум (-1): -3.90/201.06мнв;

приземље: 0.00/204.96мнв;

1. спрат: +3.09/208.05мнв;

2. спрат: +6.18/211.14мнв;

3. спрат: +13.68 / 214.08 мнв  
 4. спрат: +16.85 / 217.25 мнв  
 повучени спрат: +20.02 / 220.42 мнв  
 венац објекта: +20.60/ 221.00 мнв  
 венац повученог спрата: +23.77/224.17мнв  
 висина лифтовског окна: +27.99/228.39мнв

3. спрат: +9.27/214.23мнв;  
 4. спрат: +12.36/217.32мнв;  
 повучени спрат: +15.45/220.41мнв;  
 венац објекта: +16.04/221.00мнв;  
 венац пов.спрата: ++19.14/224.10мнв;  
 висина лифт. окна: +23.26/228.22мнв

Нивелационе коте колских приступа, пешачких комуникација и објеката дате су у граф. прилогу 06. Регулационо и нивелационо решење са основом приземља, граф. прилогу 07. Ситуациони план са основом крова, као и у прилогу УП – Идејно архитектонско решење објекта.

## 2.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

**Индекс заузетости** је однос хоризонталне пројекције планираних објеката у комплексу (1943.46м<sup>2</sup>) и површине грађевинске парцеле (3147м<sup>2</sup>) и према идејном архитектонском решењу износи 61.76%. Према ПДР, максимални индекс заузетости за зону СЗ износи 55% уз одредницу да се за новоформиране грађевинске парцеле Из може увећати за 10% и додатно 15% за угаоне парцеле, из чега произилази да макс. индекс заузетости за новоформирану угаону грађевинску парцелу може износити 69.58%

**Индекс изграђености** је однос бруто површине надземних етажа (11942.87м<sup>2</sup>) и површине грађевинске парцеле (3147м<sup>2</sup>) и према идејном архитектонском решењу износи 3.8, што је у складу са ПДР, имајући у виду да, према ПДР, максимални индекс изграђености може износити до 3.8 у случају формирања нове грађевинске парцеле на углу.

### Преглед капацитета планиране изградње и остварених урбанистичких параметара

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА		
параметар	прописано према ПДР	остварено УП-ом
површина парцеле	мин. 2500 м <sup>2</sup>	3147 м <sup>2</sup>
спратност и висина стамбено-пословног објекта	П+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв	3По+Пр+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв
спратност и висина хотела	П+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв	2По+Нпр+Впр+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв
БРГП надземних етажа	макс. 11942.87 м <sup>2</sup>	11942.87 м <sup>2</sup>
БРУТО изграђена површина свих етажа	-	17838.51 м <sup>2</sup>
укупна НЕТО површина свих етажа стамбено-пословног објекта	-	3493.61 м <sup>2</sup>
укупна НЕТО површина свих етажа хотела	-	11962.22 м <sup>2</sup>
укупна НЕТО збирно	-	15455.83 м <sup>2</sup>
површина земљишта под објектом/заузетост	макс. 2189.53 м <sup>2</sup>	1943.46 м <sup>2</sup>
индекс заузетости надземних етажа	макс. 69.58%	61.76%
индекс заузетости подземних етажа	макс. 90%	86.79%
индекс изграђености	макс. 3.8	3.8
зелене површине	мин. 20%	20.05% (630.91м <sup>2</sup> )
број функционалних јединица	-	35 станова, 1 локал, хотел са 235 соба



број паркинг места	1.1 пм/1 стан / за 35 станова - 39 ПМ 1.2 1 пм/60м2 НГП посл. простора / за 220м2 посл. прост. - 4 ПМ 1.3 1 пм/8 кревета - за 470 кревета - 59 ПМ 1.4 Укупно потребно: 102 ПМ	Укупан број ПМ – 105 ПМ за лица са посебним потребама – 6 ПМ
--------------------	--	---

У наредној табели дат је приказ упоредних урбанистичких параметара утврђених према ПДР и остварених предложеним урбанистичким пројектом:

	Планирано према ПДР	Остварено УП-ом
Површина парцеле	к.п. бр. 13394/1, 13395/1 и 13395/2 КО Звездара = ГП 01– 3147 м2	
Планирана намена	<p>становање у компактном блоку; компатибилне намене максимални проценат делатности на нивоу блока Д426 је 30%</p>	<p>Комплекс са комерцијалним делатностима (хотелом) и становањем (стамено-пословни објекат) Оставарено на ГП01: БГРП посл. + хотел = 9.269,48м2 БГРП становање = 2.673,39м2 Однос пословање : становање на ГП01 77,62% : 22,38%</p> <p>Изграђено на ГП02: БГРП пословање = 570м2 БГРП становање = 24.690м2</p> <p>Преостало за ГП03: БГРП пословање макс = 8.803м2 БГРП становање мин = 16.136м2</p>
Планирани однос пословања и становања на нивоу блока Д426	<p>Максимално БРГП (Д426) = 62.141м2 пословање макс = 18.642м2 (30%) становање мин = 43.499м2 (70%)</p>	<p>Остварено (ГП01 и ГП02): БГРП пословање = 9.839м2 (26,45%) БГРП становање = 27.363м2 (73,55%)</p>
Грађевинска парцела	П-2500 м²/ фронт-мин. 30m	П-3147 м²/ фронт према ул. Гусињска - цца 104.6m, а према ул. Живка Давидовића - цца 35m
Број објеката на парцели	могућа је изградња више објеката	Један двострано узидани објекат (комплекс са физички и функционално засебним целинама – хотел и стамбено-пословни део)
Типологија објекта	у непрекинутом низу	у непрекинутом низу
Индекс заузетости надземних етажа	<p>≤69.58% (10% увећање за новоформиране грађевинске парцеле и 15% увећање за угаоне парцеле</p>	61.76% (1943.46 м²)
Индекс заузетости подземних етажа	макс. граница градње подземних етажа дефинисана је је грађ. линијом и бочним границама парцеле	зона градње према ПДР 86.79%
Зелене површине	мин. 20%	20.05% (630.91 м²)
Спратност објекта	П+4+Пс; дуж ул. Гусињска нова дозвољено је увећање планиране спратности до макс. коте венца 221.00мнв	хотел: 2По+Нпр+Впр+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв; стамбено-пословни део: 3По+Пр+4+Пс, макс. висина венца до 221.00мнв
Висина венца	макс. висина 18м; макс.висина венца дуж ул. Гусињска нова је до 221.00мнв	венац хотела: 221.00мнв (19.86 m) венац стамбено-пословног дела: 221.00мнв (16.76 m)

Висина слемена	није дефинисана према ПДР	<b>Венац повученог спрата:</b> за хотел: +23.77 m (224.17 mnn) за стамб. посл. део: +19.86 m (224.10 mnn)
Грађевинска линија	- мин. 3.0м од рег. лин. ул. Гусињска нова; - мин. 3.0м од рег. лин ул. Ж. Давидовића;	<b>Према ПДР</b>
Растојање од бочне границе парцеле	за објекте у непрекинутом низу 0,0м	<b>Према ПДР</b> (непрекинути низ, растојање 0.0м)
Кота приступа	-	колски приступ хотелу - 198.40 mnn, колски приступ стамб.посл. – 201.76 mnn пешачки приступ хотелу – 200.40 mnn пешачки притуп стамб.посл. – 204.16 mnn
Нулта кота	Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат	Нулта кота 1 (хотел) – 200.40 mnn Нулта кота 2 (стамб. посл.) – 204.16 mnn
Кота приземља	макс. 1,2м од нулте коте за стамбену намену; макс 0,2м од нулте коте за делатности; кота приземља не може бити нижа од коте улице, а кота улаза највише 0,2м изнад нулте коте;	Кота приземља хотела – 0,0м у односу на нулту коту 1 (200.40mnn) Кота приземља стамбеног дела 0.00/204.96мнв– 0,80м у односу на нулту коту 2 (204.16мнв)
Број функционалних јединица	-	35 станова, 1 локал, хотел са 235 смештајних јединица
Број паркинг места		Укупан број ПМ – 105 ПМ за лица са посебним потребама – 6 ПМ

#### Преглед пројектованих површина у комплексу:

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	ХОТЕЛ	Укупна НЕТО површина збирно	Укупна БРУТО површина збирно подземно	Укупна БРУТО површина збирно надземно
ПОДРУМ -3	ПОДРУМ -2	2523.29	2731.15	-
ПОДРУМ -2	ПОДРУМ -1	2408.07	2641.85	-
ПОДРУМ -1	НИСКО ПРИЗЕМЉЕ	1607.46	522.64	1334.80
ПРИЗЕМЉЕ	ВИСОКО ПРИЗЕМЉЕ	1483.56	-	1746.75
I СПРАТ	I СПРАТ	1490.26	-	1780.51
II СПРАТ	II СПРАТ	1490.26	-	1780.51
III СПРАТ	III СПРАТ	1490.26	-	1780.51
IV СПРАТ	IV СПРАТ	1490.26	-	1780.51
ПОВУЧЕНИ СПРАТ	ПОВУЧЕНИ СПРАТ	1303.47	-	1555.29
-	КРОВ-ТЕХ. ПРОСТОР.	167.58	-	183.99
<b>УКУПНО</b>		<b>15455.83</b>	<b>5895.64</b>	<b>11942.87</b>
			<b>УКУПНО БРУТО (подземно и надземно)</b> <b>17838.51m2</b>	

**Табеларни преглед остварених параметара на нивоу блока****ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА ЗА БЛОК Д426**

	површина (м2)	ПДР (макс.дозвољено)			УП (остварено)		
		"И" **	"З" **	БРГП	"И" **	"З" **	БРГП
ГП01	3.147,00	3.0 + увећање од 10% + увећање од 15% "И"=3,795	55% + увећање од 10% + увећање од 15% "З"=69,575%	11.943	3,795	69,575%	11.943
ГП02	7.704,00	3.0 + увећање од 10% + увећање од 15% "И"=3,795	55% + увећање од 10% + увећање од 15% "З"=69,575%	29.237	3,28	52,26%	25.259
ГП03	6.571,50 *	3.0 + увећање од 10% + увећање од 15% "И"=3,795	55% + увећање од 10% + увећање од 15% "З"=69,575%	24.939	3,795	69,575%	24.939
укупно блок Д426	17.422,50	3,975	69,575%	66.118	3,56%	61,92%	62.141

\* Тачна површина грађевинске парцеле ГП03 биће дефинисана кроз израду посебног урбанистичког пројекта

\*\* На новоформираној грађевинској парцели дозвољено је увећање индекса изграђености и степена заузетости од 10%, у свим зонама

\*\* За угаоне парцеле индекс изграђености и степен заузетости може бити увећан за 15%.

**2.5. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА**

Технички опис планираних објеката и детаљан приказ планираних капацитета изградње дат је у свесци ИДР – Идејно решење, које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

**Фазна реализација**

Урбанистичким пројектом није предвиђена фазна реализација комплекса.

**2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**Постојеће стање

Предметну локацију са северозападне стране тангира регулациони појас улице Гусињска нова, а са североисточне стране регулациони појас улице Живка Давидовића. Обе улице, према ПДР, припадају секундарној градској уличној мрежи. Профил улице Гусињска нова је укупне ширине 9,0м (1,5+6,0+1,5м), док је профил улице Живка Давидовића укупне ширине 12,0м (3,0+6,0+3,0м).

Терен је у изразитом паду читавом дужином предметне грађевинске парцеле, који је уз улицу Живка Давидовића у распону од 205.81mnnv до 202.85mnnv, а уз улицу Гусињска нова од 202.85mnnv до 198.14mnnv.

Саобраћајно решење

Колски приступи парцели и објектима су предвиђени искључиво из улице Гусињска нова, путем наткривене рампе нагиба до 15% (за гараже „2“ (ниво -1) и „3“ (ниво -2) у делу испод објекта хотела) или делимично наткривене рампе благог нагиба до 5% (гаража „1“ у делу испод стамбено-пословног објекта).

На коти 198.40 mnnv предвиђен је улаз у две средње гараже и за мање доставно возило за потребе хотела заједничким улазним и излазним тракама минималне ширине 2,5м. У гаражу на ниову -1По (гаража „2“) испод хотела приступа се директно, док се гаражи „3“ на ниову -2По приступа са ниова -1По путем аутолифта. На коти 201,76 mnnv предвиђен је колски приступ гаражи у стамбеном делу (једна саобраћајна трака за улаз/излаз и приступ аутолифту), која је подељена на два ниоа -1По и -2По стамбеног дела.

Колски приступ парцели је предвиђен на растојању већем од 10 m од раскрснице улице Гусињска нова и ул. Живка Давидовића. У зони колског приступа парцели предвиђени су упуштени ивичњаци

и ојачани тротоар. У вињу повећања безбедности саобраћаја, на свим почецима рампи предвиђају се сферна огледала и сва неопходна сигнализација.

За потребе корисника сваког од планираних објеката предвиђен је простор за паркирање бицикала. Стамбено пословни објекат има две зоне предвиђене за паркирање бицикала – једна се налази на нивоу приземља унутар објекта, а друга је испред објекта на углу, између грађевинске и регулационе линије, већим делом наткривена. За хотел је резервисана зона паркирања за бицикле испред главног пешачког улаза у наткривеном делу парцеле.

Пешачки приступ за хотел предвиђен је из улице Гусињска нова на коти 200,40 mпв, у средишњем делу парцеле, у нивоу са тротоаром. Пешачки приступ за стамбени део објекта и за локал, предвиђен је из улице Живка Давидовића и то: са коте 204,15 mпв приступа се коти 204,96 mпв за стамбени улаз, док се са коте 204,52 mпв приступа на коту 204,06 mпв на улазу у пословни део објекта (локал). Висинска разлика између приступне коте тротоара и коте приземља објекта (до 0,80m за становање и до 0,54m за пословање) савладавају се приступним спољним степеништем, док је за особе са инвалидитетом предвиђена рампа благог нагиба (до 5%).

Унутар гаражног простора у подземним етажама планираних објеката, кретање возила се одвија у два смера, саобраћајницом ширине 6.00m, док се комуникација између нивоа обавља путем аутолифта.

Укупна нето корисна површина гараже „2“ на нивоу -1 испод хотелског дела износи 1024,09 м<sup>2</sup>, гаража „3“ на нивоу -2 испод хотелског дела износи 799,47 м<sup>2</sup> и гаража „1“ која се налази у два нивоа испод стамбено пословне зграде износи укупно 897,36 м<sup>2</sup> (448,68+448,68). Према корисној површини, све три гараже спадају и средње гараже, збирне површине 2720,92 м<sup>2</sup>.

Регулационо-нивелациони елементи прикључења на јавне саобраћајнице дати су на граф. прилогу 06. Регулационо-нивелационо решење са основом приземља, Р 1:500.

### Паркирање

Стационирање возила предвиђено је у оквиру три средње гараже у подземним етажама објеката (гаража „1“ за стамбено-пословни објекат и гараже „2“ (ниво -1) и „3“ (ниво -2) за објекат хотела).

Средња гаража испод стамбено-пословног објекта подељена је у два нивоа. Сваки ниво има по 15 паркинг места којима се приступа аутолифтом, од чега је на сваком нивоу по једно паркинг место резервисано за инвалиде. Укупан број паркинг места у оквиру гараже стамбено-пословног објекта износи 30 ПМ. У оквиру подземних гаража хотела предвиђено је укупно 75 паркинг места од чега је у гаражи „2“ (ниво -1) предвиђено укупно 45 паркинг места од којих је 5 ПМ резервисано за електрична возила, док је у гаражи „3“ (ниво -2) предвиђено укупно 30 паркинг места од којих су 4 ПМ предвиђена за инвалиде.

Укупан **остварени број паркинг места у комплексу износи 105**, од чега је:

- 99 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50x5.00m;
- 6 стандардних паркинг места за особе са инвалидитетом димензија 3.70x5.00m

Од укупног броја, за 5 паркинг места предвиђено је опремање пуњачима за електричне аутомобиле са опремом изнад простора за паркирање, изнад висине 2,2m.

Обрачун потребног броја паркинг места за предметну парцелу извршен је на основу норматива дефинисаних ПГР-ом:

- 1.1 ПМ по стану;
- 1 ПМ на 60м<sup>2</sup> пословног простора
- 1 ПМ на 8 кревета
- за особе са инвалидитетом мин.5% од укупног броја паркинг места.

Укупан број станова: 35

$35 \cdot 1.1 = 38.50 \rightarrow$  потребно мин. 39 паркинг места

Укупна површина пословног простора:

$220/60 = 3.67 \rightarrow$  потребно мин. 4 паркинг места

Укупан број кревета: 470 (235 соба)

$470/8 = 58.75 \rightarrow$  потребно мин. 59 паркинг места

**ПОТРЕБНО:  $39+4+59 = 102$  ПМ**

**УКУПНО ОСТВАРЕНО: 105 ПМ**

од тога паркинг места за особе са инвалидитетом:

$105 \cdot 0.05 = 5.25 \rightarrow$  мин. 6 паркинг места за особе са инвалидитетом

У складу са задатим параметрима, пројектом је остварено укупно 105 паркинг места, од тога 6 за особе са инвалидитетом.

Намена	Плански нормативи (ПГР)	Пројектовани капацитет према УП	Потребан број ПМ
становање	1.1 ПМ по стану	30 станова	39
пословање	1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> посл. простора	220 м <sup>2</sup>	4
хотел	1 ПМ на 8 кревета	470 (235 соба)	59
<b>УКУПНО ПОТРЕБНО</b>			<b>102</b>
<b>УКУПНО ОСТВАРЕНО</b>			<b>105</b>
<b>ПМ ЗА ИНВАЛИДЕ (мин. 5%)</b>			<b>6</b>

На парцели су предвиђени и држачи за потребе паркирања бицикала – укупно 3 сета, од чега су 2 сета смештена у партеру на нивоу приземља, у зони пешачког приступа парцели између регулационе и грађевинске линије и 1 сет у приземљу стамбеног објекта.

Димензије места за паркирање и простора за маневрисање возила пројектовани су у складу са стандардом СРПС У.С4.234:2020; Ознаке на путу - Остале ознаке - Обележавање места за паркирање.

## 2.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПДР, за зону становања у компактном блоку (зона С3), потребно је обезбедити мин. 20% озелењених површина на парцели.

Предложеним урбанистичко-архитектонским решењем, зелене површине су планиране највећим делом према приступним саобраћајницама у појасу између регулационе и грађевинске линије (незастрто зеленило), као и у дворишном делу парцеле, нарочито у зони објекта хотела (застрто зеленило на нивоу ниског приземља изнад плоче подземне гараже). Највећи удео зеленила чине травнате површине, са могућношћу садње високог растиња уз улицу Гусињска нова. У дворишном делу у зони хотела предвиђена је већа зелена површина предвиђена као простор за игру деце, као

и сегметни зеленила који употпуњују амбијент дворишног простора уз предвиђене садржаје хотела на отвореном. У зони баште ресторана, базена и дворишног приступа у стамбени део објекта, предвиђа се коришћење декоративних форми биљног материјала, у циљу подизања репрезентативности читавог простора, имајући у виду јавни карактер планираних садржаја (хотел). Планирано зеленило обухвата површину од 630,91m<sup>2</sup> (20,05%) што је у складу са ПДР.

Предложеним партерним решењем уређене су: прилазне површине објектима (поплочани плато испред улаза у објектат хотела, као и плато испред улаза у локал и стамбени део стамбено-пословног објекта са елементима пејзажног уређења), дворишни плато са елементима пејзажног уређења (башта ресторана, базен са уређеним околним простором за боравак на отвореном), као и приступне рампе у подземне етаже објекта (асфалтиране површине) и пешачке рампе за приступ стамбеном делу објекта.

Поплочане површине су пројектоване са одговарајућим падовима застртих површина чиме се омогућава несметано отицање површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, што ће се обезбедити дренажним елементима. Приступне стазе, платои и приступне пешачке рампе прилагођене су несметаном кретању особа са посебним потребама.

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила. Планирану високу садњу усагласити са трасама подземних инсталација према важећим прописима, тако да растојање од осе стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мање од 1,5м.

При даљој реализацији зелених површина користити репрезентативне и школоване саднице. За озелењавање користити декоративне форме високе вегетације, у комбинацији са жбуњем и сезонским цвећем, вегетацију која је прилагодљива на локалне услове средине. Избегавати врсте које изазивају алергије, имају отровне вегетативне делове, инвазивне. Избор садног материјала усагласити са амбијенталном целином и микролокалитетом, спратношћу објекта и експозицијом.

Пожељно је максимално искористити расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина (партер, раван кров, фасада објекта, терасе, балкони).

Површине за поплочавање застрти полупорозним материјалима како би се омогућило делимично пропуштање воде у тло.

Предвидети адекватан начин заливања планираног садног материјала.

У оквиру партерног уређења, предвиђена је и одговарајућа урбана опрема као: спољна и декоративна расвета, урбани мобилијар и сл.

### **3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **3.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП „Водовод и канализација“ о могућности прикључења предметног комплекса на јавну водоводну и канализациону мрежу. У складу са општим условима и планским решењима из ПДР, као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, дат је предлог решења прикључака планираног комплекса на хидротехничку инфраструктуру.

### 3.1.1. Водоводна мрежа

Према условима водовода ЈКП „Водовод и канализација“, бр. А-596/2024 од 23.07.2024.г., предметна локација припада III висинској зони београдског водоводног система, са пијезометарском котом 260mm. Постојећу водоводну мрежу у окружењу локације чине:

- дистрибутивни цевовод Ø150mm од дуктил ливеног материјала, трасиран са супротне стране улице Гусињска нова,
- дистрибутивни цевовод Ø150mm од ливено-гвозденог материјала трасиран у улици Живка Давидовића,
- дистрибутивни цевовод Ø150mm од дуктил ливеног материјала трасиран са супротне стране улице Живка Давидовића

За планирани комплекс предвиђен је прикључак са постојеће водоводне мреже у улица Гусињска нова или улици Живка Давидовића.

Потребни капацитети су:

- санитарна вода  $Q_{\text{стамбени део}} = 3.75 \text{ l/s}$
- санитарна вода  $Q_{\text{хотел}} = 9.40 \text{ l/s}$
- спринклер инсталација  $Q_{\text{спринклер}} = 20 \text{ l/s}$

Урбанистичким пројектом је, за сваки од објеката, предвиђен засебан прикључак са постојећих цевовода Ø150mm – за објекат хотела прикључак је предвиђен у улици Гусињска нова, док је за стамбено-пословни објекат прикључак предвиђен из улице Живка Давидовића.

Максимални пречник прикључка са мреже Ø150mm је Ø100mm (Ø80mm водомер).

Пречник прикључака и број водомера одредити хидрауличким прорачуном што рационалније, у складу са потребама и усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара.

Водомерни шахт предвидети на парцели изван објеката, на 1.5m од регулационе линије у зеленој површини, ван колског приступа и места за паркирање.

За различите корисничке целине и различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословно дела-локале и за противпожарну унутрашњу и спринклер мрежу.

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда“, бр. 8/1), предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал.

Унутрашња хидрантска мрежа мора бити дефинисана на начин који омогућује сигурно и ефикасно руковање унутрашњим хидрантима, а број и позиције хидраната унутар објекта дефинисати тако да се обезбеди заштита свих делова објекта. За унутрашњу хидрантску мрежу предвидети монтажу унутрашњих хидраната са припадајућом опремом која је у складу са захтевима који су дефинисани SRPS EN 671-2 стандардом.

У графичком прилогу бр. 08 План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог трасе водоводног прикључака за планиране објекте на јавну водоводну мрежу.

Пројектну документацију за објекат урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа.

### 3.1.2. Канализациона мрежа



Према условима канализације ЈКП „Водовод и канализација“, бр. Д-295/2024 од 18.07.2024.г., предметна локација припада Централном канализационом систему, где је канализација решено по општем систему одвођења кишних и фекалних вода. Постојећу канализациону мрежу у окружењу чини:

- општи канал ОК Ø300mm у улици Живка Давидовића,
- општи канал ОПП Ø315mm у улици Гусињска нова.

Планиране количине отпадне воде:

- $Q$  фекалне воде-хотел = 37.54 l/s
- $Q$  фекалне воде-стамбени објекат = 12.42 l/s
- $Q$  кишне воде = 34 l/s

Прикључење отпадних вода из планираног комплекса извршити на постојећу уличну канализациону мрежу, према важећим техничким прописима и нормативима, а у свему према условима и у сарадњи са надлежним ЈКП.

Нове прикључке, за сваки објекат посебно, димензионисати на основу хидрауличног прорачуна, у складу са капацитетом постојеће уличне канализације, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm (максимални пречник Ø200mm).

Прикључке пројектовати првенствено на постојећи улични ревизиони силаз, уз бочну банкину уз обраду (жљеб) до уласка у кинету.

Гранични силаз пројектовати (ГРС) у оквиру парцеле, доступан за одржавање и интервенцију, до на 1,5m од регулационе линије, искључиво у правој линији, са падом од мин. 2% до макс 6% (са каскадом од мин. 60cm до макс. 300cm).

За ГРС обезбедити несметан приступ за одржавање, ван колског приступа и места за паркирање. По траси прикључка није дозвољено постављање објеката, рампи, озелењавање (високим и жбунастим растињем), канделабра и паркинг простора.

Прикључење гаража, паркинг простора и других површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре граничног ревизионог силаза. Прикључење дренажних вода пројектовати преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза.

Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, могуће је препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде („Сл. гласник РС“, бр. 67/11 и 48/12), што посебно важи за воде које се упуштају у канализацију после трмотехничког третмана.

Уколико не постоје техничке могућности за гравитационо, прикључење најниже етаже вршити препумпавањем на интерну мрежу (обавезан је шахт за умирење енергије), а пре граничног ревизионог силаза.

Канализација узводно од граничног ревизионог силаза, као и објекти на њој (сабирни шахтови за препумпавање, пумпе, таложници, сепаратори масти и уља, расхладне јаме, шахт поклопци ГРС, и сл.) нису део надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У графичком прилогу бр. 08 План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог трасе канализационих прикључака за планиране објекте на јавну канализациону мрежу.

### 3.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За напајање предметног комплекса, урбанистичким пројектом је предвиђена изградња нове ТС 10/0,4kV у оквиру објекта хотела.

Прикључење планиране ТС 10/0,4kV предвидети по принципу „улаз-излаз“ на будуће 10kV водове из планиране ТС 110/10 kV „Мали Мокри Луг“.

Предвиђена ТС 10/0,4kV и дизел електрични агрегат су позиционирани у оквиру подземног нивоа објекта хотела (ниво -1). Положај планиране ТС и дизел агрегата у објекту (у приступном делу у нивоу терена, оријентисаном према ул. Гусињска нова), предвиђен је на начин да се омогућава директан приступ сервисног возила са јавне саобраћајнице.

Напајање свих електричних потрошача у објекту је обезбеђено из ТС преко контролних бројила.

За напајање објекта предвиђена је траса водова 1 kV.

Све постојећи електроенергетски објекти и каблови 1 kV и 10 kV који су угрожени планираном изградњом изместити на безбедну локацију

Приликом израде техничке документације и извођења радова, придржавати се свих техничких услова “Електродистрибуције Србије” и “Електромреже Србије” који су саставни део овог урбанистичког пројекта.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, ЕДС, ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Положај и начин прикључења планиране ЕДБ мреже и објекта приказани су у графичком прилогу бр. 08 План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру.

### 3.3. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

#### 3.3.1. Топловодна инфраструктура

Пројектом није предвиђено прикључење планираног комплекса на систем даљинског грејања, већ су предвиђене топлотне пуме ваздух-вода.

Према условима ЈКП „Београдске електране“, бр. RI 45186/24/1 од 26.07.2024.г., постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећих дистрибутивних топловода Ø219.1/315 и Ø139.7/225 у улици Живка Давидовића, као и са топловода дуж улице Гусињска нова, а након изградње прикључног топловода до места предвиђеног за подстанцу.

Прикључење планираних објекта могуће је након изградње предизолованог прикључног топловода пречника DN100 који одговара укупно процењеном капацитету за грејање објекта хотела и стамбено-пословног дела.

У случају прикључења објекта на систем даљинског грејања, потребно је предвидети просторију за топлотну подстанцу у подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном топловоду.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивног система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и неометан приступ за уношење и изношење опреме.

Код стамбено-пословног објекта, у просторији подстанице предвидети смештај посебних топлотних подстанца, одвојено за стамбени и пословни простор.

### 3.3.2. Гасоводна инфраструктура

Предметна локација је обухваћена планираном дистрибутивном гасоводном мрежом МРС „Коњарник“.

Према условима ЈП „Србијасгас“, бр. 06-07-11/1610/1 од 31.07.2024. године, у зони планиране изградње, нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката.

Пројектом није предвиђено прикључење објекта на гасоводну мрежу. Евентуално прикључење планираних објеката пројектовати и извести у свему према условима ЈП „Србијасгас“.

### 3.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Телеком Србија“ бр. 324186/2-2024 од 02.08.2024. године. Према наведеним условима, постојећи тк објекти (тк канализација и тк мрежа) изграђени су дуж тротоара или слободних јавних површина и то: постојећа кабловска тк канализација, постојећи оптички и бакарни тк каблови у тк канализацији, постојећи надземни бакарни тк каблови и постојећи тк стубови.

На предметној локацији предвиђена је демонтажа постојих тк стубова и надземних бакарних тк каблова који напајају постојеће објекте који су предвиђени за рушење.

#### Планирана ТК приступна мрежа

- Фиксна (кабловска) приступна тк мрежа

Потребе за тк услугама на предметном подручју, могу се реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

#### а) Стамбено-пословни објекат

Као последица захтева које стамбено-пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, за предметни објекат се реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће тк опреме унутар објекта) и изградњу одговарајуће инсталације унутар објекта.

У складу са наведеним, у стамбено-пословном објекту предвидети расположив простор у приземљу или првом подземном нивоу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих тк инсталација, за монтирање опреме Телекома (оптички дистрибутивни орман).

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране тк мреже на предметној локацији, потребно обезбедити

приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити нову тк канализацију капацитета 2 цеви РЕ Ø50mm од тк окна 579 до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø50mm полупречник кривине треба да износи  $R \geq 2,3m$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до места на зиду где је потребно монтирати опрему Телекома, односно до оптичког дистрибутивног ормана (ОДО).

За потребе реализације оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) оптичким кабловима.

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, а спратни развод извести плагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана и пословног простора. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T-G.657.A или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (indoor), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). До сваког стана потребно је положити по два оптичка влакна, а до пословног простора четири оптичка влакна. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи, као и на месту увода за случај потребе за накнадним интервенцијама.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику (ОДО орману). Инсталационе каблове завршити у оптичком дистрибутивном орману на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова, као и место за монтажу пасивне опреме Телекома. Оптички дистрибутивни орман се монтира у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. По потреби планирати спратне концентрације. Орман обавезно уземљити.

На страни корисника, у стану (пословном простору-локалу) инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

Инсталације унутар станова (пословног простора-локала) реализовати F/UTP кабловима категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у прсторијама до ММЦ не пређе 90m. ММЦ у стану (пословном простору-локалу) представља тачку у којој ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминација инсталационих каблова у стану/пословном простору, односно где ће бити позиционирана пасивна и активна опрема за реализацију услуга/сервиса. Позиција ММЦ-а треба да буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека између активне опреме и уређаја корисника.

#### b) Хотел

За пословне објекте планира се FTTB (Fiber to the building) или FTTP (Fibre to the premises) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће опреме.

У објекту предвидети простор у просторији за централно управљање система, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих инсталација објекта, за монтирање тк опреме Телекома.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране тк мреже на предметној локацији, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију изградити нову тк канализацију капацитета 2 PVC цеви Ø110mm од тк окна број 579 до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви; за цеви Ø110mm полупречник кривине треба да износи  $R \geq 5m$  ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или у цеви у зиду, све до тк концентрације (rack ормана, patch панела, ОДО ормана или ЗОК-а), односно до места у објекту где је потребно монтирати опрему Телекома. Препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничким просторијама не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође, у сваком од ових простора обезбедити адекватно непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са условима за простор главне тк концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду и на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen).

- Бежична приступна мрежа

На предметној локацији је за адекватно функционисање мобилне телефоније неопходно имплементирање indoor и outdoor покривања.

*Indoor* покривање:

1. Предвидети техничку просторију за смештај тк опреме (RBS, ADAS, транспорт, батерије, итд.) у приземљу. Просторија треба да буде климатизована површине око 15m<sup>2</sup>. Просторија би служила за смештај опреме МТС за потребе мобилне телефоније. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе МТС мобилне телефоније.
2. На 3. спрату предвидети техничку просторију површине око 10m<sup>2</sup> за смештај тк опреме МТС. Просторије треба да буду климатизоване, са прикључком за напајање средње снаге потрошње 1,5kW за потребе МТС.
3. Од техничке просторије на приземљу, предвидети техничку вертикалу до техничких просторија на 3. спрату за полагање РФ и оптичких каблова.
4. Од техничке вертикале планирати у спуштеним плафонима спрата, хоризонталне трасе за полагање РФ и оптичких каблова на свакој етажи.
5. *Indoor* антене би биле монтиране на спуштеним плафонима по етажи дуж хоризонталних траса РФ и оптичких каблова.
6. Уколико сваки оператер поставља свој *Indoor* систем, планирати међусобно растојање између антена оператора инсталираних на спуштеним плафонима од минимално 1,5m.

*Outdoor* покривање:

1. На крову објекта потребно је предвидети простор од минимум 6м<sup>2</sup> за смештај *outdoor* тк опреме за потребе МТС. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе мобилне телефоније за *outdoor* покривање.
2. Од излаза техничке вертикале на кров, као и простора (шине) на равном делу крова планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антентских носача.
3. Планирати на 4 угла објекта, на крову, антенске носаче. Висина базе антена је 2м изнад нивоа крова. Испред антена не сме бити препрека.

Планирана позиција базне станице није фиксна и иста ће бити дефинисана приликом даље разраде пројекта.

#### Општи услови

Обавезно је поштовање важећих техничких прописа у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Приликом пројектовања и изградње приводне тк канализације и унутрашње инсталације ЕКМ придржавати се свих услова „Телеком Србија“ који су саставни део документације овог урбанистичког пројекта.

На графичком прилогу бр. 08 План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру, означен је предлог прикључења на ЕК мрежу.

### **3.5. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За одлагање отпада састава као кућно смеће из планираних објеката, потребно је укупно 13 металних контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m који се постављају изван јавних саобраћајних површина, у оквиру границе парцеле, а у складу са Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда“, бр. 71/2019, 78/2019 и 26/2019).

За потребе евакуације отпада из стамбеног дела, контејнери се смештају на парцели у појасу према регулацији улице Живка Давидовића. Контејнери се смештају на избетонирани плато или у оквиру нише оивичене зеленилом – живом оградом, како би се формирала физичка и визуелна баријера према најближим прозорима. Подлога по којој ће контејнери бити гурани од стране комуналних радника мора бити равна, избетонирана, без степеника, па се и тротоар мора извести са обореним ивичњаком.

За смештај судова који припадају хотелском делу комплекса, предвиђена је реализација посебне смећаре у гаражи, на нивоу -1. С обзиром на то да возилима за одвоз смећа неће бити омогућен улаз у поменути простор, а нагиб за ручно гурање контејнера прелази дозвољених 3%, исти морају, у термину њиховог доласка, бити изгурани ради пражњења на слободну и доступну површину испред објекта којем припадају и након пражњења враћени на почетну позицију. У смећари контејнери морају бити тако распоређени да се сваком од њих може директно прићи ради подједнаког коришћења и пуњења.

#### 04. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

##### Заштита природних добара

Предметни обухват се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

У циљу заштите природе потребно је:

1. Предвидети потпуно инфраструктурно опремање локације по еколошким стандардима и у складу са планираним грађевинским капацитетима;
2. У циљу постизања енергетске ефикасности планираних објеката, предвидети прописна енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);
3. Обезбедити услове за брзу и ефикасну противпожарну заштиту (противпожарни пут, хидрантска мрежа и сл.) сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18-др. закон);
4. Обезбедити контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, као и редовно пражњење и одржавање сепаратора; обезбедити вентилацију гаража и хидрантску мрежу;
5. За озелењавање примењивати врсте које су отпорне на градске услове, а по форми и колориту задовољавају естетске вредности;
6. Током извођења радова, ниво буке и вибрација не смеју прећи граничне вредности за радну средину, сходно чл. 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 96/21);
7. Обезбедити локацију за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу, чије је коришћење ограничено на време трајања радова; одржавање комуналне хигијене (уклањање отпада са локације под условима надлежне комуналне службе); обавезу да се по изведеним радовима радни простор уреди, а уколико дође до његовог нарушавања изврши санација.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, у складу са чл. 99. Закона о заштити природе, у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

##### Заштита културних добара

Простор који је обухваћен ПДР Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“, бр. 5/09), није утврђен за културно добро и не ужива статус претходне заштите.

Простор Плана заузима део заштићене зоне Античког Сингидунума, који је проглашен за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда, бр. 176/8 од 30.06.1964.г.), те је потребно обезбедити стални археолошки надзор током извођења земљаних радова.

У близини предметне локације налази се „Пашина чесма“ у ул. Живка Давидовића, која има статус културног добра под претходном заштитом у групи - јавни споменици и спомен обележја.



Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је по чл. 109. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), а у бази са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да, по чл. 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

## **05. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Планирана изградња мора да задовољи критеријуме заштите животне средине, санитарно-техничке и друге прописе за предметну врсту објекта, према законској и техничкој регулативи Републике Србије.

У циљу заштите животне средине на предметном простору, потребно је предузети следеће мере:

1. Извршити детаљна инжењерскогеолошко-техничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима, а у циљу утврђивања адекватних услова изградње и уређења комплекса;
2. У циљу заштите вода и земљишта предвидети:
  - прикључење објекта на инфраструктуру,
  - сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних слободних површина и комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних површина – интерне саобраћајнице и гараже) и санитарних отпадних вода;
  - изградња саобраћајних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима са којим се спречава одливање воде са истих на околно земљиште;
  - потпуни контролисани прихват зауљене воде са саобраћајних површина, њихов предтретман у сепараторима масти и уља, пре упуштања у реципијент;
  - квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепараторима, контролисано испушта у реципијент, мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
3. У циљу заштите ваздуха предвидети:
  - централизовани начин загревања објекта, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта;
  - избор еколошки најприхватљивијег енергента;
  - озелењавање слободних и незастртих површина у комплексу, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.
4. У циљу заштите од буке предвидети:
  - одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке,

- граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр. 75/10);
- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у просторијама за боравак људи свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у грађевинству) СРПС У.Ј6.201:1990
5. Испуњење прописаних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу, инвестиционом и другом одржавању а у складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл.гласник РС“ бр.25/13 и 40/21-др.закон), кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;
  6. Обезбедити просторе за смештај одговарајућег броја посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада. Управљање отпадом мора бити организовано у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон).
  7. У току извођења радова на изградњи планираног објекта дефинисати посебне површине за сакупљање, разврставање и привремено одлагање грађевинског и осталог материјала насталог у току извођења радова.

## **06. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА**

### **6.1. Мере заштите од земљотреса**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83,21/88 и 52/90).

Према важећој законској регулативи, за пројектовање предметних објеката, коефицијент сеизмичког интензитета и други параметри морају се претходно дефинисати посебним истраживањима – сеизмичком микрорејонизацијом грађевинских површина.

### **6.2. Мере заштите од пожара**

У погледу мера заштите од пожара и експлозија потребно је предвидети:

- изворишта снабдевања водом и капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољну количину воде за гашење пожара;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање,
- могућност евакуације и спасавања људи.

Заштита од пожара обухвата следеће мере:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018 – др.закони);
- Објекте пројектовати и изградити на начин да се очува носивост конструкције током одређеног времена, спречи ширење ватре и дима унутар објекта, спречи ширење ватре на суседне објекте и омогући сигурна и безбедна евакуација људи и њихово спасавање у складу са чл. 30 Закона о заштити пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018);
- Обезбедити приступ ватрогасних возила, као и потребну носивост коловозне конструкције у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и

- уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95);
- Уколико се у делу објекта предвиђа угоститељство, придржавати се одредби Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/15);
  - У делу објекта у коме је предвиђено гаражирање, придржавати се одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/05);
  - Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18).
  - Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96);
  - Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/93);
  - Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе одвођења дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“, бр. 45/85);
  - Изградњу електроенергетских постројења и водова реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућим трафостаницама („Сл. лист СФРЈ“, бр. 13/78 и 37/95).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства, у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023).

## 07. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде ПДР Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“, бр. 5/09), изведена су одговарајућа инжењерско-геолошка истраживања терена, према којима се подручје обухвата ПДР на основу морфолошких, инжењерскогеолошких и хидрогеолошких карактеристика и литолошког састава терена, сврстава у један инжењерско-геолошки рејон – рејон А.

РЕЈОН а – Подручје рејона А захвата део леве падине Дубоког потока, који је настао као последица постојања извора „Пашина чесма“ лоцираног у ул. Живка Давидовића. Генерални нагиб падине је од 5-8°, са kotaма терена од око 168-217m. Терен има карактеристике падине формиране у неогеним и квартарним седиментима, са успостављеном општом стабилношћу терена. Такође, генералну просторну хомогеност инжењерско-геолошких својстава терена као подлоге за грађевинске захвате, потврдио је изведени процес урбанизације (изграђени су објекти високоградње са пратећом инфраструктуром), што значи да се терен оцењује као условно повољан. Седименти квартара и терцијара су повољни за пријем и преношење оптерећења, осим лесних седимената који су због своје осетљивости на допунска и неравномерна провлаживања условно повољни, тако да могу имати утицај на стабилност и функционалност грађевинских објеката, услед неравномерних слегања и могуће ротације објеката.

Терен је са аспекта клижења, пластичног течења и ерозионих процеса у геодинамичком погледу условно стабилан и без изражених активних појава и процеса. Постојеће равнотежно стање треба променити у корист веће стабилности, односно обезбеђења трајне стабилности терена и објеката, кроз уношење нових урбаних садржаја, односно реконструкције постојећих.

Терен подручја је у хидролошком смислу сложених карактеристика.

Квартарни седименти изграђују површински део терена и представљени су срединама и то: лес је колектор-спроводник у оквиру кога је могуће формирање збијених издани етажног типа. Делувијални седименти представљени делувијалном-лесоидном глином која у хидрогеолошком погледу представља семи-аквифер и делувијалном-пролувијалном глином која представља колектор-резервоар. У делу терена се формира повремена или стална издан у делувијално-пролувијалним седиментима, а прихрањивање ове изани је непосредно, односно директно понирањем атмосферских (површинских) вода, као и процеђивањем из хипсометријских виших делова терена, као и из оштећених водоводних и канализационих мрежа. Подину кварталних седимената чине терцијарни седименти који су представљени лапоровитом глином која у зависности од степена засићења постојећих пукотинских система који у терену представљају путеве комуникације воде и ову средину дефинишу као семи-аквифер и локално преставља слабе колекторе-резервоаре подземних вода. Наредне средине представљене су лапорима и песковито-лапоровитим седиментима који у терену имају улогу хидрогеолошког изолатора.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. У складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ бр. 101/15) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сужбени гласник РС бр. 51/96) извршити проверу геотехничких услова за изградњу предметног комплекса.

## 08. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

При пројектовању и изградњи планираног комплекса применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању користити што повољнији однос површине фасаде према корисној површини основе, да се губици енергије минимизирају;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- примена адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, крова и подних површина), примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивеност, непропустљивост и друге мере);
- примена адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде;
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,
- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- применити адекватну заштиту у циљу повећања засенчености, односно заштиту од претераног загревања.

## 09. СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

При пројектовању планираног објекта примењују се 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

објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Приступ парцели за особе са инвалидитетом омогућити са свих пешачких површина у непосредном контакту, а нарочито из правца главних улаза у објекат. Код денивелација предвидети рампе.

## 10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат за изградњу комплекса са комерцијалним делатностима (хотелом) и становањем на ГП01 на углу улица Живка Давидовића и Гусињске, општина Звездара, град Београд, заједно са Планом детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д-43 и део Д26 („Сл. лист града Београда“ бр. 05/09), представља основ за издавање Локацијских услова за изградњу планираних објекта, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Јул, 2024. године

Одговорни урбаниста



дипл.инж.арх. Мирјана Арсеновић  
бр.лиценце ИКС 200 А00792 19

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

**ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА**