

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА БЛОК 1  
СА ДЕТАЉНОМ РАЗРАДОМ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП4  
(К.П. 1865/3, 1865/7 И ДЕЛОВА 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6,  
1865/2, 1857/1, 1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО ВИШЊИЦА)  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс  
СА ПРИСТУПОМ ИЗ УЛ. НОВА 1**

**ИНВЕСТИТОР**

**Г-дин Луцић Дејан  
Београд, ул. Маршала Тита бр. 90**

**ПРЕДУЗЕЋЕ**

**studio N  
ул. Цара Николаја II бр. 77, Београд**

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА**

**диа Нада Поповић**

**мај 2024. године**

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА БЛОК 1  
СА ДЕТАЉНОМ РАЗРАДОМ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП4  
(К.П. 1865/3, 1865/7 И ДЕЛОВА 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6, 1865/2, 1857/1,  
1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО ВИШЊИЦА)  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс СА ПРИСТУПОМ ИЗ УЛ. НОВА 1**

## **САДРЖАЈ**

- Регистрација предузећа
- Решење за одговорног урбанисту
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

## **ТЕКСТУАЛНИ ПРИЛОЗИ**

### **1. ОПШТИ ДЕО**

- 1.1. Увод
- 1.2. Правни и плански основ
- 1.3. Граница и обухват урбанистичког пројекта
- 1.4. Подаци о локацији - постојеће стање
- 1.5. Стечене урбанистичке обавезе

### **2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

- 2.1. Намена и положај објеката
- 2.2. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу

### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

- 3.1. Услови за саобраћајне површине и паркирање
- 3.2. Услови за изградњу комуналне инфраструктуре
  - 3.2.1. Водоводна мрежа
  - 3.2.2. Канализациона мрежа
  - 3.2.3. Електроенергетска мрежа
  - 3.2.4. Телекомуникациона мрежа
  - 3.2.5. Гасоводна мрежа
  - 3.2.6. Топловодна мрежа
  - 3.2.7. Снабдевање топлотном и расхладном енергијом путем топлотних пумпи

### **4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

### **5. УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ**

### **6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

### **7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
11. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Ортофото са границом урбанистичког пројекта и границом детаљне разраде за ГП4	1:2500
2. Катастарско-топографски план са границом урбанистичког пројекта и границом детаљне разраде	1:500
3. Регулационо нивелациони план партерно решење – 00 ниво (125,04)	1:500
4. Регулационо нивелациони план партерно решење – ниво 01 (127,93)	1:500
5. Регулационо нивелациони план партерно решење – ниво 02 (130,82)	1:500
6. Регулационо нивелациони план партерно решење – ниво 03 (133,71)	1:500
7. Регулационо нивелациони план партерно решење – ниво 04 (136,60)	1:500
8. Регулационо нивелациони план - ниво крова	1:500
9. Композиционо решење дела Блока 1 и Блока 2	1:1000
10. Изгледи и пресеци објекта	1:500
11. Синхрон план инсталација	1:500

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана парцеле	1:2000
- Копија плана водова	1:1000
- Оверен катастарско топографски план	1:500
- Извод из ПДР-а	
- Извод из Пројекта препарцелације	
- Мишљење Секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију	

## 3 D модел

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА БЛОК 1  
СА ДЕТАЉНОМ РАЗРАДОМ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ГП4  
(К.П. 1865/3, 1865/7 И ДЕЛОВА 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6, 1865/2,  
1857/1, 1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 И 1982/7 КО ВИШЊИЦА)  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ 2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс СА ПРИСТУПОМ ИЗ УЛ. НОВА 1**

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. УВОД**

Повод за израду овог пројекта је захтев Г-дина Луцић Дејана из Београда, ул. Маршала Тита бр. 90 да се изради Урбанистички пројекат за Блок 1 са детаљном разрадом грађевинске парцеле ГП4 која се састоји од катастарских парцела 1865/3, 1865/7 и делова 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6, 1865/2, 1857/1, 1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО Вишњица за изградњу у складу са Планом.

Грађевинска парцела ГП4 је дефинисана Пројектом препарцелације за формирање грађевинских парцела ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4 од катастарских парцела 1865/3, 1865/7 и делова 1865/6, 1008/1, 1852, 1853, 1854, 1855/1, 1855/2, 1856, 1857/1, 1862, 1863, 1864, 1865/1, 1865/2, 1866/1, 1866/2, 1882/9, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО Вишњица, за који је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издао Потврду IX – 07 бр. 350.15 – 408/2023 од 28.12.2023. године.

Предметна локација се налази у границама Измена и допуна плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац („Службени лист града Београда“ бр. 45/23) у Блоку 1, у површинама планираним за становање, у зони вишепородичног становања - С10.2 и спроводи се изразом урбанистичког пројекта.

Циљ израде овог Урбанистичког пројекта је детаљна разрада грађевинске парцеле ГП4 и дефинисање површина намењених за изградњу и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара према Плану.

Детаљна разрада осталих грађевинских парцела у границама Блока 1 биће предмет разраде других Урбанистичких пројеката.

### **1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13

- Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржи се у:

- Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“ бр. 45/23)

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

Границом Урбанистичког пројекта обухваћен је Блок 1, а детаљна разрада се односи на грађевинску парцелу ГП4 која је дефинисана потврђеним Пројектом препарцелације за четири грађевинске парцеле ГП1-ГП4 (IX-07 бр. 350.15 – 408/2023 од 28.12.2023. године). Грађевинска парцела ГП4 обухвата катастарске парцеле 1865/3, 1865/7 и делове 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6, 1865/2, 1857/1, 1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО Вишњица.

Површина грађевинске парцеле ГП4 према наведеном Пројекту препарцелације износи ~8.005 m<sup>2</sup>.

Граница грађевинске парцеле ГП4 се поклапа са планираним регулацијама улица Нова 1, Нова 3 и мањим делом улице Даринке Јеврић, регулациом парцеле јавне намене за инфраструктурне објекте и комплексе - пролаз фекалне канализације око моста „ФКМ1“, парцеле за сепаратор „СП2“, као и осом зацењене деонице потока „Деспотовац“ која је и граница са суседном грађевинском парцелом.

Граница грађевинске парцеле ГП4 је обележена аналитичко-геодетским тачкама за обележавање бр. 14-23, 31-41, 144, 148-156, 253-255, 265-271, 261 и приказана је на свим графичким прилозима.

Напомена: У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2 „Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта са детаљном разрадом грађевинске парцеле ГП4“ у Р 1:500.

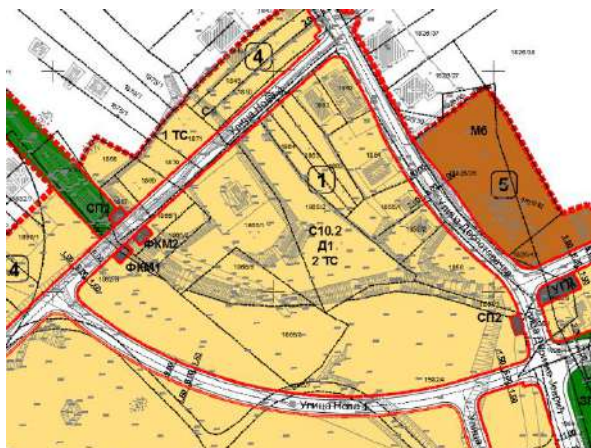
### **1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Постојећи терен је у денивелацији у више праваца од ~4,0 m - 18,0 m, На локацији нема изведених објеката. Приступне саобраћајнице нису изграђене.

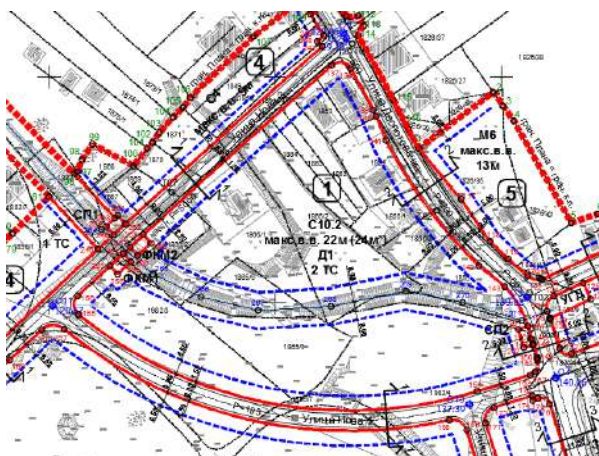
### **1.5. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ (Извод из Плана детаљне регулације)**

Према Изменама и допунама плана детаљне регулације за део подручја Вишњице – Вишњички венац („Службени лист града Београда“ бр. 45/23), површина грађевинска парцела ГП4 налази се у јужном делу Блока 1, у површинама намењеним за становање, у зони С.10.2 - нови комплекси вишепородичног становања.

