



consult

Ibm consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА,
надземне спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс
са подземном гаражом на ГП01 формираној од к.п. 200/2,
дела 199/1, 199/2 и 518/1 КО Мали Мокри Луг,
општина Звездара, град Београд



АПРИЛ 2024

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА,
надземне спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс
са подземном гаражом на ГП01 формираној од к.п. 200/2,
дела 199/1, 199/2 и 518/1 КО Мали Мокри Луг,
општина Звездара, град Београд

ПРОЈЕКАТ БР:	УП-04/2024
ИНВЕСТИТОР:	DKL Investments d.o.o. Николе Груловића 71И, Београд
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, д.о.о. Суботичка 23/2, Београд
ОДГ. УРБАНИСТА:	Ивана Станојевић бр.лиценце 200 11 1609
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	ZABRISKIE д.о.о., Београд Улица кнеза од Семберије 10А
ОДГ. ПРОЈЕКТАНТ архитектуре:	Лела Алемпијевић, д.и.а. Број лиценце: ИКС 300 G655 08
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	„ГЕО-ДИТА“ д.о.о. из Београда ул. Драгослава Поповића бр.12/лок. 7
ДИРЕКТОР ИБМ ЦОНСУЛТ -а:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	АПРИЛ 2024. Београд

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	3
1.	ОПШТИ ДЕО.....	3
1.1.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	3
1.2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
1.3.	ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	3
1.4.	ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА.....	4
2	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА	4
2.1.	ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ	4
2.2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА	4
2.3.	УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	4
2.4.	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	7
2.5.	ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА.....	8
2.6.	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	9
2.6.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	11
3	УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	12
3.1.	ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА	12
3.2.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	16
3.3.	ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	19
3.4.	ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ	20
3.5.	ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА.....	22
04.	УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	23
05.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	24
06.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И АКЦИДЕНАТА.....	25
07.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	26
08.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	26
09.	СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ	26
10.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ	27
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	28
1.	АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ПЛАНСКОГ КОНТЕКСТА	28
2.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 1:500... ..	28
3.	АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКОГ КОНТЕКСТА СА 3Д ВИЗУАЛИЗАЦИЈОМ КОМПЛЕКСА.....	28
4.	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ 1:250	28
5.	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ 1:250.....	28
6.	СИНХРОН ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА 1:250	28
7.	ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ.....	28
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА	29
IV	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА	30

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

На основу чланова 60-63. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 72/21, 27/22 и 45/23), Предузеће „IBM Consult” д.о.о. из Београда предлаже Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног комплекса **на локацији у Малом мокром лугу, на којој је предвиђено спровођење важећим Планом детаљне регулације - План детаљне регулације за насеље Мали мокри луг – општина Звездара (Фаза I) („Сл. Лист града Београда” бр. 46/11) — у даљем тексту ПДР.**

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду урбанистичког пројекта је урбанистичко архитектонска разрада локације у циљу утврђивања елемената хоризонталне и вертикалне регулације целог комплекса као и његово повезивање на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Планира се изградња стамбено пословног комплекса спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс са подземном гаражом на ГП01 формираној од к.п. 200/2, дела 199/1, 199/2 и 518/1 КО Мали Мокри Луг, општина Звездара, град Београд, међу улице Јабланичке и Булевара краља Александра. Грађевинско земљиште према Плану детаљне регулације за насеље Мали мокри луг – општина Звездара (Фаза I) („Сл. Лист града Београда” бр. 46/11) — **у даљем тексту ПДР, припада ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – ЗОНА Б / БЛОК 8**, за коју је предвиђена изградња објеката вишепородичног становања уз Булевар краља Александра, на парцелама минималне површине 1.500м² са минималним фронтом према јавној површини 30м са планираном спратношћу објеката до П+5+Пс.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:

- 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);

Садржај УПА дефинисан је:

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС” број 32/2019);

Плански основ представља:

- План генералне регулације за насеље Мали Мокри Луг, Општина Звездара (Фаза I), Службени лист града Београда бр. 46/11

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта је грађевинску парцела ГП01 и приказана је на свим графичким прилозима. Површина обухвата УП износи 7.049,00м².

Предметна грађевинска парцела са две стране излази на регулациону линију улице Јабланичка и Булевара краља Александра.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Насеље Мали Мокри Луг, некада грађено као самостално сеоско насеље, изградњом стамбених насеља на периферији града Београда постало је део континуално изграђеног подручја града. За насеље је карактеристична нерегулисана улична мрежа и лоша инфраструктурна опремљеност. Такође је карактеристична трансформација сеоског типа становања у тип индивидуалног становања.

У оквиру предметног простора издвајају се целине и то:

– блокови уз Булевар краља Александра мешовите намене комерцијалне делатности са становањем и фудбалски терен и објектат ФК „Црвена звезда ИБЦ” у Улици Бајдиној бр. 14;

Локација према ПДР-у припада зони вишепородичног становања – Зона Б, блок 8.

Терен је у знатном паду од североистока ка југозападу од коте 252.28мнв до коте 234.89мнв.

Колски улаз/излаз на локацију, као и инфраструктурно опремање се остварује/планира са улице Јабланичка и из Булевара краља Александра.

Анализа контекста приказан је на графичком прилогу бр. 04 - Анализа урбанистичког контекста са 3Д визуелизацијом објекта и окружења, и садржи елементе који су усмерили и ограничили постављање предметног објекта на грађевинску парцелу.

2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

Правилима за уређење простора у ПДР, дефинисано је: Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну површину 1.500м² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 30м;

Предметна ГП01 има укупну површину 7.049м² и фронт према Булевару 85,4м и према Јабланичкој улици 73,0м. **За формирања ГП01 урађен је пројекат препарцелације на који је добијена Потврда Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-12 бр.350.15-57/2024 од 29.03.2024.године и саставни део је документације урбанистичког пројекта.**

2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА

Предметна локација према ПДР припада **зони вишепородичног становања.**

Предложеним решењем планирана је изградња стамбено пословног комплекса са 5 ламеле надземне бруто површине 21.147,00м² са 295 стамбених јединица, 20 пословних апартмана и 4 локала и 365 паркинг местима у подземним гаражама као и уређене слободне и зелене површине око објекта и постављањем ниског растиња према регулацији. Приступ објекту решен је преко колских рампи, приступних платоа и степеништа и подизних платформи чиме је у потпуности обезбеђен приступ и особама са инвалидитетом.

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација

Предметна локација има непосредни приступ на две постојеће саобраћајнице, Јабланичке и из Булевара краља Александра. Граница катастарске парцеле 518/1 представљају регулациону линију Булевара краља Александра. ПДР је дефинисао да се планирани објекти поставе у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Булевара краља Александра, осим грађевинске линије приземља која је повучена у односу на регулациону линију за 3,0 м.

Грађевинска линија објекта је на мин. 10,0 м у односу на регулациону линију улице Јабланичка. У оквиру дефинисане зоне градње објекти су постављени на грађевинске линије према обе јавне саобраћајне површине.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом Подземни део објекта излази на утврђене грађевинске линије ка регулацији. Са бочних страна, ка суседима, подземне етаже излазе делом на границу парцеле. Постигнута надземна заузетост на нивоу грађевинске парцеле износи 49,99% (3.524,00м²), а заузеће подземних етажа 72,56% (5.114,91м²)

Позиција објекта у односу на бочну границу парцеле дефинисан је правилима грађења за зону на начин:

Растојање објекта (једнострано узидан) од бочне границе парцеле не може бити мање од 1/5 висине објекта до венца, односно мин. 5,0 м ако има отворе стамбених просторија;

Растојање објекта (једнострано узидан) од бочне границе парцеле не може бити мање од 3,0 м ако има отворе помоћних просторија. Растојање објекта од задње границе парцеле (једнострано и двострано узидани) не може бити мање од 8,0м.

По свом положају на парцели објекти дефинишу тракт који припада типологији двострано узиданих објеката. У зони Ламеле 1 постоји задња граница парцеле од које удаљеност објекта износи 8.0м. Ламеле 4 и 5, на јужној страни парцеле, постављене су на регулационој линији ка Булевару, са приземљем повученим у односу на регулациону линију за 3.0м. Ламеле формирају фронт ка Булевару а по свом положају на парцели дефинишу тракт који припада типологији једнострано узиданих објеката (узиђивањем Ламеле 5 на бочну границу парцеле ка к.п.518/1).

У средишњој зони блока, у појасу између уличних ламела, позиционирана је Ламела 3. Габарит и позиција ламеле 3 условљени су удаљењима од наспрамних ламела са горње и доње стране парцеле (не мањим од 2/3 висине вишег објекта).

Према правилима грађења за зону повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата треба се пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Повучени спратови су у односу на грађевинску линију осталих етажа повучени за 2.0м. Кров је раван непроходан.

Подземни део објекта у свом хоризонталном габариту излази на утврђене грађевинске линије ка регулацији, док са бочних страна, ка суседним парцелама, подземне етаже излазе на границе парцеле.

Вертикална регулација

Висина објекта представља удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте ограде повучене етаже.

За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу, односно нулту коту. За објекте који су повучени

у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно горње коте оgrade повучене етаже. Узевши у обзир денивелацију терена и велику висинску разлику између кота на регулацији са горње и доње стране парцеле, нулте коте су утврђене у попречном пресеку сваке од ламела, као тачке пресека вертикалне осе објекта (ламеле) и линије терена.

За нулту коту ламеле 1 одређена је кота 245.60мнв и насловљена као „нулта кота 1“.

За нулту коту ламеле 2 одређена је кота 248.17мнв и насловљена као „нулта кота 2“.

За нулту коту ламеле 3 одређена је кота 240.32мнв и насловљена као „нулта кота 3“.

За нулту коту ламеле 4 одређена је кота 234.77мнв и насловљена као „нулта кота 4“.

За нулту коту ламеле 5 одређена је кота 236.13мнв и насловљена као „нулта кота 5“.

Услед дијагоналног пада терена (и у подужном и у попречном правцу), коте приземља (± 0.00) новопроектованих ламела се међусобно разликују. Утврђене су у односу на коту терена односно коту приступа свакој од ламела појединачно.

Кота приземља (± 0.00) ламеле 1, на којем постоје садржаји и пословне и стамбене намене, налази се на 246.90мнв, на 0.00м изнад коте приступа.

Кота приземља (± 0.00) ламеле 2, на којем постоје садржаји и пословне и стамбене намене, налази се на 250.00мнв, на 0.00м изнад коте приступа.

Кота приземља (± 0.00) ламеле 3, на којем постоје садржаји пословне намене и улаз у стамбени део објекта, налази се на 243.50мнв, на 0.00м изнад коте приступа.

Кота приземља (± 0.00) ламеле 4, на којем постоје садржаји пословне намене и улаз у стамбени део објекта, налази се на 233.50мнв, на 0.20м изнад коте приступа (233.30мнв).

Кота приземља (± 0.00) ламеле 5, на којем постоје садржаји пословне намене и улаз у стамбени део објекта, налази се на 234.30мнв, на 0.00м изнад коте приступа (234.30мнв).

Висина објекта (висина венца) је ограничена на 24.0м а максимална висина слемена објекта је 28,0м што дефинише оријентациону планирану спратност П+5+Пс. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија. У погледу растојања између грађевинских линија наспрамних објеката, планирани објекат испуњава услове у погледу висине.

Венац ламеле 1 налази се на коти 266.35мнв, односно на 20.75м од нулте коте, док се венац крова изнад повучене етаже (слеме) налази на коти 269.00мнв, односно на 23.40м од нулте коте.

Венац ламеле 2 налази се на коти 269.35мнв, односно на 21.18м од нулте коте, док се венац крова изнад повучене етаже (слеме) налази на коти 272.00мнв, односно на 23.83м од нулте коте.

Венац ламеле 3 налази се на коти 262.85мнв, односно на 22.53м од нулте коте, док се венац крова изнад повучене етаже (слеме) налази на коти 265.50мнв, односно на 25.18м од нулте коте.

Венац ламеле 4 налази се на коти 257.15мнв, односно на 22.38м од нулте коте, док се венац крова изнад повучене етаже (слеме) налази на коти 259.90мнв, односно на 25.13м од нулте коте.

Венац ламеле 5 налази се на коти 257.15мнв, односно на 21.02м од нулте коте, док се венац крова изнад повучене етаже (слеме) налази на коти 259.90мнв, односно на 23.77м од нулте коте.

Спратне висине подрумских етажа које се користе као гаража крећу се од 3.20м до 3.70м, док је на нивоу подрума 4, на коме су позиционирани паркинг системи, спратна висина од 4.08м до 4.78м.

Сутерени ламела 1 и 2 имају висину спратне етаже 3.10м и 3.20м.

Приземља ламела 1, 2 и 3 имају спратну висину од 3.00м, док се приземље у ламелама 4 и 5, као простор на Булевару, формира са галеријом. Спратна висина у пословним просторима са галеријом износи 6.80м (чиста висина изнад пода галерије 2.90м), односно 6.00м у делу ламеле 5 (чиста висина изнад пода галерије 2.80м).

Спратне висине стамбених етажа крећу се од 3.00м у ламелама 1, 2 и 3, до 3.10м у ламелама 4 и 5.

2.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ - НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У циљу упоредног приказивања предвиђених и остварених капацитета у наредној табели приказујемо упоредно урбанистичке параметре утврђене ПДРом и остварене предложеним УП:

	Планирано ПДРом	Остварено УПом
П парцеле	ГП 01 = 7.049,00м²	
Планирана намена	вишепородично становање Однос становање : компатибилне намене = 100% до 51% : 0% до 49%;	Стамбено пословни комплекс
Број објекта на парцели	Више објекат	5 ламела
Типологија објекта	двострано или једнострано узидан на бочну границу парцеле	Једнострано и двострано узидани
Индекс заузетости	≤ 50% (3.524,50м ²)	49,99% (3.524,00м²)
Степен заузетости подземних етажа	≤ 70% (max. 4.934,30м ²)	72,56% (5.114,91м²)
Слободне и зелене површине	минимални проценат слободних површина на парцели је 50% (3.524,50м ²)	50,01% (3.525,00м²)
Зелене површине	Мин. 30% зелених површина на парцели	30,01% (2.115,50м²)
Спратност објекта	оријентациона планирана спратност П+5+Пс.	Ламела 1,2 и 3 : П+5+Пс Ламела 4 и 5 : П(са Га)+5+Пс
Висина венца	макс.висина венца објекта је до 24,0м	Ламела 1: 20,75м' Ламела 2: 21,18м' Ламела 3: 22,53м' Ламела 4: 22,38м' Ламела 5: 21,02м'
Висина слемена	макс. висина слемена објекта је до 28,0м	Ламела 1: 23,40м' Ламела 2: 23,83м' Ламела 3: 25,18м' Ламела 4: 25,13м' Ламела 5: 23,77м'
Грађевинске линије	У односу на регулациону линију саобраћајница грађевинска линија објекта је удаљена 3,0м (приземље) и 10,0м Јабланичка	Објекат је постављен на грађевинску линију према Јабланичкој (≥ 10,2м) и према Булевару (3,0м приземље)
Растојање од бочне границе парцеле	Мин. 1/5h објекта, одосно мин. 5,0 м са отворима стамбених просторија; Мин. 3,0 м са отворима пом. просторија	Објекат је удаљен од 29,2м односно 1/5h (висина објекта Лемале 3, h=22,53м)
Кота приступа		Колски приступи остварени су на котама 232.30мнв (Булевар), 246.00мнв и 250.00мнв (Јабланичка) Пешачки приступи остварени су на котама 232.48мнв и 234.30мнв (Булевар) и 246.90мнв и 250.00мнв (Јабланичка)
Нулта кота	Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	Ламела 1 / Нулта кота 1 - 245.60мнв Ламела 2 / Нулта кота 2 - 248.17мнв Ламела 3 / Нулта кота 3 - 240.32мнв Ламела 4 / Нулта кота 4 - 234.77мнв Ламела 5 / Нулта кота 5 - 236.13мнв
Број функционалних јединица		295 стамбених јединица 20 пословних апартмана и 4 локала
Паркирање	1.1/ ПМ по стамбеној јединици 5% за особе са посебним потребама	укупно остварено 365 ПМ од тога 19 ПМ (5% за особе са пос. потр.)

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина		БРУТО површина по SRPS-у		БРУТО површина по ПДР	
	подземно	надземно	подземно	надземно	подземно	надземно
ГАРАЖА	9,574.56		10,443.27			
ЛАМЕЛА 1	479.75	3,611.90	568.42	4,484.43		4,484.43
ЛАМЕЛА 2	1,277.85	4,261.72	1,484.96	5,274.83		5,274.83
ЛАМЕЛА 3		2,450.67		3,088.38		3,088.38
ЛАМЕЛА 4		3,709.52		4,315.97		4,315.97
ЛАМЕЛА 5		3,476.26		3,983.39		3,983.39
УКУПНО	Нето подземно	11,332.16	Бруто подземно	12,496.65	Бруто подземно	0.00
	Нето надзмено	17,510.07	Бруто надземно	21,147.00	Бруто надземно	21,147.00
	Нето укупно	28,842.23	Бруто укупно	33,643.65	Бруто укупно	21,147.00

* Преглед пројектованих површина по фазама приказан је у оквиру свеске Идејног решења

2.5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Пројектовани комплекс се у надземном делу састоји од 5 стамбено-пословних ламела, спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс. Подземни део комплекса доминантно намењен гаражи, пројектован је каскадно, пратећи пад терена на локацији са 4 подрумске и 2 сутеренске етаже, те се спратност подземних етажа креће од 4 подрумске и 1 сутеренске етаже уз највишу коту Јабланичке улице до 1 подрумске етаже уз Булевар краља Александра.

Ламеле надземног дела комплекса постављене су на начин да формирају двориште у унутрашњости блока. Ламеле 1 и 2 излазе на грађевинску линију утврђену ПДР-ом, која је од улице Јабланичке удаљена минимум 10.2м. У средишњој зони грађевинске парцеле позиционирана је Ламела 3. Ламеле 4 и 5, постављене су на регулационој линији ка Булевару, са приземљем повученим у односу на регулациону линију за 3.0м.

По свом положају на парцели, надземни део објекта припада типологији двострано узиданих (у зони ка Јабланичкој улици), односно једнострано узиданих објеката (у зони ка Булевару).

У слободном простору у унутрашњости блока, између ламела, пројектован је каскадирани партер чија денивелација прати пад терена на локацији.

Ламеле су пројектоване као физички и функционално засебне целине, намењене доминантно становању, са пословним просторима на приземним етажама.

Подземни део објекта:

Сутеренске етаже ламела 1 и 2, као и подрумска етажа ламеле 2, намењене су за смештај станарских остава и техничких просторија.

Подрумске етаже од подрума 01 до подрума 04 пројектоване су као гаража са техничким просторијама. Гаража је пројектована као засебна функционална целина са сопственим улазима, корисне површине 8,683.29м², што је сврстава у категорију великих гаража. С обзиром на то да

постоји функционална веза гараже са другим садржајима у објекту, у зони вертикалних комуникација предвиђен је проветравани претпростор са натпритиском ваздуха (тампон зона).

Надземни део објекта:

Приземље ламела 1 и 2 у делу ка јавној саобраћајници намењено је пословању. Предвиђени су пословни апартмани површина од 20.0 до 45.0м², са приступом из партера. У делу приземља оријентисаном ка унутрашњем дворишту комплекса, предвиђене су стамбене јединице. Приземље ламеле 3 намењено је у потпуности пословању – осим улазне партије стамбеног дела објекта, пројектовани су пословни апартмани на целој етажи, са засебним приступом из партера. На приземљу ламела 4 и 5, осим улазних партија стамбеног дела објекта ламеле 4 односно ламеле 5, предвиђени су пословни простори са галеријом до које воде интерна степеништа у оквиру сваког пословног простора. У сваком од 4 пословна простора, површина галерије је мања од 70% површине пода приземља.

Спратне етаже и повучени спратови намењени су становању, са пратећим сервисно-техничким просторијама.

2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Терен је у паду у два правца. На северној страни, уз улицу Јабланичку, просечан пад износи 6.45%, са висинском разликом од око 4.00м у правцу исток-запад. У попречном правцу, од североистока ка југозападу, од улице Јабланичке ка Булевару терен је изразитом паду, са висинском разликом од око 16.50м на западној страни парцеле, односно око 13.5м на источној страни парцеле.

Терен дуж јужне стране грађевинске парцеле, уз Булевар, је у благом паду од 2.3% са висинском разликом од укупно 2.00м.

На североисточној страни, са коте 250.00мнв (кота улице према ПДР-у), приступа се интерној саобраћајници и паркингу у партеру парцеле, у појасу између грађевинске и регулационе линије. Интерна саобраћајница је ширине мин. 7.50м, намењена кретању возила у 2 смера. Опслужује укупно 10 паркинг места, стандардних димензија 2.50х5.00м

На североисточној страни, предвиђен је други колски приступ из улице Јабланичке који води до улаза у гаражу путем спољних, ненаткривених, асфалтираних колских рампи – спољне рампе 1 и 2 (у графичким прилозима обележене као CP1 и CP2). Почетак колске рампе CP1 налази се на регулационој линији, на коти 246.00мнв, одакле се падом од 15.00% долази до коте 243.00мнв. Са коте 243.00мнв се колском рампом CP2 нагиба такође 15.00% долази до коте 240.00мнв на којој се налази први улаз/излаз у гаражу, на нивоу подрума 01. Рампе CP1 и CP2 су ширине 6.00м и намењене кретању возила у два смера. Пројектом је предвиђено инсталисање грејних каблова испод завршног слоја рампи, ради заштите од залеђивања.

На нивоу подрума 01 кретање возила се одвија у два смера, саобраћајницама ширине 5.50-6.70м.

Укупан број места за паркирање на етажи је 47, од тога:

40 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50х5.00м;

7 паркинг места за особе са инвалидитетом димензија 3.70х5.00м.

Са етаже подрума 01 (240.00мнв), се путем 2 унутрашње колске рампе (P1 и P2), падом од 15.00% приступа простору гараже на етажи подрума 02, на коти 236.80мнв. Унутрашње рампе су ширине 5.50, намењене кретању возила у 2 траке – по 2 траке у сваком смеру. Ниво на коти 236.80 је уједно

и приступни ниво на коме се налази други улаз/излаз у гаражу – из правца Булевара. Из Булевара, на југозападној страни парцеле, са коте 232.60мнв (кота на регулацији), уз бочну границу парцеле води интерна колска саобраћајница до коте 235.50мнв. Висинска разлика између коте интерне саобраћајнице (235.50мнв) у партеру и коте пода гараже подрума 02 (236.80мнв) свладана је делимично наткривеном спољном колском рампом – СР3, нагиба 14.16%. Пројектом је предвиђено инсталисање грејних каблова испод завршног слоја рампе, ради заштите од залеђивања.

На нивоу подрума 02 кретање возила се одвија у два смера, саобраћајницама ширине 5.50-6.70м.

Укупан број места за паркирање на етажи је 84, од тога:

76 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50х5.00м;

8 паркинг места за особе са инвалидитетом димензија 3.70х5.00м.

Са етаже подрума 02 (236.80мнв), се путем 2 унутрашње колске рампе (Р3 и Р4), падом од 15.00% приступа простору гараже на етажи подрума 03, на коти 233.60мнв. Унутрашње рампе су ширине 5.50, намењене кретању возила у 2 траке – по 2 траке у сваком смеру.

На нивоу подрума 03 кретање возила се одвија у два смера, саобраћајницама ширине 5.50-6.10м.

Укупан број места за паркирање на етажи је 70, од тога:

66 стандардних паркинг места димензија мин. 2.50х5.00м;

4 паркинг места за особе са инвалидитетом димензија 3.75х5.00м.

Са етаже подрума 03 (233.60мнв), се путем 2 унутрашње колске рампе (Р5 и Р6), падом од 15.00% приступа простору гараже на етажи подрума 04, на коти 229.52мнв. Унутрашње рампе су ширине 5.50, намењене кретању возила у 2 траке – по 2 траке у сваком смеру.

На нивоу подрума 04 кретање возила се одвија у једном смеру, саобраћајницама ширине 4.25-5.60м. Укупан број места за паркирање на етажи је 154, а сва паркинг места су предвиђена на системима. Спецификација одабраних паркинг система приложена је у оквиру допунске документације идејног решења.

Укупна НЕТО корисна површина гараже износи 8,683.29м² и према корисној површини спада у велике гараже.

Обрачун потребног броја паркинг места за предметну парцелу извршен је на основу параметара дефинисаних ПДР-ом и важећим ПГР-ом:

1.1 ПМ по стамбеној јединици;

1.0 ПМ на 60.0м² НЕТО пословања;

1.0 ПМ по јединици пословног апартмана (до 50.0м² НЕТО површине јединице)

за особе са инвалидитетом мин.5% од укупног броја паркинг места.

Укупан број станова: $295 \cdot 1.1 = 324.50 \rightarrow$ потребно мин. 325 паркинг места

Укупна НЕТО површина пословања: $1199.21/60 = 19.99 \rightarrow$ потребно мин. 20 паркинг места

Укупан број пословних апартмана: $20 \cdot 1.0 = 20.00 \rightarrow$ потребно мин. 20 паркинг места

Укупно потребно 365ПМ на нивоу комплекса, од тога паркинг места за особе са инвалидитетом потребно: $365 \cdot 0.05 = 18.25 \rightarrow$ мин. 19 паркинг места за особе са инвалидитетом. У складу са задатим параметрима, пројектом је остварено укупно 365 паркинг места, од тога 19 за особе са инвалидитетом.

Приступни пут за ватрогасно возило

Будући да су ламеле надземног дела комплекса постављене на начин да формирају двориште у унутрашњости блока, предвиђен је приступ ватрогасног возила за потребе ватрогасне интервенције. Приступ ватрогасног возила предвиђен је из Булевара, одакле се интерном саобраћајницом у партеру приступа унутрашњости комплекса. ПП саобраћајница је ширине 6.00м, намењена кретању возила у 2 смера. Делови саобраћајнице пројектовани су као рампе, нагиба 12%, уз инсталисање грејних каблова у завршном слоју.

Ради промене смера кретања ватрогасног возила у партеру је предвиђена кружна окретница – облика „Р“, унутрашњег радијуса кривине од 7.00м и спољашњег радијуса кривине од 10.50м. Ширина коловоза у зони окретнице износи 3.50м а додатно је због надградње возила предвиђена ширина од 0.70м за без препрека.

Простор за паркирање бицикала

У оквиру гараже, на нивоу 240.00мнв предвиђен је простор за паркирање бицикала. Предвиђено је паркирање у оквиру нише у простору гараже, у зони близу вертикалних комуникација. Спецификација система за паркирање бицикала приложена је у оквиру допунске документације.

Приступ возила за доставу

Приступ за потребе доставе пословним просторима у приземљу ламела 1 и 2, као и пословању у приземљу ламела 4 и 5 предвиђен је са јавне саобраћајнице – улице Јабланичке, односно Булевара краља Александра. У унутрашњости блока за евентуалне потребе за доставом корисника пословних апартмана у приземљу ламеле 3, предвиђен је приступ теретним возилима мање носивости – категорије пикап (максималне носивости 3т).

На саобраћајно решење прибављено је мишљење, односно сагласност од стране Секретаријата за саобраћај, **Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор за планску документацију о саобраћајном решењу број 001973186 2024 од 25.07.2024. године и саставни је део документације пројекта.**

2.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће стање

Према условима ЈКП „Зеленило-Београд“ број 8025/1 од 29.05.2024. године нису забележене јавне зелене површине у надлежностима ЈКП Зеленило-Београд.

Планирана намена

Планира се озелењавање слободних површина око објекта према обема улица у оквиру парцеле.

На слободним површинама у делу парцеле између регулационе и грађевинске линије ка улици Јабланичкој, предвиђене су зелене површине ниског и жбунастог раста.

У слободном простору у унутрашњости блока, између ламела, пројектован је каскадирани партер чија денivelација прати пад терена на локацији. У унутрашњости дворишта предвиђено је озелењавање жбуњем, сезонским цвећем и травњацима у комбинацији са ниском дрвенастом вегетацијом. Предвиђено је и поплочање пешачких стаза и интерних саобраћајница у партеру, уређење колског прилаза до улаза у гаражу и уређење слободних површина парцеле партерним зеленилом.

Отицање атмосферских вода од објеката и других површина ка кишној канализацији биће разрешени у даљој разради пројекта.

Улаз у објекат предвиђени су преко поплочаних уређених платоа и овај простор је предвиђен као слободна уређена површина. Колски улаз је предвиђен на месту где не постоји постојећих стабала у појасу регулације.

У оквиру границе Урбанистичког пројекта уређење слободних и зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, положаја објеката у простору, њиховим висинама и усклађено са стилем архитектуре.

Постојећи дрвореди у регулацији саобраћајница штите се по постојећој траси независно од квалитета појединачних стабала.

Зелене површине планирају се на високом естетском нивоу користећи декоративне форме биљног материјала (жбунасто растиње, шибље, покривачи тла и цветне врсте).

Поплочане површине око објекта су пројектоване са одговарајућим падовима застртих површина (2%) чиме се омогућује несметано отицање површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, што ће се обезбедити дренажним елементима (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила. Траса инсталације за водовода је на растању минимум 1,5м од високе вегетације, канализација 2,5м, гасовод 1,5м, ПТТ на 1м, електроинсталације на 1-2м и топловод на 2м од високог растања. Растојање се рачуна од ивице рова до осе стабла.

Избор дендролошког материјала базираће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа. Предвидети водоводни прикључак за заливање зелених површина.

Идејним решењем за стамбени објекат пројектоване зелене и слободне површине приказане су у наредној табели:

Планирано ПДРом	Предложено УПом
минимални проценат зелених површина на парцели је 30%	30,01% (2.115,50m²)
минимални проценат слободних (укључујући и зелене површине) на парцели је 50% (3.524,50m ²)	50,01% (3.525,00m²)

3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.1.1. Водоводна мрежа и објекти

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. А-374/2024 од 11.07.2024.године. У складу са општим условима и планским решењима из ПДР за насеље Мали Мокри Луг, Општина Звездара (Фаза I), Службени лист града Београда бр. 46/11, као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, урађен је предлог решења прикључака планираног објекта на водоводну мрежу.

Постојећа водоводна мрежа и објекти

На ситуационом плану постојеће водоводне мреже "ГИС"-а (графички прилог ових Услови, Р 1:1000), приказана је водоводна мрежа, и то:

У улици Јабланичкој цевовод Ø160mm од полиетилена, а у Булевару краља Александра магистрални цевовод Ø700mm и цевовод Ø400mm од ливено-гвозденог материјала и цевовод Ø100mm са парне стране улице. Водоводна мрежа на овом подручју, са котама терена 234 до 250mm припада III висинској зони београдског водоводног система. Пијезометриска кота износи 263mm.

Према подацима из електронске базе корисника ЈКП „БВК“, Сектора продаје и наплате, на предметној парцели Булевар краља Александра евидентирани су: прикључак и водомери Ø 20mm (регистар бр. 38898/0) чији је носилац Миодраг Летић и Ø 20mm (регистар бр. 43594/0) чији је носилац Раде Брекић, водомери су у заједничком шахт у на к.бр. 519 и прикључак и водомер Ø 40mm (регистар бр. 47049/0) чији је носилац стамбена зграда к.бр. 5194. Пројектом предвидети прописно блиндиране постојећих прикључака у складу са власништвом, у сарадњи са ЈКП БВК".

Планирана водоводна мрежа и објекти

Планом детаљне регулације за насеље Мали Мокри Луг, Општина Звездара (Фаза I), (Службени лист града Београда бр. 46/11) у Јабланичкој улици планирана је улична водоводна мрежа мин. Ø150mm, а у булевару Краља Александра укидање постојећих цевовода Ø400mm и Ø700mm, јер се налазе у планираној трамвајској баштици, и измештају ван коловоза у регулацији на северној страни саобраћајнице, а планирана је дистрибутивна мрежа мин Ø150mm.

Потребни капацитети:

Потребан капацитет воде у односу на пројектован број точећих места је 11.60 литара по секунди (л/с).

Преглед капацитета по ламелама:

Санитарни водовод (л/с)

Санитарни водовод (л/с)						
	Ламела 1	Ламела 2	Ламела 3	Ламела 4	Ламела 5	Укупно
Становање	4.23	5.08	3.43	3.95	3.81	9.25
Пословање	0.97	1.45	1.56	0.61	0.90	2.58

Потребан капацитет воде за хидрантску мрежу износи:

за гаражу: 20 литара по секунди (1/5); ;

за ламелу 1: 15 литара по секунди (1/5)

за ламелу 2: 15 литара по секунди (1/5);

за ламелу 3: 10 литара по секунди (1/5);

за ламелу 4: 15 литара по секунди (1/5);

за ламелу 5: 15 литара по секунди (1/5).

Потребан капацитет воде за мрежу инсталација спринклера износи 22.5 литара по секунди (Vs).

Урбанистичким пројектом је усаглашено постојеће и новопланирано решење, посебно са аспекта капацитета. Планирана примарна интерна водоводна мрежа објекта и градска водоводна мрежа.

Прикључење предметног комплекса за сваку ламелу посебно према приложеним потребама за водом, у складу са оријентацијом објеката, усмерити на будућу водоводну мрежу мин. Ø150mm у Јабланичкој улици (ламела 1 и 2), на будућу дистрибутивну мрежу у Булевар краља Александра min. Ø150mm (ламела 4 и 5), а за ламелу 3 заједнички прикључак са ламелама 1, 2, 4 или 5.

Са уличне мреже Ø200mm прикључак максималних димензија Ø150mm (са максималном димензијом водомера Ø 100mm) а са мреже Ø 150mm прикључак максималних димензија Ø 100mm (са максималном димензијом водомера Ø080mm).

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре-нове водоводне мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, обратити се Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда. Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави КП,, БВК".

Усаглашавање динамике планираног пројектовања и извођења објекта са динамиком пројектовања и извођења хидротехничке инфраструктуре је ван надлежности ЈКП БВК, обавеза је инвеститора. Урбанистичким пројектом, кроз синхрон план инсталација, приказати хидротехничко решење са детаљном разрадом која се формира од целе кп 200/2 и делова кп 199/1, 199/2 и 518/1, КО Мали Мокри Луг, приказати/дефинисати начин и место прикључења планираног стамбено-пословног комплекса тако да буде усаглашено са саобраћајним решењем-колским приступом, грађевинском линијом објекта, регулационом линијом парцеле, елементима уређења-степеништем, садницама. За смештај водомера, превасходно предвидети водомерно окно, до на 1,5m од линије регулације улице.

Урбанистичким пројектом обезбедити несметан приступ за одржавање и читавање потрошње, ван колског приступа, рампе и места за паркирање. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере за сваку ламелу (санитарна потрошња-стамбеног дела, санитарна потрошња-пословног дела, противпожарна потрошња-унутрашња хидрантска мрежа спринклер, потрошња у топлотној подстанци уколико буде пројектована...).

За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступком за уградњу индивидуалних водомера ("Сл. лист града Београд", бр.8/1), предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера за сваку пословну јединицу-локал. У графичком прилогу бр. 07 Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима, означен је предлог трасе водоводних прикључака за планирани комплекс на градску водоводну мрежу. Пројектну документацију за објекат урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

3.1.2. Канализациона мрежа

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављени су технички услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. Д-179/2024 од 13.05.2024.године.

У складу са општим условима и планским решењима из ПДР, као и прибављеним техничким условима надлежног јавног комуналног предузећа, урађен је предлог решења прикључака планираног објекта на канализациону мрежу.

Постојећа канализациона мрежа

Предметна локација припада централном систему београдске канализације, где је заступљен сепарациони систем канализације. У улици Булевар краља Александра се налази фекална канализациона мрежа Ø 250ПВЦ.

У тренутку издавања услова, Сектор канализационе мреже није извршио проверу евентуалних канализационих прикључака на предметној локацији

Планирана канализациона мрежа

Предметна локација је обухваћена:

Планом детаљне регулације за насеље Мали Мокри Луг Општина Звездара (Фаза 1) ("Службени лист града Београда", бр. 46/11), којим је планирана улична канализациона мрежа по сепарациом систему канализације. Минималан пречник фекалне канализације је Ø 250mm, а кишне и канала општег система је Ø 300mm.

Идејни пројекат фекалне и кишне канализације у насељу Мали Мокри Луг („Сет” д.о.о. Шабац, бр. 2386), којим је у Булевару краља Александра предвиђена обострана фекална канализација Ø250mm и кишна Ø500mm према предметној локацији и Ø300 mm ка парној страни улице, а у Јабланичкој улици фекална канализација Ø 250mm и кишна канализација Ø 300mm

Потребан капацитет санитарне фекалне канализације је 25.14 литара по секунди (л/с).

Фекална канализација (л/с)						
	Ламела 1	Ламела 2	Ламела 3	Ламела 4	Ламела 5	Укупно
Становање	11.08	13.29	8.94	10.42	9.99	24.25
Пословање	2.51	3.76	4.06	1.50	2.17	6.63

Потребан капацитет атмосферске канализације је 86 литара по секунди (л/с).

Урбанистички пројекат усклађује саобраћајно и хидротехничко решење, планску документацију и потребе комплекса. Урбанистичким пројектом је приказано пројектно решење у складу са дефинисаним приступима објекту, статусом саобраћајница и статусом канализационих инсталација.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре нове фекалне и кишне канализационе мреже, у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем, а према планској документацији и противпожарним прописима, можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, инвеститору саобраћајне и комуналне инфраструктуре на територији града Београда. Реализација прикључка са нове мреже ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује, изведе и пројекат изведеног стања достави ЈКП, Београдски водовод и канализација".

За стамбено-пословни комплекс, да би се избегло концентрисано упуштање вода и дугачка интерна мрежа неповољна са аспекта одржавања, предвидети нове прикључке у складу са оријентацијом објеката (ламела 1 и 2 на будућу мрежу у Јабланичкој улици, ламела 4 и 5 на постојећу мрежу у Булевара краља Александра, а за ламелу 3 заједнички прикључак са ламелама 1 и 2 или 4 и 5), са везом на постојеће/планиране уличне силазе, димензионисати што рационалније на основу хидрауличног прорачуна у складу са капацитетом будућих уличних канала с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø 150mm ни истог пречника као улични канал, а максимални прикључак Ø 200mm.

Граничне ревизионе силазе са обезбеђеним несметаним приступом за одржавање, пројектовати до на 1,5m од регулационе линије и у њима предвидети каскадирање од мин. 60cm до макс. 300cm.

Отпадне воде са нивоа гаража, интерних саобраћајница, паркинг површина и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем масти, бензина итд., пројектовати преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља. За отпадне воде из топлотне подстанице пројектовати расхладну јаму.

Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење, у парцели пре ГРС.

Прикључење дренажних вода предвидети преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизиони силаза на кишну канализацију.

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).

Пројектом приказати интерну кишну и фекалну канализацију и канализационе прикључке, до уличне мреже (на ситуацији и подужном профилу са уписаним апсолутним котама дна цеви и етажа које се прикључују) са детаљима укрштања будућих прикључака са свим инсталацијама.

Пројектом предвидети прописно блиндирање свих постојећих прикључака, уколико постоје, уз надзор ЈКП "Београдски водовод и канализација".

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

Пре почетка земљаних радова и у току извођења будућег објекта преузети све неопходне одговарајуће мере заштите, како не би дошло до продора ситнозрног материјала у градску канализациону мрежу. Трошкове све евентуалне штете на канализационој мрежи сносиће инвеститор.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

Није дозвољено упуштање кишних вода у фекалну канализацију и обрнуто.

Коначно решење прикључака на уличне канализационе колекторе дефинисати у току даље разраде пројекта. Пројектну документацију за објекте урадити према важећим нормативима и условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

У графичком прилогу бр. 07. Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима, означен је предлог трасе канализационих прикључка за планирани комплекс на градску канализациону мрежу.

3.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављени су технички услови Електродистрибуције Србије бр. Е-3733/24 од 15.07.2024.од године.

Овим условима оператор дистрибутивног система електричне енергије Електродистрибуција Србије доо. Београд одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

3.2.1. Постојећа електродистрибутивна мрежа

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: Закључивање уговора о опремању земљишта Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката (ЕЕО) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Огранак Електродистрибуција Београд центар и инвеститора или јединице локалне самоуправе или Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Огранак Електродистрибуција Београд-центар.

Прикључење планираног објекта на ДСЕЕ, потребна је реконфигурација 10 KV мреже на предметном подручју и након исте изградња следећих електроенергетских објеката:

-Три трансформаторске станице 10/0.4 kV снаге трансформатора 1x1000 kVA, капацитета 1x1000 KVA. Пројектним решењем могућ је и различит број трафостаница, али да се задржи укупан капацитет. Трансформаторске станице лоцирати у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама и њихово уклапање у средње напонску мрежу.

3.2.2.Планирана електродистрибутивна мрежа

Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак су:

- Напон на који се прикључује објекат - 0,4 kV
- Фактор снаге изнад 2.95
- Одобрена снага - 2899 kW
- Начин грејања објекта - Мешовито

Услови за извођење прикључка:

Обавеза Инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ је да у оквиру објекта обезбеди просторе у згради намењене за смештај прикључка објекта: коридоре за трасе електричног развода, просторе за смештај КПК, МРО и др.

У близини улаза:

- Ламеле 1 оставити место за уградњу најмање пет кабловских прикључних кутија (КПК),
- Ламеле 2 оставити место за уградњу најмање шест КПК,
- Ламеле 3 оставити место за уградњу најмање четири КПК.
- Ламеле 4 оставити место за уградњу најмање четири КПК,
- Ламеле 5 оставити место за уградњу најмање четири КПК

На приступачном месту у улазу објекта, што ближе месту где се предвиђа уградња КПК, предвидети слободан простор за накнадну уградњу мерно разводних ормана (МРО) објекта, димензија према Техничкој препоруци ЕПС Дирекције за дистрибуцију електричне енергије бр. 13. (ТП-13) и додатку 2 ове Препоруке, документу „Технички опис и карактеристике металних ормана мерног места (МОММ) усвојеном од стране Техничког Стручног Савета ОДС одржаном 10.12.2020. године и каталозима произвођача.

Мерно разводни орман се у вишеспратном објекту монтира у лако приступачне и ненастањене просторије као што су улазни хол објекта степенишни простор, посебна наменска просторија за смештај МРО.

Приликом остављања места за накнадну уградњу МРО узети у обзир да:

Ширина ходника (простора за манипулацију) испред мерно разводног ормана мора да буде најмање 1м, за ормане са полуиндиректним мерењем 1,2м.

Растојање стајалишта од доње ивице МРО треба да износи 1.2м за МРО са једним редом бројила. 0,6м за МРО са два реда бројила и 0.3м за МРО са три реда бројила

Није дозвољена монтажа мерно разводног ормана у подрумске просторије: на места изложена потресима или механичким оштећењима (на пример на зид иза врата која при отварању могу да ударе у орман), у нише са гасним или водоводним инсталацијама, у просторије изложене влази испарењима, прашина, великим променама температуре и другим чиниоцима који могу да утичу на исправан рад мерних уређаја.

Кроз објекат водови се полажу у кабловске канале, на регале, кроз цеви положене у зиду и на зид.

Обезбедити засебне трасе за дистрибутивне водове слободне просторе и слободне коридоре у објекту водећи рачуна о присуству других инсталација (цевоводи), могућим механичким оштећенима, топлотним утицајима итд тако да целокупни електрични развод испуњава услове за безбедан и исправан рад електричне опреме, каблова и заштитних уређаја.

Код изградње ТС у оквиру предметне градње типа ТС у објекту или слободностојеће потребно је испоштовати следеће:

Локацију ТС изабрати тако да се омогући једноставан и економичан расплет енергетских водова и што краће дужине водова прикључка, средњенапонске и нисконапонске мреже (што ближе јавној површини и што ближе местима монтаже КПК). Расплет каблова из ТС треба да је у два или више праваца, према јавним површинама.

Пројектовати независну трасу у виду кабловске канализације за дистрибутивне каблове од ТС до јавне површине.

Код пројектовања/изградње кабловске канализације препоручује се да буде изведена праволинијски без скретања. Уколико је траса таква да постоје скретања по вертикали или хоризонтали на сваком скретању је потребно предвидети по једно кабловско окно унутрашњих димензија најмање 2mх2m. И дубине од 2-4м. Изградња кабловских окна је условљена и дужином кабловске канализације.

ТС мора да има приступни пут којим је могућ лак прилаз за камионе (дизалице) ради монтаже и замене опреме: ширине најмање 3т и падом од највише 15%. Висина сваког пролаза мора бити најмање 2,5 м.

Свака од просторија / одељења ТС треба да има независтан директан приступ.

Усагласити локацију ТС са важећим урбанистичким условима.

Уколико се планира изградња слободностојеће типске ТС, обавеза инвеститора објекта који се прикључује на ДСЕЕ, је да обезбеди адекватан слободан простор на парцели.

Код избора локације водити рачуна о могућим опасностима од одроњавања и клизања терена, површинских и/ или подземних вода, о присуству подземних инсталација у окружењу ТС (друге комуналне инфраструктуре: топловоди, водовод, канализација, ТТ водови...).

Технички опис прикључка:

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја.

Место везивања прикључка на систем: НН разводна табла будућих ТС.

Опис прикључка до мерног места:

Уколико се у објекту предвиђа уградња уређаја и система из члана 47, и 48. Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС", бр. 22/2019), у објектима се мора обезбедити и резервни извор снабдевања електричном енергијом. У складу са прописима којима се уређује безбедност објекта у случају пожара, бројила за ове уређаје и системе се напајају са засебне КПК и засебног МРО у свему према тачки 15. ТП-13 и тачкама 4.8.9-4.8.11. Правила о раду дистрибутивног система. За ове објекте се не предвиђа посебан "противпожарни прикључак" на ДСЕЕ, у складу са важећом регулативом.

Прикључак се састоји из све опреме и уређаја који су саставни део: двадесет једног нисконапонског нода, КПК. мерно разводник ормана из којих је предвиђено напајање електричном енергијом објекта и њихове кабловске везе, укључујући и мерне уређаје.

Изградити двадесет један нисконапонски кабловски вод са извода НН табле у будућим ТС 10/0,4 kV.

-3 кабла за напајање садржаја ламеле 1 и 1 кабл за сигурносни систем ламеле 1 код кога се предвиђа полуиндиректно мерење утрошена електричне енергије до одговарајућих КПК ламеле 1.

- 5 каблова за напајање садржаја ламеле 2 до одговарајућих КПК ламеле 2. - 3 кабла за напајање садржаја ламеле 3 до одговарајућих КПК ламеле 3.

- 3 кабла за напајање садржаја ламеле 4 и 1 кабл за пословни простор ламеле 4 код ког се предвиђа полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије до одговарајућих КПК ламеле 4. - 3 кабла за напајање садржаја ламеле 5 и 2 кабла за пословне просторе ламеле 5 код којих се предвиђа полуиндиректно мерење утрошене електричне енергије до одговарајућих КПК ламеле 5.

Кабловски вод извести каблом типа и пресека XP 00 ASJ 3x150+70 mm².

У графичком прилогу бр. 07. Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима, означен је предлог трасе електроенергетских водова и прикључака за планирани објекат на градску електродистрибутивну мрежу.

3.3. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

3.3.1. Топловодна мрежа

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављени су технички услови ЈКП Београдске електране бр. RI-33249/24 од 21.05.2024.од године.

Предметно подручје припада дистрибутивном систему ТО „Коњарник“ .

Параметри дистрибутивног система су следећи:

- Повезивање корисника: Индиректно, преко измењивача топлотних подстанци
- Потрошачи: Грејање, вентилација, Без припреме потрошне топле воде
- Период испоруке топлотне енергије: Током грејне сезоне
- Температура грејања: 120/55°C
- Називни притисак: NP 25

Постојећи топовод у границама парцеле:

Увидом у достављену документацију констатовано је да се на предметној локацији не налази изграђена топоводна инфраструктура ЈКП „Београдске електране“.

Планирана прикључења топовода:

Планом детаљне регулације за насеље Мали Мокри Луг, Општина Звездара (Фаза I), (Службени лист града Београда бр. 46/11), у овом делу је планирана изградња топоводне мреже, конкретно кроз Јабланичку улицу предвиђен је топовод Ø 144.3/200.

Пројектом није предвиђено прикључење планираног стамбено пословног објекта на систем даљинског грејања, већ је предвиђено грејање објекта на електричну енергију – подно грејање са електрокабловима у смештајним јединицама и топлотне пумпе у пословним просторима.

3.3.2. Гасоводна мрежа

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта, прибављени су технички услови ЈП „Србијасгас“ бр. 06-04-11/1018/1 од 29.05.2024.од године.

На предметном простору, ЈП "Србијасгас" нема изграђених и у експлоатацији гасовода и гасоводних објеката, па тако ни посебних услова за заштиту постојећих гасовода и објеката који би требало да буду садржани у документацији.

На предметном простору постоји планиран: дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (МОР) 16 bar, у Булевару краља Александра (к.п. бр. 1786/1 КО Мали Мокри Луг).

Пројектом није предвиђено прикључење планираног комплекса на дистрибутивни гасовод.

3.4. ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени су услови „Телеком Србија“ бр. 198424/2-2024 од 10.05.2024. године.

Постојеће стање ТК објеката

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у ПЕ цеви, директно у земљу или надземним тк кабловима, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На ситуационом плану који је достављен уз услове су оријентационо уцртани постојећи тк објекти из GIS базе који су у надлежности "Телекома Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције:

- подземни дистрибутивни бакарни тк каблови
- надземни разводни бакарни тк каблови.
- подземни оптички тк каблови
- надземни оптички тк каблови
- спољашњи тк изводи на стубу
- унутрашњи оптички дистрибутивни ормари (ОДО)
- стубови надземне тк мреже

Услови за прикључење на ТК мрежу

Заштита постојећих тк објеката

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да ће исти бити угрожени планираном изградњом предметног стамбено-пословног комплекса, и то:

- стубови надземне тк мреже,
- подземни оптички тк кабл
- надземни бакарни и оптички тк каблови.

Наведених објекти су од изузетног значаја, обезбеђују и "носе" тк саобраћај великог обима, и никаквим грађевинским радовима не сме се угрозити непрекидност тк саобраћаја. Узимајући горе

наведено потребно је предвидети измештате, демонтажу и адекватну заштиту угрожених тк објеката за време извођења радова на изградњи предметног комплекса.

Постојеће стубове надземне тк мреже, надземне бакарне и оптичке тк каблове који су положени до постојећих објеката који су предвиђени за уклањање у делу кат парцеле 518/1 у улици Булевар краља Александра, као и оне каблове који су ван функције, потребно је демонтирати. Угрожене постојеће тк објекте (тк стубове и те каблове) уз Јабланичку улицу, као и оне каблове који су положени преко предметних парцела до објеката на суседним парцелама уз улицу Булевар краља Александра потребно је изместити.

Потребно је предвидети полагање једне цеви ПВЦ 0110мм испод предвиђеног колског приступа комплексу из улице Булевар краља Александра, паралелно са постојећим подземним оптичким тк каблом на растојању од 0,5-1,0м од кабла, у дужини потребној да крајеви цеви буду ван габарита будућег колског приступа (минимум 0,5м са обе стране приступа).

Водити рачуна да минимална удаљеност између цеви и нивелете колског приступа буде 1,2м, в између цеви и нивелете тротоара/зелене површине 1,0м.

Уколико се нивелацијом терена постојећи подземни тк кабл нађе на непрописној дубини, предвидети његово додатно укопавање или измештате.

Све детаље око измештања, демонтажу и заштите постојећих те објеката договорити са овлашћеним представником Телекома Србија".

Предвидети да измештање и заштита угрожених тк објеката не угрози постојеће те објекте како не би дошло до прекида тк саобраћаја.

Прикључење на ТК мрежу

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, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни стамбено-пословни комплекс реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до стамбено-пословног комплекса (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објеката комплекса) и изградњу одговарајуће инсталације унутар објеката комплекса.

Узимајући наведено у обзир у стамбено-пословном комплексу (у свим ламелама) предвидети расположив простор у првом подрумском нивоу или приземљу, на месту где је предвиђен завршетак унутрашњих тк инсталација, за монтирање опреме Телекома (оптички разделник или оптички дистрибутивни орман (ОДО)).

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потреба полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном стамбено-пословном комплексу путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног стамбено-пословног комплекса потребно је:

- изградити тк окно Х на граници предметне парцеле 518/1, према Улици Булевар краља Александра. Димензије новопројектованог тк окна треба да буду 135х60х120см (дужина х ширина х дубина (висина)).

- изградити приводну тк канализацију капацитета две цеви ПВЦ Ø 110мм од новопроектваног тк окна Х до места уласка (увода) цеви те канализације у стамбено-пословни комплекс. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПВЦ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø 110мм полупречник кривине треба да износи R25м ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објект Ламеле 4 или Ламеле 5, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналом кроз подземне етаже до места на којима се налазе завршне концентрације инсталација свих ламала, односно до места на зиду где је потребно монтирати опрему Телекома.

Изградња унутрашњих инсталација ЕКМ (Електронске комуникационе мреже) је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

Општи услови

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом предметног објекта и изградњом објекта комуналне инфраструктуре за предметни објект. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова инвеститора.

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

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објекта. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

Уколико настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, настале промене треба пријавити и затражити измену услова.

У графичком прилогу бр. 07 Синхрон план комуналне инфраструктуре са прикључцима, означен је предлог прикључења на Телекомуникациону мрежу.

3.5. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За одлагање отпада састава као кућно смеће из планираних ламела на предметном простору, а према подацима у прилогу, инвеститор је у обавези да набави 19 металних контејнера запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m и одреди њихову позицију изван јавних саобраћајних површина, у оквиру граница парцеле или у самом објекту, у складу са Одлуком о управљању комуналним, инертним и неопасним отпадом („Сл. лист града Београда" бр.71/2019, 78/2019 и 26/2021).

У конкретном случају, предвиђена је изградња комплекса чије ће две ламеле (4 и 5) бити постављене на грађевинску линију која ће се поклапати са регулационом према ул. Булевар краља Александра, две ламеле (1 и 2) имаће колски приступ, као и улазе у стамбене делове и пословне просторе из Јабланичке улице, а ламела 3 ће бити реализована у средишњем делу парцеле, до које ће бити обезбеђен прилаз из партера у унутрашњости блока.

Због свега наведеног, за смештај великог броја потребних контејнера мора се издвојити простор у гаражном делу, на подземној стажи. Судови могу бити распоређени и на више локација како би свим корисницима били подједнако доступни.

За прилаз ком. возила до контејнера мора се обезбедити приступна саобраћајница прилагођена њиховим карактеристикама (габ, димензије возила су: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11,00m), па њена минимална ширина у једном смеру мора бити 3,5m, а у два 6,0m. Иста мора бити проходна (улазизлаз) или са слободним простором за окретање возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад. Висина таванице не сме бити мања од 4,5m како не би дошло до њеног оштећења приликом проласка возила. У случају да се не планира улаз ком. возила у гаражу, неопходно је обезбедити одговорна лица која ће судове, у доба њиховог доласка, изгурати на доступну површину, при чему се мора водити рачуна о нормативу за максимално дозвољено ручно гурање судова од стране ком. радника које износи 15m, а подлога по којој се поменута операција може обављати мора бити равна, избетонирана, без степеника, са успоном до 3%. После пражњења, судови морају бити враћени их на почетно место.

Локацију-е контејнера треба приказати у пројектној документацији, а при техничком пријему, представник овог Предузећа мора извршити контролу њихове набавке и постављања у складу са издатим условима како би све новоизграђене ламеле биле укључене у оперативни план за одношење смећа.

За потребе предметног Урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈКП Градска чистоћа" бр. 6716/2 од 08.05.2024. и приложени су у поглављу опште документације.

04. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Заштита природних добара

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералашко-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да, сагласно члану 99. Закона о заштити природних добара („Сл.гласник РС" бр. 36/2009, 88/2010,91/2010-исправка, 14/2016, 95/2018 - др.закон и 71/2021) у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Заштита културних добара

На предметној локацији нису евидентирани меморијални природни споменици - појединачни објекти природе или простори посебних природних вредности који су везани за историјске или легендарне догађаје. Са аспекта заштите предметни простор није утврђен за културно добро, не улази у оквир просторне културно-историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. У колико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да пдмах без одлагања прекине радове, обавести Завод и преузме да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен; Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

05. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта 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 уређења простора и изградње планираног стамбено-пословног комплекса;
2. У циљу заштите вода и земљишта предвидети:
 - прикључење објекта на инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП,
 - сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кроних слободних површина и комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина – интерне саобраћајнице и гаража) и санитарних отпадних вода;
 - изградња саобраћајних и манипулативних површина и водонепропусних материјала и са ивичњацима са којим се спречава одливање воде са истих на околну земљиште;
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде са саобраћајних површина, њихов предtretман у сепараторима масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћених лица,
 - 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 комплекса/ламела;
 - коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим фасадама) и др.;
 - подизање зеленог заштитног појаса/дрвореда између планираног комплекса и Улице кружни пут вождовачки и булевара Пека Дапчевића који ће имати функцију смањења буке и загађења од возила
 - озелењавање слободних и незастртих површина на парцели, 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 комплекса 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 стамбеним и пословним просторијама 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 планираног комплекса/ламела, при његовом 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 на начин којим се спречава његово расипање, у складу са прописима којима је уређено управљање отпадом;
7. Обезбедити довољно осветљености и осучаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања;
8. 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; снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

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).

6.2. Мере заштите од пожара

Према условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Сектор за ванредне ситуације у Београду бр. 217-486/2023 од 25.07.2023.године., у погледу мера заштите од пожара и експлозија потребно је имплементирати:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 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:

- Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гл. РС“, бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018);
- Придржавати се одреби Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15);
- Придржавати се одредби Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);
- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/18);

- Системи за детекцију пожара и пожарни алармни системи SRPS EN 54;
- Објекту мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, бр. 8/95);
- 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 поступку израде идејног решења за изградњу објекта, у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр. 115/2020);
- Придржавати се одредби Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС”, бр. 87/2018) и Правилника о врсти и количини опасних супстанци на основу којих се сачињава План заштите од удеса („Сл. гласник РС”, бр. 34/2019) и Правилника о начину израде и садржају плана од удеса („Сл. гласник РС”, бр. 41/2019).

07. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

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) као 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 предметних објеката.

08. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

- 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 И ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичко-архитектонске разраде локације. Потврђени Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова и за израду Пројекта за грађевинску дозволу сагласно одредбама 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Овим пројектом предвиђена фазна изградња у 6 фаза.

Фазе реализације са детаљним графичким прилозима и нумеричком документацијом приказане су у Идејном решењу.

За издавање локацијских услова, по усвојеном Урбанистичком пројекту, потребно је да се носиоцима јавних овлашћења уз идејно решење достави и извод из урбанистичког пројекта (текстуални и графички део).

Април 2024.године

одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић



бр.лиценце ИКС 200 11 1609

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

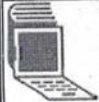
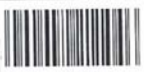

1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ ПЛАНСКОГ КОНТЕКСТА
2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА 1:500
3. АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКОГ КОНТЕКСТА СА 3Д ВИЗУЛИЗАЦИЈОМ КОМПЛЕКСА
4. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПАРТЕРНИМ РЕШЕЊЕМ 1:250
5. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ 1:250
6. СИНХРОН ПЛАН КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА 1:250
7. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте за израду техничке документације
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Информација о локацији IX-12 број 350.1-3650/2024 од 21.06.2024. године
6. Катастарско-топографски план, биро „ГЕОДИТА“ Београд, јануар 2024. године
7. Копија плана парцеле број 953-230-978/2024 од 15.01.2024.године
8. Копија плана катастра водова број 956-301-656/2024 од 16.01.2024.године
9. Потврда пројекта препарцелације број IX -12 број 350.15-57/2024 од 29.03.2024.године
10. Услови водовода ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број А-374/2024 од 11.07.2024.године
11. Услови канализације ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број Д-179/2024 од 13.05.2024. године
12. Технички услови „Електродистрибуција Србије“ број Е-3733/24 од 15.07.2024.године
13. Услови ЈКП „Београдске електране“ број RI-29364/24 од 29.04.2024. године
14. Услови Телеком Србија, број 198424/2-2024 од 10.05.2024.године
15. Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ број 8025/1 од 29.05.2024. године
16. Услови ЈКП „Градска чистоћа“, број 6716/2 од 08.05.2024.године.
17. Услови Србијагас број 06-07-11/1018/1од 29.05.2024.године.
18. Мишљење Секретаријата за саобраћај, сектор за планску документацију о саобраћајном решењу број 001973186 2024 од 25.07.2024. године
19. Мишљење Министарства унутрашњих послова , Сектор за ванредне ситуације интерни број 217-295/24 од 08.05.2024. године.

IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

Извод из решења о регистрацији делатности предузећа

	 8000042211046	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 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 ИМЕПословно 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

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

205-149738-81

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статуса

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме

ЈМБГ

Функција

Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

износ

датум

износ(%)

Сувласништво удела од

Подаци о члану

Име и презиме ЈМБГ

Подаци о капиталу

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

Новчани	
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	
Подаци о члану	
Име и презиме Милош Јовановић	
ЈМБГ 1106978781027	
Подаци о капиталу	
Новчани	
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

Новчани	
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.**, дана **05.04.2024.године доноси следеће:**

РЕШЕЊЕ

**Бр. УП – 04 /1/ 2024 о именовању
одговорног урбанисте за израду урбанистичко-техничке
документације
под следећим називом:**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, надземне
спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс са подземном гаражом на
ГП01 формираној од к.п. 200/2, дела 199/1, 199/2 и 518/1 КО Мали
Мокри Луг, општина Звездара, град Београд**

Инвеститор: **DKL Investments d.o.o. Николе Груловића 71И, Београд**
Извршилац:..... **IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботичка 23/2**
Одговорни урбаниста: **дипл.инж.арх.Ивана Станојевић ИКС 200 11 1609**

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 одређују ову област, а у свему према важећој планској регулативи.

за IBM CONSULT:
Директор

Милош Јовановић



consult

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., дана 05.04.2024. године даје следећу изјаву:**

ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА

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

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА, надземне
спратности од П+5+Пс до П(са Га)+5+Пс са подземном гаражом на
ГП01 формираној од к.п. 200/2, дела 199/1, 199/2 и 518/1 КО Мали
Мокри Луг, општина Звездара, град Београд**

Инвеститор: **DKL Investments d.o.o. Николе Груловића 71И, Београд**
Извршилац:..... **IBM CONSULT д.о.о. из Београда, ул.Суботичка 23/2**
Одговорни урбаниста: **дипл.инж.арх.Ивана Станојевић ИКС 200 11 1609**

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)
- ПДР за насеље Мали Мокри Луг, Општина Звездара (Фаза I), Службени лист града Београда бр. 46/11

за IBM CONSULT:

Директор

Милош Јовановић

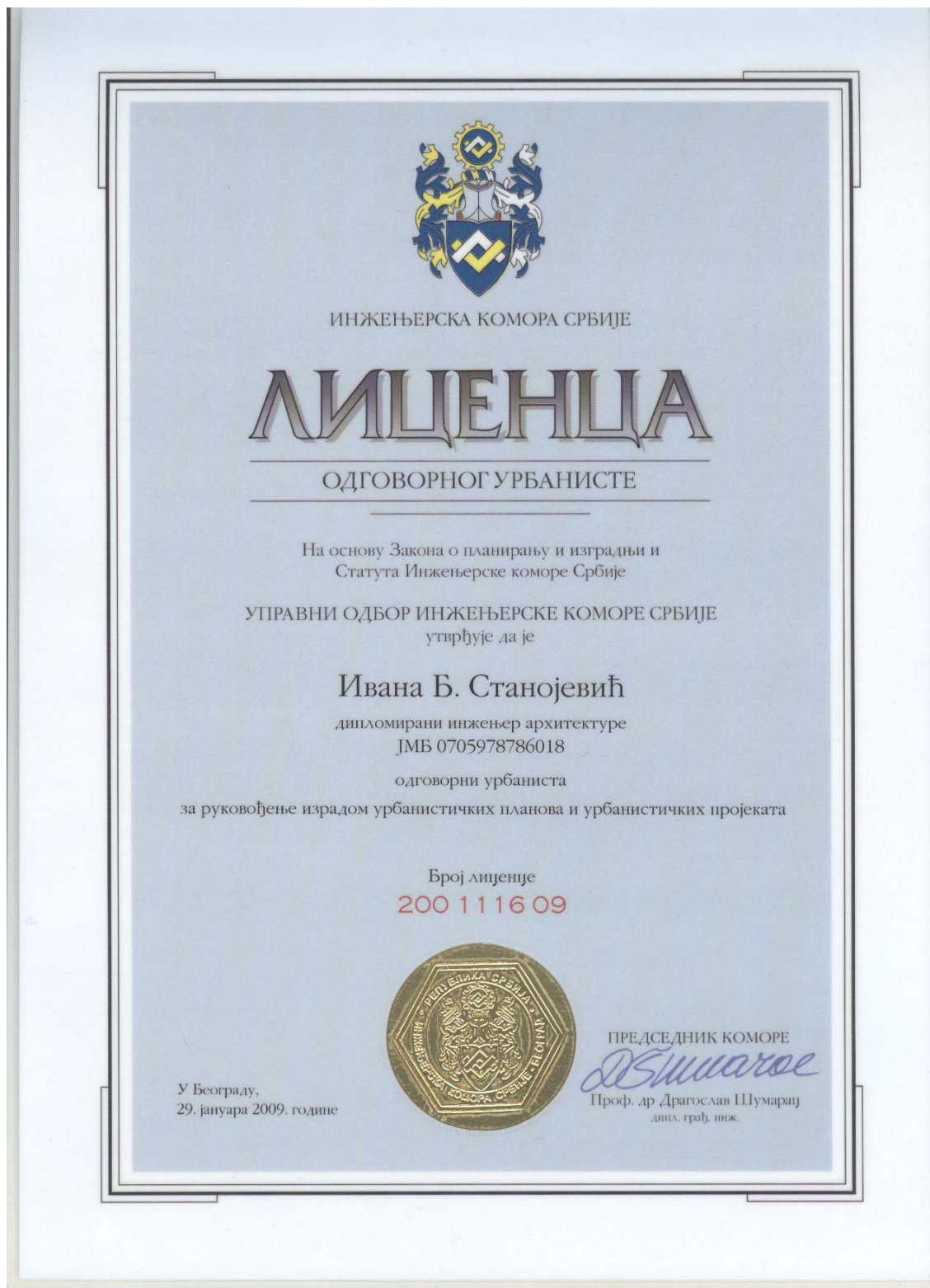


одговорни урбаниста

дипл.инж.арх. Ивана Станојевић

бр.лиценце ИКС 200 11 1609





Број: 02-12/2023-29219
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 Ивана Б. Станојевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1116 09

**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 23.11.2024.
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.



ИНЖЕЊЕРСКА
КОМОРА
СРБИЈЕ

Ивана (Братислав) Станојевић, дипломирани инжењер архитектуре

ЛИЧНИ ПОДАЦИ

Име и презиме	Ивана (Братислав) Станојевић
Податак о стеченом образовању	дипломирани инжењер архитектуре (Архитектонски факултет)

ПОДАЦИ О ЗАКЉУЧЕНОМ ОСИГУРАЊУ ОД ПРОФЕСИОНАЛНЕ ОДГОВОРНОСТИ

Уговорач осигурања	Датум истека полисе	Покриће полисе	Статус полисе
Инжењерска комора Србије	01.02.2025.	Пројектовање, извођење, урбанизам и планирање	АКТИВНА

ПОДАЦИ О ЛИЦЕНЦАМА

Број	Датум	Ознака	Врста	Статус	Стручна област
300Е02906	23.11.2006.	АП 02	Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације	АКТИВНА	Архитектура - Архитектура
400Ф62511	10.03.2011.	АИ 02-01	Одговорни извођач радова објеката високоградње и унутрашњих инсталација водовода и канализације	АКТИВНА	Архитектура - Архитектура
200111609	29.01.2009.	УП 02	Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката	АКТИВНА	Архитектура - Урбанизам

ПОДАЦИ О ПОКРЕНУТИМ ПОСТУПЦИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПРОФЕСИОНАЛНЕ ОДГОВОРНОСТИ (БРОЈ И ДАТУМ РЕШЕЊА О СУСПЕНДОВАЊУ ИЛИ ОДУЗИМАЊУ ЛИЦЕНЦЕ)

Нема покренутих поступака