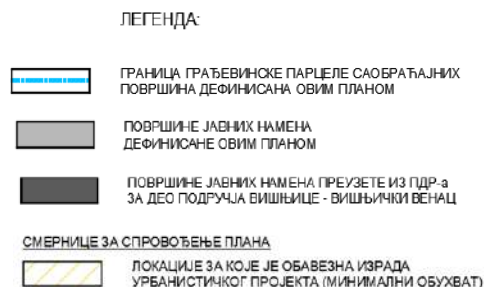
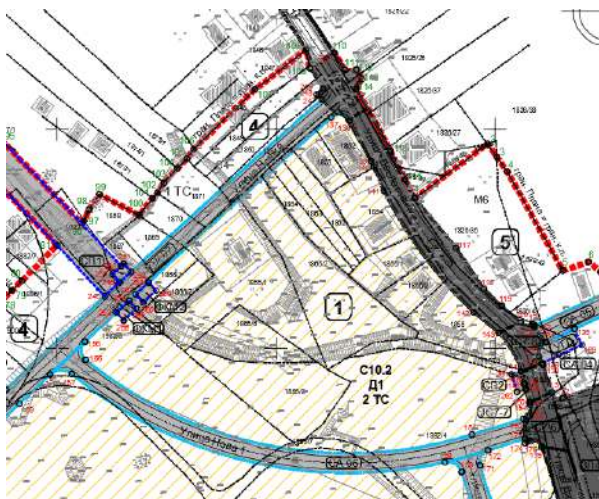
## „Планирана намена површина“



## „Регулационо нивелационо решење са аналитичко геодетским елементима за обележавање“



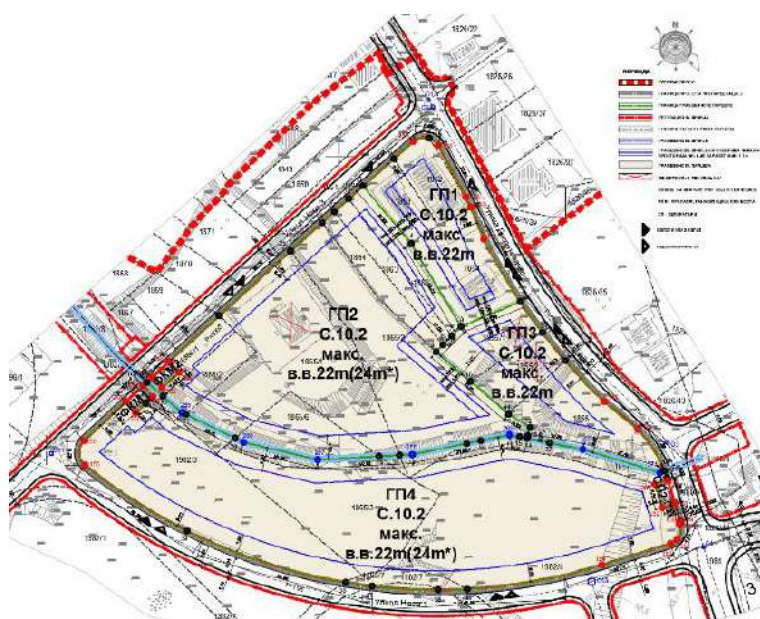
## „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“



За Блок 1 је израђен Пројекат препарцелације за формирање грађевинских парцела ГП1, ГП2, ГП3 и ГП4 од к.п. 1865/3, 1865/7 и делова 1865/6, 1008/1, 1852, 1853, 1854, 1855/1, 1855/2, 1856, 1857/1, 1862, 1863, 1864, 1865/1, 1865/2, 1866/1, 1866/2, 1882/9, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО Вишњица. За наведени пројекат је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издао Потврду IX-07 бр. 350.15 – 408/2023 од 28.12.2023. године.



„Регулационо нивелационо решење са аналитичко геодетским елементима“



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

Правила грађења у новим комплексима - вишепородично становање- зона С10.2	
намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>• вишепородично становање.</li> <li>• у приземљу планираних објеката, у блоку 1 и 2, планиран је по један депанданс предшколске установе – Д1 и Д2.</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности, које не угрожавају животну средину;</li> <li>• однос становања и комерцијалних садржаја је минимум 80% : максимум 20%;</li> <li>• планирани депанданс улази у 20% комерцијалних садржаја.</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката;</li> <li>• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС и сл.) и објеката гараже.</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• свака грађевинска парцела настала спајањем или дељењем целих и делова катастарских парцела мора имати независан колски приступ са јавне саобраћајне површине и прикључак на комуналну инфраструктуру;</li> <li>• минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>• минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини, односно према приступној саобраћајници је 33,0 m;</li> <li>• уколико грађевинска парцела има колски приступ са више јавних саобраћајних површина, довољно је да има минимални фронт према једној јавној саобраћајној површини;</li> <li>• обавезна је израда јединствених Урбанистичких пројекта са детаљном анализом у блоковима 1, 2 и 3;</li> <li>• могуће је формирати независне грађевинске парцеле у блоку или формирати више грађевинских парцела и парцела приступних путева;</li> <li>• приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне која</li> </ul>

	<p>се разрађује пројектом препарцелације, не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим Планом;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• код угаоних парцела све странице које излазе на јавну површину или приступну саобраћајну површину сматрају се фронтом парцеле;</li> <li>• за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко парцеле приступног пута, минимална ширина фронта парцеле је ширина приступног пута, а минимална ширина грађевинске парцеле у зони грађења је 33,0 m.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи и једнострано узидани на бочну границу парцеле;</li> <li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле;</li> <li>• грађевинска линија је према регулационој линији саобраћајнице дата у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“ у Р 1:1000;</li> <li>• није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама;</li> <li>• типови објеката ће бити одређени кроз обавезну израду урбанистичког пројекта са пројектом препарцелације;</li> <li>• грађевинска линија подземних делова објекта може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији улице се поклапа са надземном грађевинском линијом;</li> <li>• за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;</li> <li>• није дозвољено препуштање делова објекта (еркера, балкона, тераса и сл.) ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом као и удаљењима од бочне и задње границе парцеле.</li> </ul>
<b>приступ грађевинској парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• свакој грађевинској парцели обезбедити независан колски приступ са јавне саобраћајне површине. Приступ може бити реализован као директан или индиректан;</li> <li>• директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;</li> <li>• индиректан приступ се остварује преко парцеле приступног пута (у површинама за остале намене који се формира као посебна парцела израдом пројекта парцелације/ препарцелације);</li> <li>• потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења Плана, тј. у току израде урбанистичког пројекта и у складу са планираном наменом, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај;</li> <li>• код угаоних парцела, водити рачуна да исте буду планиране са довољном ширином фронта, како се планирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, у циљу безбедности и протока саобраћаја;</li> <li>• колске улазе/излазе планирати на минималном удаљењу 10 m од раскрснице.</li> <li>• ширину колског приступа димензионисати тако, да меродавно возило може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>приступне путеве (интегрисане путеве за кретање пешака и возила у истом профилу – колско-пешачке стазе) морају имати минималну ширину 6,0 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај;</li> <li>уколико се преко приступног пута очекују интензивнији пешачки токови, планира се и физички одвојен тротоар ширине минимум 1,5 m уз коловоз ширине минимум 3,5 m за једносмерни и минимум 6,0 m за двосмерни саобраћај;</li> <li>једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја, на јавне саобраћајне површине;</li> <li>уколико је двосмерни приступни пут са слепим крајем мора имати одговарајућу окретницу која је димензионисана према прописаним нормативима за очекиване категорије возила;</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<p>за слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</li> </ul> <p>за једнострано узидане објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0,m;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади;</li> <li>за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.</li> </ul>
<b>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>међусобно растојање објеката са отворима стамбених или пословних просторија је минимално 2/3 висине вишег објекта.</li> </ul>
<b>индекс заузетости (З)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је 40%;</li> <li>максималан индекс заузетости подземних етажа је 70%.</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца је 22.0 m, у односу на нулту коту;</li> <li>у средишном делу блока 1 и 2 висина венца може бити макс. 24,0 m у односу на нулту тачку, уколико се испоштују минимална удаљења између објеката и остала правила грађења;</li> <li>код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до горње коте оградe повучене етаже;</li> </ul> <p>Напомена: нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.</p>
<b>кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота пода приземља дефинише се у односу на нулту коту;</li> <li>кота приземља стамбеног дела објекта је максимално 1.6 m виша од нулте коте;</li> <li>кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања;</li> <li>кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице;</li> <li>кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2,0 m виша од</li> </ul>

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• све поплочане површине морају бити репрезентативне и безбене за коришћење у свим временским условима;</li> <li>• статазе и платое пројектовати са падом 1-2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној камализацији;</li> <li>• решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде;</li> <li>• планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица;</li> <li>• садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, као и да није на листи познатих алергена.</li> </ul>
<b>решење паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле према нормативу: за становање: 1.1 ПМ по стану;</li> <li>за комерцијалне садржаје: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;</li> <li>- 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;</li> <li>- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;</li> <li>- 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>- депанданс - 1 ПМ на 1 групу деце (20 деце);</li> </ul> </li> <li>• уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте испројектовати у духу савремене архитектуре;</li> <li>• последња етажа се може бити пуна или повучена етажа;</li> <li>• повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повучене етаже. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;</li> <li>• није обавезно повлачење последње етаже у односу на парцелу приступног пута;</li> <li>• кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;</li> <li>• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта и обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, осим ниском зеленом оградом коју треба засадити унутрашњим ободом исте, тако да у својој потпуној развојној и обликовној форми не прелази регулациону линију, односно не смањује функционалну ширину тротоара. Потребно је изабрати врсте које могу бити лишћарске и зимзелене, али је неопходно избегавати оне врсте које могу имати отровне вегетативне делове и трње;</li> <li>• делове слободних и зелених површина намењених депандансу предшколске установе, обавезно оградити оградом минималне висине 1,5 m. Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне.</li> </ul>
<b>мин. степен инфраструктурне оремљености</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21).</li> </ul>

<b>услови фазне реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољена је могућност фазне реализације, а фазе реализације морају бити дефинисане Урбанистичким пројектом, као и у пројектној документацији;</li> <li>• приликом израде Урбанистичких пројеката за блокове 1 и 2, у првој фази реализације потребно је планирати депандансе дечијих установа, како не би дошло до реализације стамбених објеката чију реализацију не прати истовремена реализација објеката социјалног стандарда;</li> <li>• неопходно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће, тако да се обавезе из једне фазе не могу пренети у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.</li> </ul>
<b>спровођење</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта чији је минимални обухват дефинисан у графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ (Р 1:1000).</li> </ul>

## 2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### 2.1. НАМЕНА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА

Према Плану, у новим комплексима вишепородичног становања – зона С10.2 основна намена је вишепородично становање. Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности, које не угрожавају животну средину.

Однос становања и комерцијалних садржаја је минимум 80% : максимум 20%. За компатибилне намене се примењују исти урбанистички параметри као и за основну намену.

У границама Блока 1 је планирана изградња једног депанданса дечије установе за смештај предшколске деце чији је капацитет 80 деце.

На свакој грађевинској парцели дозвољена изградња више објеката. Према положају објекти могу бити слободностојећи и једнострано узидани. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (ТС и сл.) и објеката гараже.

Положај објеката на парцели тј. максималне границе до којих је могућа изградња, дефинисан је грађевинским линијама постављеним на 6,5 m у односу на регулационе линије, елементима хоризонталне и вертикалне регулације, као и међусобним удањенима између објеката од минимум 2/3 висине вишег објекта.

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

### КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА И ФУНКЦИЈА

Реализација стамбено-пословног објекта се планира у 4 фазе. У функционалном смислу, након завршене реализације планираних садржаја у границама грађевинске парцеле ГП4, као и грађевинских парцела које се налазе у границама Блока 1, локација ће својом архитектонском формом и обликовањем чинити јединствену амбијенталну целину.

Објекат је пројектован да задовољи највише стандарде модерног становања, пратећих пословних садржаја и функционалних захтева. Динамика простора се постиже диспозицијом и волуменом објекта чије се ламеле налазе на каскадним и денivelисаним платоима дуж планиране улице Нова 1, у складу са нагибом терена и доминантних визура.

Са платоа испред објекта је омогућен пешачки приступ ламелама и пролази на нивоу приземља за унутрашњи део парцеле.

Објекат се састоји од 7 надземних ламела у два тракта - низа. Први тракт је у западном делу парцеле и састоји се од 4 ламеле (А, Б, Ц и Д), а други је у источном делу парцеле и има 3 ламеле (Е, Ф и Г). Ламеле су спратности од 2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс са заједничким подземним етажама.

Из улице Нова 1 и Нова 3 су обезбеђени колски улази/излази у гараже за све нивое.

Између два низа ламела је пројектована пешачка променада и колска стаза са приступом из улице Нова 1. Променада је у функцији јавног коришћења и остварује везу са платоима у унутрашњем делу парцеле, као и са планираним парцелама у границама Блока 1, стварајући физичку и визуелну повезаност свих садржаја.

Променада је директно повезана са променадом у наспрамном Блоку 2 (јужно од предметне локације) према потврђеном Урбанистичким пројекту IX - 07 бр. 350.13 - 77/2023 од 02.02.2024. године.

Веза променаде на ГП4 у Блоку 1 са променадом у Блоку 2 приказана је у графичком прилогу бр. 9 „Композиционо решење“ у Р 1:500.

Архитектонским концептом је постигнут комфор и удобност вишепородичног становања и пратећих садржаја пословања.

Волумен планираног објекта је реализован у складу са задатом висинском и хоризонталном регулацијом и функционалним захтевима. Спој и складан однос планираних садржаја становања, пословања и разних видова услуга са јавно доступним отвореним просторима остварен је кроз јединствену савремену материјализацију објекта и слободних и уређених зелених површина.

Платои између ламела и пешачке стазе су поплочани плочама од квалитетног материјала и наглашеном различитом обрадом. Урбани и архитектонски мобилијар (клубе, корпе за смеће, осветљење, решетке за бицикле, реквизити и мобилијар за игру деце и сл.) усклађени су са партерним решењем.

Слободне површине у унутрашњем делу парцеле су партерно уређене и озелењене. Партерне површине су покривене травом и садницама дрвећа и шибља, а мање површине су опремљене справама за игру деце и одмориштима за одрасле и неопходним мобилијаром. Кровови објекта су такође озелењени и насути одговарајућим слојевима.

## САДРЖАЈИ У ОБЈЕКТИМА

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

У шест каскадираних подземних нивоа објекта су гараже које се протежу кроз више ламела, каскадно постављених једна уз другу пратећи нагиб терена. Надземни делови објекта се састоје од седам (7) ламела каскадно повезаних у два тракта - низа.

У приземљима објекта (ламеле А, Д и Е) је пословање са локалима и различитим садржајима пословања, културе и забаве са 4 пословне јединице и једним депандансом дечијих установа за групу до 35 деце (ламела Г).

У објекту је пројектовано укупно 243 стамбене јединице различите структуре. Подземне етаже су намењене гаражирању за 294 возила, 2 трафо станице, остале техничке и др. просторије и оставе станара.

Напомена: Према Плану, у Блоку 1 је потребно реализовати 1 депанданс дечије установе за смештај 80 деце предшколског узраста (мин. 4 групе по 20 деце) у приземљу планираних објеката.

Према захтеву инвеститора, у границама Блока 1 је планирано формирање више грађевинских парцела за изградњу објеката. У приземљима објеката реализоваће се капацитети за смештај деце предшколског узраста у више мањих група. Оваквом расподелом биће омогућени већи капацитети у односу на планиран.

На грађевинској парцели ГП4 је реализован 1 депанданс за децу предшколског узраста за капацитет од 35 деце.

## **РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА**

Према Плану, максималне границе грађења су дефинисане грађевинским линијама које се налазе на 6,5 m у односу на регулационе линије планираних улица Нова 1, Нова 3 и Даринке Јеврић, на 5,0 m од регулационих линија за инфраструктурне објекте и комплексе - пролаз фекалне канализације око моста „ФКМ1“ и сепаратора „СП2“ и на 8,0 m у односу на осу зацењене деонице потока „Деспотовац“.

Лучна форма грађевинске парцеле и терен који је у денивелацији у више праваца од ~4,0 m - 18,0 m, условили су планирану физичку структуру и нивелационо решење. Поштујући дефинисане грађевинске линије и максималне границе грађења, грађевинске линије се налазе на минимум ~6,60 m од планираних регулационих линија улица и на минимум ~9,10 m у односу на задњу границу грађевинске парцеле. Грађевинске линије подземних делова објекта прате надземне и подземне делове објекта. Заузетост подземних етажа износи 39.8% површине парцеле (максимално 70%).

У зависности од позиције сваке ламеле на денивелисаном терену, одређене су коте приступа, нулте коте, коте приземља, висине венаца и венаца повучених етажа. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Спратност објекта је дефинисана у односу на коте улице Нова 1, коте терена, нулте коте и планом дефинисане максималне висине венаца.

Ламеле објекта су каскадно постављене у односу на приступну саобраћајницу и висине венаца су дефинисане удаљењем од коте средње линије фронта ламеле према приступној саобраћајници или платоа. Спратност ламела је од 2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс (према табели бр. 1).

Спратна висина стамбених етажа је ~2,89 m, а светла висина је минимум 2,60 m. Светла висина пословних садржаја је минимално ~2,80 m.

Према идејном решењу, међусобно растојање између два надземна дела објекта, ламела Д и Е износи 15,88 m (веће је од 14,67 m, тј. 2/3 висине вишег дела објекта).

Последње етаже су пројектоване као повучене етаже са повлачењем од минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повучене етаже. Кров изнад повученог спрата пројектован је као раван кров и насут одговарајућим слојевим.

Положај максималних граница грађења и грађевинских линија према нивоима је приказан на одговарајућим графичким прилозима урбанистичког пројекта у Р 1:500.

**Табела 1. ПРЕГЛЕД ЗА ОБЈЕКАТ ПО ЛАМЕЛАМА, СПРАТНОСТ, НУЛТЕ КОТЕ, КОТЕ ВЕНЦА И ВИСИНЕ ВЕНЦА**

ламела	кота нулте тачке (mnv)	кота венца (mnv)	висина венца (m)	спратност
А/Нова 3 А	121,40 123,05	143,38 143,38	21,98 20,33	2Po+Pr+5+PS
Б	125,30	146,27	20,97	2Po+Pr+6+PS
Ц	127,55	149,16	21,61	3Po+Pr+6+PS
Д	130,05	152,05	22,00	3Po+Pr+6+PS
Е	133,55	154,94	21,39	3Po+Pr+6+PS
Ф	135,85	157,83	21,98	2Po+Su+Pr+6+PS
Г Г/Д. Јеврић	137,60 138,50	157,83 157,83	20,23 19,33	2Po+Su+Pr+5+PS

## 2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

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

У табели 2. „Нумерички подаци за изградњу објекта“ дати су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу ГП4 према идејном архитектонском решењу за стамбено - пословни објекат који је саставни део Урбанистичког пројекта. Идејно решење је израђено у Бироу за пројектовање „Modular plus“, а одговорни пројектант је арх. Борис Митровић.



Табела 2. НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

површина грађевинске парцеле	~8.005 m <sup>2</sup>
П под објектима	2.946,00 m <sup>2</sup>
БРГП објекта укупно	31.001,00 m <sup>2</sup>
БРГП надземних етажа	23.021,00 m <sup>2</sup>
БРГП подземних етажа	7.980,00 m <sup>2</sup>
индекс заузетости „З“	36,8% (2.946,00 m <sup>2</sup> )
индекс заузетости подземних етажа	39,8% (3.186,00 m <sup>2</sup> )
спратност објекта макс. висина венца	2По+П+5+Пс – 3По/Су+П+5/6+Пс 20,23 m – 22,00 m
слободне и зелене површине	63,2% (5.059,00 m <sup>2</sup> )
зелене површине у директном контакту са тлом	34,8% (2.789,00 m <sup>2</sup> )
број гаражних места:	278
на отвореном:	16
укупно	294

Табела 3. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПРЕМА ПДР И ОСТВАРЕНИХ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ

урбанистички параметри	ПДР	УП
површина грађ. парцеле и ширина фронта према јавној саобраћајној површини	мин. површина је 1500 m <sup>2</sup> и мин. ширина фронта је 33,0 m	П= 8,005 m <sup>2</sup> ширина фронта парцеле према свим ободним саобраћајницама >33,0 m
планирана намена	вишепородично становање и 1 депанданс предшколске установе (80 деце)	вишепородично становање и 1 депанданс предшколске установе (35 деце)
компатибилност намене однос станов. и комерцијале	комерцијални и пословни садржаји мин. 80% : макс. 20%	95.4% : 4.6%
број објекта на парцели	могућа је изградња више објекта; није дозвољена изградња помоћних објекта осим у функцији техн. инфраструк. и гараже	1 објект 7 ламела
растојање грађевинске од регулационе линије	мин. 6,5 m.	мин. 6,5 m
положај објекта на парцели	слободностојећи и једнострано узидани на бочну границу парцеле	слободностојећи објект
макс. индекс заузетости „З“	40% (~3,202 m <sup>2</sup> )	36.8% (2.946,00 m <sup>2</sup> )
макс. индекс заузетости подземних етажа	70% (~5,604 m <sup>2</sup> )	39.8% (3.186,00 m <sup>2</sup> )
мин. слободне и зелене површине на парцели	60% (~4,804 m <sup>2</sup> )	63.2% (5.059,00 m <sup>2</sup> )
мин. зелене површине у директном контакту са тлом	30% (~2,402m <sup>2</sup> )	34,8% (2.789,00 m <sup>2</sup> )
макс. висина венца	22,0 m у односу на нулту коту; у средишном делу блока в. венца је 24,0 m. уколико се испоштују мин. удаљења између објекта	20,23 m – 22,00 m *висине венаца за ламеле - према табели бр. 1

спратност објекта	-	2По+П+5+Пс-3По/Су+П+5/6+Пс *спратност по ламелама - према табели бр. 1
међусобно растојање објекта на парцели	са отворима стамбених или пословних просторија мин. 2/3 висине вишег објекта	15,88 m (мин. 2/3 од 22 m = 14,66 m)
кота приземља	макс. 1,6 m виша од нулте коте и са прилагођеним приступом особама са смањеном способношћу кретања	коте приземља су дате за сваку ламелу према граф. прилозима идејног решења
нулта кота	нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници	нулте коте за сваку ламелу (табела 1)
укупно БРГП	-	31.001,00 m <sup>2</sup>
укупно подземна БРГП	-	7.980,00 m <sup>2</sup>
укупно надземна БРГП	-	23.021,00 m <sup>2</sup>
укупно БРГП према намени	-	становање = 22.071 m <sup>2</sup> пословање (лок.+деп.)= 950 m <sup>2</sup> укупно = 23.021 m <sup>2</sup>
укупно нето објекта	-	надземно = 18.343 m <sup>2</sup> подземно = 7.558 m <sup>2</sup> укупно = 25.901 m <sup>2</sup>
укупно нето према намени	-	становање = 17.583 m <sup>2</sup> посл.: лок.+деп.=540 m <sup>2</sup> +220m <sup>2</sup> укупно = 18.343,00 m <sup>2</sup>
фазна реализација	дозвољена је фазна реализација	4 фазе
норматив за паркирање	станови: 1,1ПМ/стан комерц. - пословање 1ПМ/60m <sup>2</sup> НГП - трговина 1ПМ/50m <sup>2</sup> НГП депанданс: 1ПМ/1 група (20 деце)	становање: 243x1.1 = 267 пословање: 540/60m <sup>2</sup> = 9 депанд. (220m <sup>2</sup> ): 2 групе = 2 потребно: 278 остварено: 294
депанданс	1 депанданс за 80 деце у Блоку 1 БРГП 600 m <sup>2</sup> (7,5 m <sup>2</sup> /детету) мин. површ. слободних и зелен. површ. 8,0 m <sup>2</sup> /детету	1 депанданс за 2 групе по 20 деце П нето = 220 m <sup>2</sup>

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

### Планирани капацитети за објекат по фазама

Планирана је реализација објекте у 4 фазе како је дефинисано у графичким прилозима идејног решења.

До окончања изградње објекта, свака надземна фаза мора функционисати независно од реализације следеће фазе, према БРГП нивоа који се реализује у ламели, обезбеђене површине у подземној гаражи са потребним бројем паркинг места и потребном инфраструктуром.

У табелама и одговарајућим графичким прилозима дат је преглед остварених БРГП по фазама, ламелама, намени и нето површина објекта.

Подземни делови објекта се морају реализовати према дефинисаним фазама, док се надземни делови објекта могу реализовати независно.

Табела 4. ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ БРГП ПО ФАЗАМА, ЛАМЕЛАМА И НИВОИМА

ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ

ЛАМЕЛА	НИВО	СПРАТНОСТ	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ
ЛАМЕЛА А	00 ниво - 06 ниво	2По+Пр+5+Пс	ФАЗА 1
ЛАМЕЛА Б	00 ниво - 07 ниво	2По+Пр+6+Пс	
надземно		6.321	
ЛАМЕЛА А	-02 ниво		ФАЗА 1
	-01 ниво		
ЛАМЕЛА Б	-02 ниво		
	-01 ниво		
ЛАМЕЛА Ц	-02 ниво		
	-01 ниво		
	00 ниво		
подземно		2.884	
<b>ФАЗА 1</b>		<b>9.205 m<sup>2</sup></b>	
ЛАМЕЛА Ц	01 ниво - 08 ниво	3По+Пр+6+ПС	ФАЗА 2
ЛАМЕЛА Д	02 ниво - 09 ниво	3По+Пр+6+ПС	
надземно		6.738	
ЛАМЕЛА Д	-01 ниво		ФАЗА 2
	00 ниво		
	01 ниво		
подземно		2.638	
<b>ФАЗА 2</b>		<b>9.376 m<sup>2</sup></b>	
ЛАМЕЛА Е	01 ниво - 10 ниво	3По+Пр+6+ПС	ФАЗА 3
ЛАМЕЛА Ф	04 ниво - 11 ниво	2По+Су+Пр+6+ПС	
ЛАМЕЛА Г	04 ниво		
надземно		7.004	
ЛАМЕЛА Е	00 ниво - 03 ниво		ФАЗА 3
ЛАМЕЛА Г	02 ниво - 03 ниво		
подземно		2.458	
<b>ФАЗА 3</b>		<b>9.462 m<sup>2</sup></b>	
ЛАМЕЛА Г	05 ниво - 11 ниво	2По+Су+Пр+5+ПС	ФАЗА 4
надземно		2.958	
<b>ФАЗА 4</b>		<b>2.958 m<sup>2</sup></b>	
<b>УКУПНО БРГП:</b>		<b>31.001 m<sup>2</sup></b>	

БРУТО ПОВРШИНЕ ПО ФАЗАМА И НИВОИМА

подземно и надземно	БРГП (m <sup>2</sup> )
надземно	6.321
подземно	2.884
<b>ФАЗА 1</b>	<b>9.205</b>
надземно	6.738
подземно	2.638
<b>ФАЗА 2</b>	<b>9.376</b>
надземно	7.004
подземно	2.458
<b>ФАЗА 3</b>	<b>9.462</b>
надземно	2.958
<b>ФАЗА 4</b>	<b>2.958</b>
<b>УКПНО БРГП</b>	<b>31.001</b>

НАДЗЕМНА БРГП - ЛАМЕЛЕ А+Б+Ц+Д+Е+Ф+Г	
НИВО	БРГП (m <sup>2</sup> )
00	833
01	1.264
02	1.681
03	2.086
04	2.928
05	2.929
06	2.936
07	2.511
08	2.089
09	1.668
10	1.244
11	852
<b>УКУПНО НАДЗЕМНА БРГП</b>	<b>23.021</b>

-02	1 233
-01	1 644
00	1 529
01	1 529
02	1 215
03	829
<b>УКПНО ПОДЗЕМНА БРГП</b>	<b>7.980</b>
<b>УКПНО БРГП ОБЈЕКТА</b>	<b>31.001</b>

БРУТО ПОВРШИНЕ ОБЈЕКТА ПО ЛАМЕЛАМА

ЛАМЕЛА	БРУТО П (m <sup>2</sup> )	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ	подземно и надземно
А	2.957	1	надземно
А	811	1	подземно
<b>УКУПНО А</b>	<b>3.768</b>		

Б	3.364	1	надземно
Б	829	1	подземно
<b>УКУПНО Б</b>	<b>4.193</b>		

Ц	3.363	2	надземно
Ц	1.243	1	подземно
<b>УКУПНО Ц</b>	<b>4.606</b>		

Д	3.375	2	надземно
Д	1.863	2	подземно
<b>УКУПНО Д</b>	<b>5.238</b>		

Е	3.218	3	надземно
Е	1.168		подземно
<b>УКУПНО Е</b>	<b>4.386</b>		

Ф	3.369	3	надземно
Ф	1.249	3	подземно
<b>УКУПНО Ф</b>	<b>4.618</b>		

Г	3.374		надземно
Г	816	3	подземно
<b>Г</b>	<b>4.191</b>		
<b>УКУПНО БРГП:</b>	<b>31.001</b>		

Табела 5. ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ НЕТО ПОВРШИНА ПО ФАЗАМА, НИВОИМА, НАМЕНИ И ФУНКЦИОНАЛНИМ ЈЕДИНИЦАМА

НЕТО ПОВРШИНЕ ПО ФАЗАМА

ФАЗА ИЗГРАДЊЕ	П (m <sup>2</sup> )
1	7.737
2	7.893
3	7.849
4	2.422
<b>УКУПНО НЕТО:</b>	<b>25.901</b>

НЕТО ПОВРШИНА – НАДЗЕМНО

НИВО	П (m <sup>2</sup> )
00	507
01	860
02	1.368
03	1.644
04	2.330
05	2.415
06	2.400
07	2.068
08	1.722
09	1.359
10	998
11	672
<b>УКУПНО НЕТО НАДЗЕМНО</b>	<b>18.343</b>

НЕТО ПОВРШИНА – ПОДЗЕМНО

НИВО	П (m <sup>2</sup> )
-02	1.161
-01	1.484
00	1.523
01	1.516
02	1.133
03	741
<b>УКУПНО НЕТО ПОДЗЕМНО</b>	<b>7.558</b>

УКУПНО НАДЗЕМНО	18.343
УКУПНО ПОДЗЕМНО	7.558
<b>УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА</b>	<b>25.901</b>

**НЕТО ПОВРШИНА – ПОСЛОВАЊЕ**

ЛАМЕЛА	НАМЕНА	П (m <sup>2</sup> )	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ
А	локал	236	ФАЗА 1
Д	локал	84	ФАЗА 2
Е	локал	116	ФАЗА 3
Е	локал	104	ФАЗА 3
Г	депанданс	220	ФАЗА 3
<b>УКУПНО НЕТО ПОСЛОВАЊЕ</b>		<b>760</b>	

**НЕТО ПОВРШИНА – СТАНОВАЊЕ**

ЛАМЕЛА	П (m <sup>2</sup> )	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ
А	2.111	ФАЗА 1
Б	2.653	ФАЗА 1
Ц	2.585	ФАЗА 2
Д	2.661	ФАЗА 2
Е	2.343	ФАЗА 3
Ф	2.770	ФАЗА 3
Г	2.460	ФАЗА 4
<b>УКУПНО НЕТО СТАНОВАЊЕ</b>		<b>17.583</b>

**БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА**

ЛАМЕЛА	П (m <sup>2</sup> )	ФАЗА ИЗГРАДЊЕ
А	28	ФАЗА 1
Б	37	ФАЗА 1
<b>УКУПНО ФАЗА 1</b>	<b>65</b>	
Ц	36	ФАЗА 2
Д	36	ФАЗА 2
<b>УКУПНО ФАЗА 2</b>	<b>72</b>	
Е	34	ФАЗА 3
Ф	39	ФАЗА 3
<b>УКУПНО ФАЗА 3</b>	<b>73</b>	
Г	33	ФАЗА 4
<b>УКУПНО ФАЗА 4</b>	<b>33</b>	
<b>УКУПНО СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА</b>		<b>243</b>

**НЕТО ПОВРШИНА – ГАРАЖА**

НИВО	ЛАМЕЛА	П (m <sup>2</sup> )
-02	А, Б, Ц	972
-01	А, Б, Ц, Д	1.246
00	Ц, Д, Е	1.296
01	Д, Е, Ф	1.295
02	Е, Ф, Г	891
03	Ф, Г	660
<b>УКУПНО НЕТО ГАРАЖА</b>		<b>6.360</b>



Детаљан преглед остварених БРГП и нето површина за објект према фазама, ламелама и нивоима су саставни део Идејног решења.

### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

#### **3.1. УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ПАРКИРАЊЕ**

Према Плану, свакој грађевинској парцели мора бити обезбеђен независан колски приступ са јавне саобраћајне површине, као и потребан број паркинг места у складу са нормативима.

Колски улази/излази на парцеле морају бити на минималном удаљењу 10,0 m од раскрснице. Колске приступе димензионисати тако, да меродавно возило може ући/изаћи ходом унапред на парцелу и без додатног маневрисања.

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

- 1,1 ПМ по стану;
- 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја;
- 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
- 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици када је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup> и
- депанданс - 1 ПМ на 1 групу деце (20 деце)

Урбанистичким пројектом је поштован концепт планског решења, као и ситуациони и нивелациони елементи планиране уличне мреже.

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

Пешачки приступи објекту су формиран директно из праваца планираних саобраћајница, променаде и преко унутрашњих платоа.

Гараже су пројектоване у 6 подземних нивоа, -02, -01, 00, 01, 02 и 03 са улазима из приступне улице за сваки ниво. Гараже по свом капацитету спадају у средње гараже. Колски улази-излази су у нивоу коловоза преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Комуникација возила унутар гараже се одвија линеарно, гаража прати облик надземног дела објекта.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу -02 из улице Нова 3 је на коти 121.12 mnn, а гаража је на 117.56 m. Гаража се простира кроз ламеле А, Б и Ц. Паркирање је на потапајућим платформама за укупно 61 ПМ од којих је 3 ПМ за особе са инвалидитетом.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу -01 из улице Нова 1 је на коти 122.83 mnnv, гаража је у денивелацији која је савладана рампом нагиба 12%, део код улаза је на 121.13 mnnv, а у делу где је предвиђено паркирање на потапајућим платформама 120.60 mnnv. Гаража се простире кроз ламеле А, Б, Ц и Д. Паркирање је делом на потапајућим платформама са укупно 49 ПМ од којих је 4 ПМ за особе са инвалидитетом, као и простор за одлагање бицикала.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу 00 из улице Нова 1 је на коти 126.05 mnnv, гаража је у денивелацији која је савладана рампом нагиба 10%, део код улаза је на 124.19 mnnv, а у делу где је предвиђено паркирање на потапајућим платформама 123.68 mnnv. Гаража се простире кроз ламеле Ц, Д и Е. Паркирање је делом на потапајућим платформама са укупно 55 ПМ од којих је 3 ПМ за особе са инвалидитетом, као и простор за одлагање бицикала.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу 01 из улице Нова 1 је на коти 128.32 mnnv, гаража је у денивелацији која је савладана рампом нагиба 12%, део код улаза је на 127.25 mnnv, а у делу где је предвиђено паркирање на потапајућим платформама 126.74 mnnv. Гаража се простире кроз ламеле Д, Е и Ф. Паркирање је делом на потапајућим платформама са укупно 53 ПМ од којих је 3 ПМ за особе са инвалидитетом, као и простор за одлагање бицикала.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу 02 из улице Нова 1 преко платоа између два надземна тракта, је на коти 131.14 mnnv, гаража је у денивелацији која је савладана рампом нагиба 12%, део код улаза је на 130.31 mnnv, а у делу где је предвиђено паркирање на потапајућим платформама 129.80 mnnv. Гаража се простире кроз ламеле Е, Ф и Г. Паркирање је делом на потапајућим платформама са укупно 38 ПМ од којих је 2 ПМ за особе са инвалидитетом, као и простор за одлагање бицикала.

Колски улаз/излаз за гаражу на нивоу 03 је улице Нова 1 на коти 134.70 mnnv, а гаража је на коти 133.37 mnnv. Гаража се простире кроз ламеле Ф и Г. Обезбеђено је укупно 22 ПМ од којих је 3 ПМ за особе са инвалидитетом, као и простор за одлагање бицикала, укупно 27 m<sup>2</sup>. Кота колског приступа у зони ламеле Г према унутрашњем дворишту је на 136.83 mnnv.

Из улице Нова 1, између два низа ламела и пешачку променаду, пројектована је двосмеран колски улаз/излаз ширине 6,0 m за приступ трафо станици и отвореном паркингу. На месту приступа је потребно поставити препреке којима ће бити онемогућен неконтролисани приступ. Препреке могу бити у виду стубића, контролисаних рампи или потапајућих стубића, а детаљна разрада биће дефинисана у даљим фазама пројектовања.

У границама грађевинске парцеле је обезбеђено укупно 294 ПМ од којих је у подземној гаражи укупно 278 паркинг места и на отвореном укупно 16 ПМ.

Од укупног броја гаражних/паркинг места реализовано је ~6% (17ПМ) намењено за особе са специјалним потребама (мин. 5%). Ова паркинг места су пројектована у близини лифтовских језгара и димензионисана су и обележена у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

У свим нивоима гараже је планирана неопходна вертикална и хоризонтална сигнализација за вођење електричних возила до специјално обележених паркинг места са електричним пуњачима са укупни 12 ПМ, која су намењена за паркирање и пуњење батерија електричних возила.

У гаражи и на отвореном простору су обезбеђене потребне површине за „бициклане“. Реализација гаража је планирана у три фазе. У свакој фази реализације обезбеђен је потребан број паркинг места. Након изградње објекта, гараже ће функционисати независно.

Табела 6. **БРОЈ ПАРКИГ МЕСТА У ГАРАЖАМА И НА ОТВОРЕНОМ**

тип ПМ	остварено	потребно
250x500	38	број станова x 1.1
250x500 + ел. пуњач	5	65 x 1.1 = 72
инвалиди	7	нето пословање / 60
woehr-parklift 450	58	236 / 60 = 4
<b>ФАЗА 1</b>	<b>108</b>	<b>76</b>
250x500	41	број станова x 1.1
250x500 + ел. пуњач	3	72 x 1.1 = 79
инвалиди	4	нето пословање / 60
woehr-parklift 450	36	84 / 60 = 1
<b>ФАЗА 2</b>	<b>84</b>	<b>80</b>
250x500	44	број станова x 1.1
250x500 + ел. пуњач	4	Фазе 3 и 4(73+33) x 1.1 = 117
инвалиди	6	нето пословање / 60
woehr-parklift 450	32	(115+104+220) / 60 = 7
на отвореном	16	
<b>ФАЗА 3</b>	<b>102</b>	<b>124</b>
<b>УКУПНО:</b>	<b>294</b>	<b>280</b>

Табела 7. **РЕКАПИТУЛАЦИЈА ГАРАЖНИХ/ПАРКИНГ МЕСТА**

	норматив	потребан бр. ГМ/ПМ	остварен бр. ГМ/ПМ
<b>у гаражи</b>	становање:1,1 ПМ/стану пословање:1ПМ/60 m <sup>2</sup> НГП депанданс:1 ПМ/1 група (20 деце)	243 x 1,1= 267,30 540/60 = 9 1 депанданс 2 групе =2 укупно: 280	<b>278</b>
<b>на отвореном</b>	-	-	<b>16</b>
<b>укупно</b>	~6% од укупног броја ПМ – 17 ПМ намењено за хендикепиране особе (мин. 5% - 15ПМ)		<b>294</b>

Нивелација саобраћајних површина је у складу са нивелацијом планираних саобраћајница, котама терена и планираним нивелацијом објекта. Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона.

У складу са функцијом простора и садржајима у објекту, обезбеђено је ефикасно одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина, преко сливника који су повезани на кишну канализацију.

Планирана је одговарајућа расвета саобраћајних површина, као и хоризонтална саобраћајна сигнализација у складу са одредбама Закона о основама безбедности у саобраћају. Приликом даљих фаза пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објеката.

Сви потребни ситуациони и нивелациони елементи дати су у графичким прилозима бр. 3-8 „Регулационо нивелациони план, партерно решење за ниво 00 – 04 и ниво крова“ у Р 1:500.

На планирано саобраћајно решење добијено је Мишљење Секретаријата за саобраћај.

## **3.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа, приказани су у графичком прилогу бр. 11 „Синхрон план инсталација“ у Р 1:500.

### **3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

Снабдевање водом предметног подручја се преко примарног цевовода Ø600 mm (B2Ч600) који је изграђен дуж улице Даринке Јеврић и цевовода Ø300 mm (B2Л300) у улици Вишњички венац.

У осталим улицама предметног простора није изграђена водоводна мрежа.

За снабдевање водом потрошача у границама Урбанистичког пројекта, планира се водоводна мрежа димензија мин. Ø150 mm.

Планирани водовод се прикључује на постојеће цевоводе B2Л300 mm и B2Ч600 mm. Сва прикључења планиране водоводне мреже су на постојећу која се налази ван границе Урбанистичког пројекта.

Траса планиране водоводне мреже је у регулацији, односно у тротоару планираних саобраћајница и дуж пешачких стаза у јавним површинама, водећи рачуна о висинским зонама.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се према техничким условима, прописима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

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

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

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

### **3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

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

На предметној локацији дуж улица постоји делимично изграђена канализација београдског канализационог система.

Постојећи реципијенти употребљених и кишних вода налазе се изван граница овог плана.

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

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

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

Од градског канализационог система постоје канали ФПВЦ250 mm, АК700 mm у улици Нова 3 и ФК600 mm у улици Даринке Јеврић.

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

Реципијент за употребљене воде са предметног подручја је планирани фекални колектор „Интерцептор“ којим би се употребљене воде одвеле до планираног постројења ППОВ „Велико село“.

Према постојећем стању до изградње „Интерцептора“ реципијент за употребљене воде Дунавског слива је постојећи фекални колектор 120/80 см у Вишњичкој улици („Вишњички колектор“) и фекални тунел димензија ФБ1500 mm којим се употребљене воде евакуишу до излива у Дунав.

Такође, у складу са Генералним решењем београдске канализације, у оквиру границе Урбанистичког пројекта дата је оријентациона траса планиране тунелске деонице везног фекалног колектора пречника Ø2500mm који би повезивао постојећи фекални колектор „Интерцептор“ са тунелом „Вишњица“-ЦС „Велико село“. Планирани фекални колектор је пречника Ø2500mm и планиран је на великој дубини од ~70m, тако да изградњом планираних садржаја у Блоку 1 неће бити угрожена његова реализација.

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

Планирано решење канализационе мреже је усклађено са хидротехничким решењима према:

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

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

У оквиру планираних и постојећих улица предметног плана планира се градска канализациона мрежа и то: мин. Ø300 mm за атмосферске воде и мин. Ø250 mm за фекалне воде. Планира се укидање постојеће канализације која је изграђена ван регулације саобраћајница.

Планирају се трасе атмосферске и фекалне канализације у јавним површинама, у коловозу планираних саобраћајница, у складу са синхрон планом.

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

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

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

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

### **3.2.3. ВОДОПРИВРЕДА (извод из Плана)**

#### **Поток „Деспотовац“**

У средишном делу Блока 1 је неуређени поток „Деспотовац“ чији је део тока отворен, а део је зацевљен низводно од границе плана.

Зона потока је у континуитету неуређена и неодржавана и обилује самониклом вегетацијом. На делу тока у обухвату плана нема водних грађевина, водни режим је неуређен, а деоница водотока није у систему редовног одржавања.

Водоток је нерегулисан и представља горњи ток слива потока са неуређеним извором. Према непотпуним подацима некада је постојала каптажа са чесмом о чему не постоји техничка документација. Простор је потпуно девастиран, а околина извора (непосредни слив) је нехигијенски насељена са траговима сметлишта и мањих депонија. Нема података о регистрованом квалитету воде на извору и самом току. Поток је доминантно бујичног карактера са великим подужним падом. Дуж тока присутни су неплански уливи фекалне канализације, чиме је знатно нарушен хемијски и еколошки статус водотока.

Према Одлуци о утврђивању пописа вода I реда, категорисан је као водоток II реда који се улива у Дунавски рукавац на Ада Хуји као зацевљен водоток. Припада водном подручју Дунав и директна је притока реке Дунав. Као водоток II реда, сагласно одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/2018 и 95/18 – др. закон), уређење водотока, као и друге активности у смислу управљања водама у директној су надлежности града Београда.

Низводна, регулисана деоница са којом треба остварити техничку целину, је зацевљена. Непосредно пре уливне грађевине, изграђен је таложник димензија ~10x15 m.

Планира се уређење потока „Деспотовац“ дуж целог тока и уклапање са низводном зацевљеном деоницом, чиме ће се остварити техничка целина и повезивање са осталом постојећом и планираном хидротехничком инфраструктуром.

На самом извору потока планира се уливна грађевина са решетком непосредно поред границе Урбанистичког пројекта, којом ће се захваћене воде увести у планирану зацевљену деоницу потока. Уливном грађевином треба обезбедити контролисан улив у зацевљену деоницу, тако да се у периодима повишене издашности спречи неконтролисано изливање изван планиране уливне грађевине и спречи уношење крупних предмета у сам ток.

Да би се постигла јединствена техничка целина са низводном зацевљеном деоницом потока „Деспотовац“, планира се уређење узводног, горњег слива потока такође као зацевљене деонице.

За потребе Плана је урађено идејно решење са хидролошком студијом којим су сагледане хидролошке и физичке карактеристике слива потока „Деспотовац“, дефинисана траса и оквирни пречник Ø1500 mm. Планирана траса којом ће се извршити зацевљење водотока је највећим делом уклопљена у природно корито потока.

Уређењем водотока, треба планирати протицајни профил дуж целог тока зацевљене деонице којим ће се обезбедити пријем и евакуација велике воде потока „Деспотовац“ повратног периода  $T=100$  година, односно вероватноће појаве велике воде  $p_{1\%}$ , као и пријем атмосферских вода дуж планираних испуста у поток.

Сви планирани уливи огранака атмосферске канализације дуж трасе зацевљеног потока треба да буду обезбеђени од могућег уноса загађујућих и хазардних супстанци у водоток, па је обавезно да се претходно изврши њихово пречишћавање



путем одговарајућих лаких сепаратора масти, уља и нафтних деривата који треба да обезбеде прописан квалитет вода у реципијенту.

Не планира се формирање посебне парцеле за потребе зацевљења потока. У оквиру осталог грађевинског земљишта обезбедити заштићен простор - коридор уз зацевљен водоток у ширини од 6,0 m, односно по 3,0 m обострано од осовине пречника зацевљења за потребе редовних активности у фази експлоатације. Грађевинске линије удаљити минимум по 8,0 m обострано у односу на заштићени коридор потока.

Постојећи таложник узводно од уливне грађевине, потребно је реконструисати ради уклапања са планираном зацевљеном деоницом, а у циљу обезбеђења потребног водног режима.

### **3.2.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

У оквиру границе урбанистичког пројекта изграђена је надземна деоница (голи проводници) једносистемског мешовитог вода 10 kV, у северном делу УП.

Непосредно уз границу урбанистичког пројекта изграђени су надземни (самоносиви кабловски сноп) водови 10 kV и 1 kV, изграђени дуж улица: Даринке Јеврић и Деспотовачка.

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

Према Плану, планира се каблирање надземног вода 10 kV, изграђеног у јужном делу УП, дуж ободних улица урбанистичког пројекта.

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

- на предметној грађевинској парцели за потребе ламела, планира се изградња две (2) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, снаге трансформатора 1000 kVA, са припадајућим разводним постројењима 10 kV и 0,4 kV;
- од постојећих 10 kV водова до планираних ТС 10/0,4 kV, као и између планираних ТС 10/0,4 kV, планира се полагање кабловских водова 10 kV;
- на фасади сваке ламеле (код улаза), планира се уградња кабловско прикључних кутија (КПК);
- у оквиру сваке ламеле (код улаза), планира се уградња мерно разводних ормана (МРО);
- од нисконапонске табле планиране ТС 10/0,4 kV до сваке припадајуће КПК, и од КПК до МРО, планира се полагање кабловског вода 1 kV.

Број ТС 10/0,4 kV планира се према процењеној једновременој снази планираних ламела ( $P_j=1400 \text{ kW}$ ). Овим ТС 10/0,4 kV планира се покривање хаваријских режима грејања који се могу десити, односно када део система топлотних пумпи није у функцији и када тај део капацитета покривају планирани електрични котлови.

Иако је систем грејања преко топлотних пумпи оптимизован, тако да ће у нормалном режиму рада ангажовати значајно мању електричну енергију (80-90% грејне сезоне), у вршним условима (екстремно хладни дани, који не трају дуго) систем ће трошити значајну количину електричне енергије.

Услед концентрисаног оптерећења, оставља се могућност изградње једне ТС 10/0,4 kV већег капацитета (2x1000 kVA).

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

За потребе планираних ТС 10/0,4 kV обезбедити простор минималне површине 4,7 m x 6,3 m (7,2 m x 6,3 m, за ТС капацитета 2x1000 kVA), ако се ТС гради као слободностојећи објекат, или просторију у нивоу терена (или у првом подземном нивоу објекта) минималне површине 16 m<sup>2</sup> (24 m<sup>2</sup>, за ТС капацитета 2x1000 kVA) ако се ТС гради у склопу објекта. Слободностојећи објекат мора има манипулацијски простор са предње стране најмање 4 m и слободан простор око објекта 1 m.

Планирани простор/просторија за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Уколико се простору ТС прилази из подземне етаже обезбедити приступни пут најмање ширине и висине пролаза 2,5 m, падом од највише 15% и носивости 5t, односно најмање ширине 2 m, висине пролаза 2,3 m и носивости 3t, уколико је предвиђено уношење опреме без возила. Минимална висина свих врата која се користе за унос опреме је 2,3 m. Просторија мора имати одвојена одељења и то:

- једно (два, за ТС капацитета 2x1000 kVA) одељење за смештај трансформатора, минималне површине 2,5 m x 2,0 m;
- одељење за смештај развода вишег и нижег напона, минималне површине 3,0 m x 2,5 m (3,5 m x 4,0 m, за ТС капацитета 2x1000 kVA) или два засебна одељења за смештај развода вишег напона и развода нижег напона, минималне површине 2,5 m x 2,0 m (3,5 m x 2,0 m) за смештај средњенапонског блока, односно 2,5 m x 2,0 m (2,5 m x 2,5 m) одељење за нисконапонски развод.

Минимална висина сваког од наведених одељења је 2,9 m. Локација просторије у коју се монтира ТС 10/0,4 kV треба да буде тако одабрана да је обезбеђено хлађење трансформатора природном вентилацијом, да је онемогућен негативан утицај ТС на околину, пре свега да је изведена ефикасна заштита од пожара, буке и нејонизујућег зрачења, да је омогућен што лакши приступ за унос опреме и да је постављена што ближе тежишту оптерећења, као и што ближе јавној површини, како би прикључни водови били што краћи, а расплет водова што једноставнији.

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

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

Планиране еее водове 10 kV и 1 kV полагати у складу са Планом, у регулацији планираних и постојећих саобраћајница или других јавних површина, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на предметној грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову. Дуж

целе трасе за планиране кабловске водове 10 kV, за потребе „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд (заштита кабловских водова, МТК, управљање, надзор, итд.), планира се постављање, у истом рову уз ње вод, две ПЕ цеви пречника Ø40 mm, као и ревизионих шахтова, за потребе инсталација телекомуникационих оптичких каблова.

На прелазима испод коловоза саобраћајнице, испод стаза и путева, колских пролаза, за увођење каблова у ТС, на местима када не могу да се постигну дозвољена одстојања кабла у односу на друге подземне инсталације, на местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла и сл., кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви пречника Ø110 mm. Обезбедити 100% резерве у кабловицама за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Код изградње кабловске канализације за кабловске водове 10 kV обезбедити и додатну цев Ø110 mm, коју треба поставити за инсталацију оптике.

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

### 3.2.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У оквиру границе урбанистичког пројекта нема изграђених телекомуникационих (тк) објеката. Непосредно уз границу изграђени су следећи тк објекти:

- подземни бакарни тк кабови, положени слободно у земљу дуж улица: Даринке Јеврић и Деспотовачка;
- надземни оптички и бакарни тк кабови, положени дуж улица: Даринке Јеврић и Деспотовачка.

Предметни објекти припадају кабловском подручју издвојеног степена „Вишњићка бања“. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или надземно, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

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

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

За завршавање мањих унутрашњих тк инсталација (унутрашњу монтажу тк опреме) обезбедити простор у улазном ходнику објеката за потребе монтаже оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,2 m x 0,5 m x 0,55 m (ширина x дужина x висина). За завршавање већих унутрашњих тк инсталација обезбедити

просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m<sup>2</sup>, климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом.

Планирану тк канализацију полагати у складу са Планом, у регулацији планираних и постојећих саобраћајница или других јавних површина, као и дуж пешачких страза или неизграђених слободних површина на предметној грађевинској парцели, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. Минимална унутрашња димензија прикључног тк окна треба да износи 0,6 m x 0,6 m x 0,9 m (дужина x ширина x висина), а минимални полупречник кривине, приликом савијања, PVC (PEHD) цеви Ø110 mm треба да буде већи од 5 m.

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

### 3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У оквиру границе урбанистичког пројекта није изведена гасоводна мрежа и постројења.

За снабдевање природним гасом планираних објеката планира се нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа радног притиска  $p=1\div 4$  бар-а. Планирани полиетиленски гасовод снабдевао би се природним гасом преко планираних МРС „Вишњичко поље 1“ и „Вишњичко поље 2“ које се налазе ван границе предметног Урбанистичког пројекта, а које су дефинисане Планом детаљне регулације стамбеног насеља Вишњичко поље, општина Палилула и општина Звездара („Службени лист града Београда“, бр. 26/11).

На бази параметара, датих овим Урбанистичким пројектом, извршена је процена потрошње природног гаса за све планиране потрошаче. Према нормативима за специфично топлотно оптерећење, планирана потрошња природног гаса је дата у табеларном приказу:

ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ	БРГП (m <sup>2</sup> )	Потрошња природног гаса (m <sup>3</sup> /h)
фаза 1	6.321	65
фаза 2	6.738	70
фаза 3	7.004	71
фаза 4	2.958	30
укупно	23.021	236

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

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

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска  $p=1\div 4$  bar-a у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Унутар предметних ламела планирати изградњу потребног броја гасних котларница, а пројектовање мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење и погон гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр.10/90 и 52/90), Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/2015). Локације гасних котларница као и спољњих гасоводних прикључака до њих су предмет израде техничке документације.

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

### 3.2.7. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

Унутар границе Урбанистичког пројекта не постоји изведена топловодна мрежа са постројењима.

На бази параметара који су дати овим Урбанистичким пројектом, извршена је процена топлотног конзума за све планиране потрошаче. Према нормативима за специфично топлотно оптерећење, планиран топлотни конзум је дат у табеларном приказу:

ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ	БРГП (m <sup>2</sup> )	Топлотни конзум (KW)
фаза 1	6.321	405
фаза 2	6.738	435
фаза 3	7.004	450
фаза 4	2.958	190
укупно	23.021	1.480

Прикључење на постојећу топловодну мрежу се планира изградњом дистрибутивне топловодне мреже пречника  $\varnothing 219,1/315$ mm у улици Нова 4 и  $\varnothing 273.0/400$ mm у улици Вишњички венац, а које се налазе ван границе Урбанистичког пројекта.

Планирана топловодна мрежа постављена је у јавним површинама са планираним пречницима  $\varnothing 219,1/315$  mm и  $\varnothing 168,3/250$  mm.

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

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

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

### **3.2.8. СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ И РАСХЛАДНОМ ЕНЕРГИЈОМ ПУТЕМ ТОПЛОТНИХ ПУМПИ**

За грејање и хлађење предметних садржаја у оквиру ламела може се предвидети независан систем климатизације са директном експанзијом и то постројење (топлотна пумпа) са променљивим опсегом расхладног флуида и са инвертерским погоном компресора. Основни енергент представља електрична енергија из система ЕПС - Дистрибуција Београд.

Технологија ДЦ инвертера (континуална регулација броја обртаја компресора) омогућава аутоматску регулацију капацитета у широком опсегу, што за резултат има прилагођавање уређаја тренутном топлотном или расхладном оптерећењу, чиме се побољшава енергетска ефикасност.

Спољња пројектна температура (зимски режим) за Београд износи :

Зима:  $t_{sp} = -12.1^{\circ}\text{C}$ ,  $RV=85\%$

Спољња пројектна температура (летњи режим) за Београд износи :

Лето:  $t_{sp} = 33^{\circ}\text{C}$ ,  $RV=35\%$

Унутрашњи извор топлоте су људи, инсталисана опрема и осветљење.

На бази параметара, датих овим Урбанистичким пројектом, извршена је процена топлотног конзума за све планиране потрошаче. Планиран топлотни конзум износи за:

фазу 1 :  $Q=405 \text{ KW}$ ,

фазу 2 :  $Q=435 \text{ KW}$ ,

фазу 3 :  $Q=475 \text{ KW}$ ,

фазу 4 :  $Q=190 \text{ KW}$ , топлотне/расхладне енергије.

Пројектовати двоцевне системе климатизације који обухватају спољашњу и унутрашњу јединицу и фреонски цевни развод. Регулацију температуре у просторијама вршиће зидни контролери који омогућавају контролу температуре.

## **4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и

коришћења обновљивих извора енергије је редукција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора, а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по  $m^2$ .

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;
- заштиту делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- планирање система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћење обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.
- коришћење ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
- пројектовање система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- пејзажно уређење и пројектовање наменских структура у слободном и јавном простору тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
- коришћење елеманата у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови,



- брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);
- правилан одабир вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
  - економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребу енергетски ефикасних расветних тела; коришћење грађевинских материјала из окружења; одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде.

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

## **5. УСЛОВИ ЗА СЛОБODНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ**

Диспозиција и обликовање зелених и застртих површина у границама грађевинске парцеле ГП4 прилагођени су потребама будућих корисника и усклађени са важећим стандардима, наменом и архитектонским обликовањем.

Према Плану, минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели износи 60% од којих је минимално 30% зелених површина у директном контакту са тлом. На грађевинској парцели ГП4 је остварено 63,2% - 5.059 m<sup>2</sup>) и у директном контакту са тлом 34,8 % - 2.789 m<sup>2</sup>.

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

Слободне површине намењене депандансу опремити справама којима ће бити задовољене потребе за физичким активностима деце предшколског узраста (пењалице, клацкалице и сл.). Застори на стазама и дечијим игралиштима и морају бити од савремених материјала, а справе за игру деце у складу са стандардима ЕУ.

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

Садни материјал мора бити здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине и да није на листи познатих алергена.

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

Делови слободних и зелених површина намењених депандансу предшколске установе, ограђени су оградом минималне висине 1,5 m. Могућа је комбинација зелене – живе ограде и транспарентне.

## **6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За евакуацију комуналног отпада из планираног објекта потребно је набавити металне судове-контејнере, чија је запремина 1100 литара и габаритне димензије 1,37x1,20x1,45 m. Потребан број контејнера је обрачунат према нормативу: 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине.

За планиране садржаје је остварено укупно 24 контејнера (према обрачуну минимално 21). Контејнери су постављени изван јавних саобраћајних површина, у формираним нишама на 3 избетонирана платоа у границама грађевинске парцеле. Контејнери су намењени искључиво за одлагање отпада састава као кућно смеће, док се остали отпад посебно складишти и одвози на градску депонију у складу са потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“.

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

## **7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

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

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

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

## **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији плана, грађевинска парцела припада рејону Ц и средишним делом рејону Б.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/19 – др. правилник).

## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

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

## **10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**

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

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

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

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

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

- објекат мора бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/18);
- објекте реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда“ бр.

32/IV/83, 5/88) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15);

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

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

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са :

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

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

## 12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат за Блок 1 са детаљном разрадом грађевинске парцеле ГП4 (кп 1865/3, 1865/7 и делова 1882/9, 1866/1, 1866/2, 1865/1, 1865/6, 1865/2, 1857/1, 1856, 1008/1, 1982/3, 1982/4 и 1982/7 КО Вишњица) за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+5+ПС – 3По/Су+П+5/6+Пс са приступом из улице Нова 1 урађен је у складу са чл. 60. и 63. Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и представља основ за издавање Локацијских услова у складу са чл. 53а. истог Закона.

Београд,  
мај 2024. године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа