

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,  
СПРАТНОСТИ По+П+3+Пс, НА К.П. 3519 КО Н. БЕОГРАД  
У УЛ. ВОЈВОЂАНСКА БР. 88

ИНВЕСТИТОР

**„ROMA COMPANY“ д.о.о.**  
Земун, ул. Милана Решетара бр. 11

ПРЕДУЗЕЋЕ

**MIN group**  
предузеће за пројектовање и инжењеринг  
Цара Николаја II бр. 77, Београд

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА

**диа Нада Поповић**

август 2023. године

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**  
**СПРАТНОСТИ По+П+З+Пс**  
**НА К.П. 3519 КО НОВИ БЕОГРАД У УЛ. ВОЈВОЂАНСКА БР. 88**

**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. Сечене урбанистичке обавезе

**2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

- 2.1. Положај објекта
- 2.2. Урбанистички показатељи за грађевинску парцелу
- 2.3. Технички опис објекта

**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. Топловодна мрежа

**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

01. Ширина ситуација локације	
02. Анализа ширине ситуације за утврђивање доминантне грађевинске линије	1:1000
03. Граница урбанистичког пројекта	1:250
04. Регулационо нивелционо решење - ниво -1 и -1,5	1:250
05. Регулационо нивелционо решење - приземље	1:250
06. Регулационо нивелционо решење - кров	1:250
07. Синхрон план	1:250

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-13 бр. 350.1 – 7315/2021 од 20.12.2021. год.
- Копија плана парцеле 1:500
- Копија плана водова 1:500
- Оверен катастарско топографски план 1:500
- Извод из ПГР-а
- Услови и мишљења
  1. ЈКП БВК - РЈ „Водовод“ бр. Ј/1197 од 26.12.2022. год.
  2. ЈКП БВК - РЈ „Канализација“ бр. М/470 од 23.12.2022. год.
  3. „Електродистрибуција - Србије“ 82110,СФ, Е-6596-1/22 од 28.07.2023. год.
  4. „Телеком Србија“ - Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. бр. 530835/1-2022 од 23.12.2022. год.
  5. ЈКП „Београдске електране“ бр. ЈА/ЂР 2754/23 од 13.01.2023. год.
  6. РС МУП – Сектор за ванредне ситуације  
Управа за ванредне ситуације у Београду бр. 217-749/2022 од 22.12.2022. год.
  7. ЈКП „Градска чистоћа“, бр. 17859/2 од 26.12.2022.год.
  8. Мишљење Секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију, IV - 08 бр. 344.6-77/2023 од 16.06.2023. год.
  9. Мишљење - инжењерско-геолошки услови
  10. Мишљење - испуњеност противпожарних услова

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

### 3 D модел



8000075175346

**ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија  
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17545078

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта Активан

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**Пословно име MN GROUP DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I  
INŽENJERING, BEOGRAD (VRAČAR)

Скраћено пословно име MN GROUP DOO BEOGRAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина

ВРАЧАР

Место

БЕОГРАД (ВРАЧАР), ВРАЧАР

Улица

ЦАРА НИКОЛАЈА II

Број и слово

77

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

mngroup@mngroup.rs

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања

5. мај 2004

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци



Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103342557
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	160-0000000254711-12 160-0053900047556-68
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Нада Поповић
ЈМБГ	0108953715649
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Нада Поповић
ЈМБГ	0108953715649
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 146.287,92 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 146.287,92 RSD	5. мај 2004
Удео	износ(%)
	100,000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум

Уписан: 146.287,92 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 146.287,92 RSD	5. мај 2004



Регистратор, Миладин Маглов

На основу чл. 65. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др. закон 9/20 и 52/21) доносим:

## **Р Е Ш Е Њ Е**

о одређивању одговорног урбанисте за израду:

**УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ По+П+З+Пс  
НА К.П. 3519 КО НОВИ БЕОГРАД У УЛ. ВОЈВОЂАНСКА БР. 88**

За одговорног урбанисту за израду Урбанистичког пројекта одређује се:

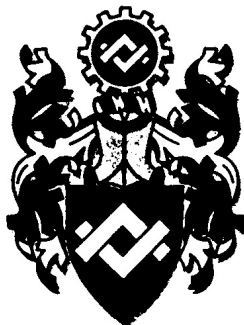
**Поповић Нада, диа** (бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

Именована у погледу стручне спреме и праксе задовољава прописане услове сходно Закону о планирању и изградњи.

У Београду, август 2022. године

Директор

Поповић Нада, диа



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Нада С. Поповић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0108953715649

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0266 03



У Београду,  
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 02-12/456736  
Београд, 17.10.2022. године



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

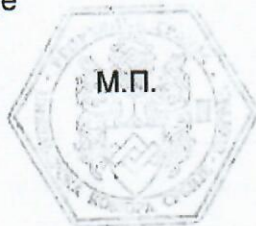
## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Нада С. Поповић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0266 03**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 16.10.2023.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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

## **ИЗЈАВА**

У својству одговорног урбанисте, изјављујем да је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ По+П+3+Пс  
НА К.П. 3519 КО НОВИ БЕОГРАД У УЛ. ВОЈВОЂАНСКА БР. 88**

урађен у складу са:

- **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),
- **Законом о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и
- **Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

Београд, август 2023.године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа  
(бр. лиценце ИКС 200 0266 03)

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА,**  
**СПРАТНОСТИ По+П+3+Пс**  
**НА К.П. 3519 КО НОВИ БЕОГРАД У УЛ. ВОЈВОЂАНСКА БР. 88**

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. Увод**

На основу информације о локацији IX-13 бр. 350.1 – 7315/2021 од 20.12.2021. године коју је издао Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, а на захтев Инвеститора „**ROMA COMPANY**“ д.о.о. из Земуна, ул. Милана Решетара бр. 11, приступило се изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3519 КО Нови Београд.

Катастарска парцела 3519 КО Нови Београд налази се у границама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22), у целини X, у зони мешовитих градских центара, у зони средње спратности – 10. М5.1.

Према Плану, предметна локација се налази у оквиру подручја које се спроводи непосредом применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта.

**Циљ израде Урбанистичког пројекта је анализа локације на основу које ће се јасно дефинисати површине намењене изградњи стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 3519 КО Нови Београд и капацитети који се могу остварити спровођењем урбанистичких параметара у складу са Планом генералне регулације.**

### **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:

- Плану 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).

### 1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом је обухваћена постојећа катастарска парцела 3519 КО Нови Београд, која представља и грађевинску парцелу на основу услова дефинисаних општим правилима парцелације и препарцелације, поглавље 2.1 „Правила за уређење простора“ према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

Граница грађевинске парцеле је дефинисана регулацијом улице Војвођанска и границама катастарских парцела 3520, 3518 и 3528 КО Нови Београд која је и регулациона линија зелених површина.

Укупна површина грађевинске парцеле износи 1.947 m<sup>2</sup>, а ширина фронта парцеле према јавној саобраћајној површини улице Војвођанска износи 23,12 m.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.





## 1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Према катастарско-топографском плану, на предметној локацији постоје два изграђена објекта, спратности П и П+1 и шест помоћних објеката, спратности П. У циљу привођења намени по Плану, сви постојећи објекти се уклањају.

## 1.5 СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Према Плану 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), предметна локација се налази у целини X – Новобеоградски блокови – Бежанијска коса.

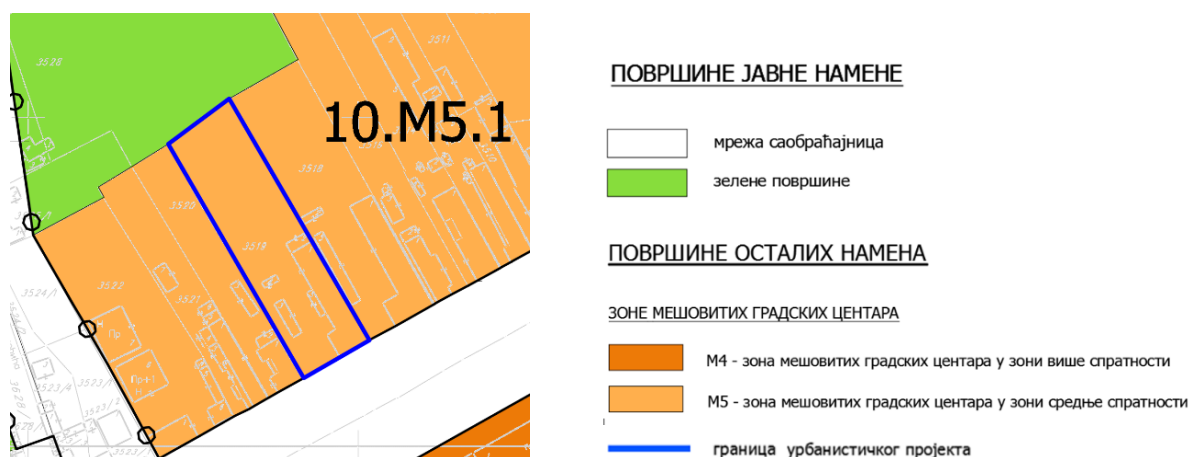
Према графичком прилогу бр. 2-5.1 „Планирана намена површина“, локација се налази у површинама мешовитих градских центара.

### „Планирана намена површина“



### „Подручје за непосредну примену правила грађења“

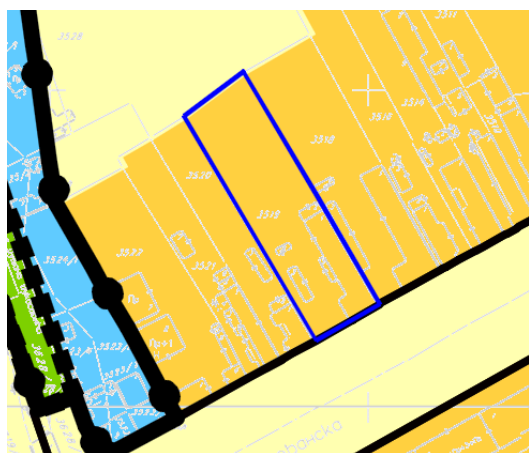
Према графичком прилогу бр. 16-5.5 „Подручје за непосредну примену правила грађења“, локација се налази у оквиру зоне мешовитих градских центара, у зони средње спратности. 10.M5.1





### „Начин спровођења плана“

Према графичком прилогу бр. 5-5.1 „Начин спровођења плана“, предметна локација се спроводи непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта



- спровођење непосредном применом правила грађења
- спровођење непосредном применом правила грађења, израдом урбанистичког пројекта
- обавезна израда плана детаљне регулације
- граница урбанистичког пројекта

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 10.M5.1 – Извод из Плана

Зона обухвата потез дуж улице Војвођанске на Новом Београду.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 10.M5.1
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>мешовити градски центри</li> <li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање је 0 - 80% : 20% - 100%;</li> <li>у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.;</li> <li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража;</li> <li>компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%;</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти.</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>на свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора;</li> <li>нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%;</li> <li>максималан индекс заузетости угаоних објеката је увећан за 15%.</li> </ul>

<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>висина венца објекта је до 15.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+3+Пс;</li> <li>на постојећим парцелама чија је ширина фронта мања од 20m и површина парцеле мању од 1000m<sup>2</sup>, висина венца објекта је до 11.5 m (максимална висина слемена објекта је до 14.5 m) у односу на највишу коту приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пс.</li> </ul>
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле;</li> <li>према положају на парцели објекат је једнострано или двострано узидан;</li> <li>у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији;</li> <li>у односу на регулациону линију Гандијеве улице објекат може бити на регулационој линији;</li> <li>у односу на регулациону линију Пере Сегединца, грађевинска линија је удаљена 5.0 m од регулације;</li> <li>грађевинска линија комплекса у Улици Др Ивана Рибара према реци Сави се одређује урбанистичким пројектом, а минимално 5.0 m од граница комплекса;</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.</li> </ul>
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом;</li> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој је 1/5 висине објекта;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>растојање објекта од бочног суседног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0m;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта;</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта;</li> <li>растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>положај грађевинске линије се одређује у односу на услове геомеханичког елабората, а минимално 1/2 висине објекта.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је макс. 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</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 регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима;</li> <li>• постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минималан проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%;</li> <li>На парцели је потребно обезбедити:</li> <li>• минимално 15% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>• очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;</li> <li>• репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>• декоративан карактер зелених површина;</li> <li>• 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>• озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле;</li> <li>• уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
<b>правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине;</li> <li>• у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију;</li> <li>• последња етажа се мора извести као повучени спрат;</li> <li>• повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем;</li> <li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољено ограђивање парцеле према улици, осим ниском зеленом оградом;</li> <li>• висина ограде према суседној парцели је до 1,4 m;</li> <li>• уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;</li> <li>• парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• надзиђивање постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објект. Доградња постојећих објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама;</li> <li>• висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 mпv;</li> <li>• део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека. За сваки новопланирани објект урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати зону градње према лесном одсеку као и начин заштите косине;</li> <li>• за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96, 45/19 – др. правилник).</li> </ul>

## 2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

### 2.1. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА

Планом је дефинисано да се објекти у улици Војвођанска могу поставити на регулациону линију улице.

Према графичком прилогу Плана бр. 16-5.5 „Подручје за непосредну примену правила грађења“, граница катастарске парцеле 3519 КО Нови Београд се поклапа са регулационом линијом улице Војвођанска.

Објекат је двострано узидан према бочним границама грађевинске парцеле. Зона грађења је одређена грађевинском линијом у односу на регулациону линију улице, бочне границе грађевинских парцела и у односу на задњу границу грађевинске парцеле која је уједно и регулациона линија зелених површина.

Максимална заузетост подземном гаражом је до 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

### ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Према графичком прилогу Плана бр. 16-5.5 „Подручје за непосредну примену правила грађења“, граница катастарске парцеле 3519 КО Нови Београд се поклапа са регулационом линијом улице Војвођанска.



Према катастарско-топографском плану, граница катастарске парцеле 3519 КО Нови Београд се у крајњим тачкама према бочним суседним катастарским парцелама 3518 и 3520 КО Нови Београд поклапа са регулационом линијом улице Војвођанска, док у средишњем делу изузетно мало одступа, тј. прелази регулациону линију улице Војвођанска.

У циљу правилног позиционирања објекта у односу на регулациону линију улице и бочне катастарске парцеле, овим пројектом је дефинисана грађевинска линија аналитичко геодетским тачкама према бочним суседима и то: према катастарској парцели 3520 КО Нови Београд - тачком бр. 1 и према катастарској парцели 3518 КО Нови Београд - тачком бр. 2, тако да се грађевинска линија објекта налази у границама катастарске парцеле и не прелази регулациону линију улице.

Објекат је двострано узидан према бочним катастарским парцелама 3520 и 3518 КО Нови Београд. Имајући у виду да су катастарске парцеле у овој зони прилично дубоке, пројектован је стамбено-пословни објекат који се састоји од два независна надземна дела – ламеле „А“ и „Б“ и заједничким подземним делом.

Међусобно удаљење између надземних делова објекта (ламеле „А“ и „Б“) износи 14,58 m на нивоу приземља и 14,14 m на нивоу спратова (мин. 2/3 h). Удаљење објекта од задње границе грађевинске парцеле износи 9,0 m (мин. 1/2 h).

У складу са Планом, када се регулациона и грађевинска линија поклапају, дозвољено је да еркери на објекту могу прелазити регулациону линију макс. 1,0 m када је тротоар



већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на макс. 50% површине уличне фасаде и на мин. висини од 4,0 m изнад тротоара.

Према улици Војвођанска, еркери на уличној фасади прелазе регулациону линију максимално 1,0 m, на висини од 6,43 m изнад тротоара и то 24,60% површине уличне фасаде.

Грађевинска линија подземних делова објекта (гаража, техничке и помоћне просторије) се поклапа са грађевинском линијом према улици, бочним границама грађевинске парцеле и налази се на 9,0 m од задње границе грађевинске парцеле. Максимална заузетост подземном гаражом је 84,97 % површине парцеле.

### *ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА*

Према Плану, у зони 10.M5.1 дефинисана је висина објекта и то: максимална висина венца је до 15,0 m, максимална висина слемена је до 18,0 m, а оријентациона планирана спратност објекта је П+3+Пс.

Повучени спрат се повлачи минимално 1,5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној саобраћајној површини. Кров изнад повучене етаже је плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m од коте пода повучене етаже.

У складу са наведеним правилима, идејним решењем је пројектован стамбено-пословни објекат спратности По+П+3+Пс.

За одређивање висине објекта је узета као референтна кота - нулта кота -0,20/77,76 m<sub>nnv</sub> и представља тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној улици Војвођанска. Ова кота је истовремено и приступ пословном простору у ламели „А“.

Повучени спрат је повучен 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према улици Војвођанска.

Максимална висина венца је 13,75 m и налази се на коти +13,55 m / 91,51 m<sub>nnv</sub>.

Максимална висина венца повучене етаже је 16,05 m на коти +15,85m / 93,81 m<sub>nnv</sub>.

Кота венца повучене етаже је на 3,40 m од коте пода повучене етаже.

Из улице Војвођанска је пројектован главни улаз у објекат преко надкривеног и контролисаног пролаза на нивоу приземља за улаз у ламелу „А“ и уређеног заједничког дворишта за улаз у ламелу „Б“.

Кров изнад дела повучене етаже је плитак коси кров, нагиба 1% са одговарајућим кровним покривачем, као и делови крова намењени техничкој етажи за смештај потребне технике. Чиста висина техничке етаже је 2,20 m.

### *НИВЕЛАЦИЈА*

Нивелационо решење је условљено нивелетом улице Војвођанска, котама терена и архитектонским концептом.

Терен је благо денивелисан са апсолутним котама ~(-77,30 -77,90 m<sub>nnv</sub>) у зони улице Војвођанска) и ~(-79,80 - 80,20 m<sub>nnv</sub>) у залеђу парцеле.

Нулта кота објекта је -0,20/77,76 m<sub>nnv</sub> и у односу на њу је извршена нивелација свих делова објекта.

Главни пешачки приступ објекту и колски улаз/излаз у гаражу реализовани су из улице Војвођанска. Пешачки приступ објекту је на коти -0,05/77,91 mnn., а гаражи и простору за контејнере је на коти -0,40/77,57 mnn. Са рампе нагиба 1% омогућен је приступ гаражи са коте -0,29/77,68 mnn двосмерном рампом ширине 6,0 m и нагиба 15%.

Прземље пословног простора у ламели „А“ је на коти  $\pm 0,00$  и +0,56, а стамбеног дела на коти +0,56. Приземље стамбеног дела у ламели „Б“ је на коти +1,19, а пословном простору је прилагођен котама дворишног дела парцеле.

Сви елементи нивелације, висинске и хоризонталне регулације су приказани на графичким прилозима бр. 3, 4 и 5 „Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање – ниво подрума, ниво приземља и ниво крова“ у Р 1:250.

## 2.2. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ

Урбанистичким пројектом обухваћена је цела катастарска парцела 3519 КО Нови Београд, која представља и грађевинску парцелу чија је површина према подацима из катастра износи 1.947 m<sup>2</sup>.

У табели „Нумерички подаци за планирану изградњу“ дати су остварени урбанистички параметри за грађевинску парцелу на основу идејног архитектонског решења за стамбено-пословни објекат које је израђено у Предузећу „CITY INVEST“ доо, чији је пројектант арх. Владимир Петровић. Идејно архитектонско решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

### Нумерички подаци за планирану изградњу

површина грађевинске парцеле	1.947 m <sup>2</sup>
положај објекта на парцели	двострано узидан
П под објектом	1.167,06 m <sup>2</sup>
укупна БРГП објекта без тех. етаже	7.487,54 m <sup>2</sup>
укупна БРГП објекта са тех. етажом	7.999,11 m <sup>2</sup>
БРГП корисних етажа	6.020,01 m <sup>2</sup>
БРГП подземне етаже	1.654,31 m <sup>2</sup>
индекс заузетости „З“	59,94 % (1.167.06 m <sup>2</sup> )
заузетост подземном етажом	84,97% (1.654,49 m <sup>2</sup> )
спратност објекта	По+П+3+Пс
висина венца	13,75 m
висина венца повучене етаже	16,05 m
број функционалних јединица	54 стамбене јединице 8 пословних јединица 2 магацина за посл. јединице
слободне и зелене површине	40,35% (785,61 m <sup>2</sup> )
зелене површине у директном контакту са тлом	15,12% (294,58 m <sup>2</sup> )

број гаражних места: -становање: 1,1 ПМ/стан; -пословни садржаји: 1ПМ/60m <sup>2</sup> НГП админ. или пословног простора; -пословна јединица до 50 m <sup>2</sup> НГП -магацин 1ПМ/100 m <sup>2</sup> Укупно:	1,1 x 54 = 59,4 741,74m <sup>2</sup> НГП/60 = 12ГМ  33,25 m <sup>2</sup> НГП/50 = 1ГМ 143,67 m <sup>2</sup> магацин = 1ГМ Укупно: 73ГМ
--	---

**Упоредни приказ урбанистичких параметара према  
Плану генералне регулације и Урбанистичког пројекта**

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПГР	УП
површина грађ. парцеле и ширина фронта према јавној саобраћајној површини	- грађевинском парцелом се сматра свака постојећа кат. парцела која испуњава услове према „Правилима за уређење простора“ – поглавље 2.1; - нова грађ. парцела мора имати мин. ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20 m и минималну површину 1000 m <sup>2</sup>	<b>П= 1.947 m<sup>2</sup> ширина фронта парцеле према ул. Војвођанска 23,12 m</b>
планирана намена	зона 10.М5.1. блокови мешовитих градских центара у зони средње спратности (однос стан.: посл.) 0-80%:20-100%); у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји	<b>становање: 78,84 % пословање: 21,16 %</b>
број објеката на парцели	могућа је изградња више објеката на парцели	<b>1</b>
растојање регулационе од грађевинске линије	у односу на регулациону линију Војвођанске улице објекат може бити на регулационој линији	<b>0,0 m Р.Л.=Г.Л. (аналит. геод. тачке бр. 1 и 2)</b>
положај објекта на парцели	једнострано или двострано узидан	<b>двострано узидан</b>
макс. индекс заузетости „З“ (површина под објектом)	60% (1.168,20 m <sup>2</sup> )	<b>59,94 % (1.167,06 m<sup>2</sup>)</b>
макс. индекс заузетости подземних етажа	85% (1.654,95 m <sup>2</sup> )	<b>84,97 % (1.654,49 m<sup>2</sup>)</b>
мин. слободне и зелене површине на парцели	40% (778,80 m <sup>2</sup> )	<b>40,35% (785,61 m<sup>2</sup>)</b>
мин. зелене површине у директном контакту са тлом	15% (292,05 m <sup>2</sup> )	<b>15,12% (294,58 m<sup>2</sup>)</b>
спратност објекта	П+3+Пс	<b>По+П+3+Пс</b>
висина венца/висина слемена	15,0 m / 18,0 m	<b>ламела А-висина венца -13,75m висина в.п.е. -16,05 m ламела Б-висина в.п.е. -16,49 m</b>
растојање од задње границе парцеле	мин. растојање је 1/2 висине објекта	<b>9,0 m (мин. 9,0 m)</b>
растојање објекта од бочног суседног објекта	без отвора на бочним фасадама суседног обј. је 0 m	<b>0 m</b>
међусобно растојање објеката на истој парцели	мин. 2/3 висине вишег објекта	<b>14,14 m (мин. 12,0 m)</b>

кота приземља	кота приземља је макс. 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте	<b>нулта кота: - 0,20/77,76 mnnv кота приз.: ± 0,00 = 77,96 mnnv</b>
број функционалних јединица	-	<b>54 стамбене јединице 8 пословних јединица 2 магацина (уз посл. јединице)</b>
укупно БРГП објекта без тех. ет. укупно БРГП објекта са тех. ет.	-	<b>7.487,54 m<sup>2</sup> 7.999,11 m<sup>2</sup> (1.654,31m<sup>2</sup>+5.833,23m<sup>2</sup>+511,57m<sup>2</sup>)</b>
укупно корисна БРГП становање пословање	-	<b>6.020,01 m<sup>2</sup> 4.745,97 m<sup>2</sup> 1.274,04 m<sup>2</sup></b>
укупно нето П објекта без т.е. укупно нето П објекта са т.е.	-	<b>6.246,71 m<sup>2</sup> 6.787,53 m<sup>2</sup></b>
укупно корисна нето површина	-	<b>5.121,75m<sup>2</sup></b>
норматив за паркирање	1,1ПМ/1стан 1ПМ/60 m <sup>2</sup> НГП посл. простора 1ПМ/50 m <sup>2</sup> НГП посл. јединице 1ПМ/100 m <sup>2</sup> магацина	<b>станови (1,1x54) - 59 ГМ пословање (741,74m<sup>2</sup>) - 12 ГМ магацин (143,67m<sup>2</sup>) - 1 ГМ посл. јед. (33,25 m<sup>2</sup>) - 1 ГМ укупно: 73ГМ</b>

## 2.3. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### ОБЛИКОВАЊЕ И ФУНКЦИЈА

Стамбено-пословни објекат је пројектован да задовољи највише стандарде модерног становања и пословања. Спратност објекта је По+П+3+Пс.

Објекат је пројектован у два независна надземна дела - ламела „А“ и „Б“ и заједничким подземним нивоом. У обе ламеле је степенишни простор са лифтом. Надземни делови објекта су двострано узидани и према бочним суседима оба дела имају по два светларника.

У подрумској етажи је пројектована гаража са укупно 73 гаражна места, техничке и помоћне просторије, као и два магацинска простора за пословни простор у приземљу. Из подрума је за сваки надземни део омогућен приступ у објекат лифтом и степеништем са два вертикална пожарно изолована језгра.

Главни улаз у објекат је из улице Војвођанска преко контролисаног улаза и надкривеног пешачког коридора којим се приступа стамбеним улазима у ламеле „А“ и „Б“, као и пословним просторима који имају одвојене улазе из заједничког дворишта. Колски улаз/излаз у подземну гаражу је из улице Војвођанска.

У приземљу објекта – ламела „А“ је један локал са засебним приступом из улице Војвођанска, као и један пословни простор у дворишном делу објекта.

У приземљу је и простор за контрлу улаза и излаза са тоалетом, као и заједнички улазни лоби за улазе у стамбени део објекта.

У приземљу објекта – ламела „Б“ је пројектовано 6 пословних административних простора са приступом из унутрашњег дворишта.

На првом спрату ламела „А“ и „Б“ пројектовано је по 7 станова. На 2. и 3. спрату ламеле „А“ пројектовано је по 7 стамбених јединица. На 2. и 3. спрату ламеле „Б“ пројектовано је по 6 стамбених јединица. На повученим спратовима оба улаза пројектовано је по 7 стамбених јединица. У објекту је пројектовано укупно 54 стамбене јединице различитих структура и површина.

Изнад повучених етажа у обе ламеле је пројектована техничка етажа у којој су смештена два дизел агрегата, соларни бојлери и топлотне пумпе за сваку стамбену јединицу.

У надземним деловима објекта према бочним суседима, пројектовани су светларници за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80m. Светларницима је омогућен приступ из објекта и одводњавање атмосферских вода.

### МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Фасадни зидови: термоблок д=20cm + камена вуна 12cm + мрежица и лепак + силикатносиликонска фасада (дворишна фасада) и компакт плоче (улична фасада и дворишна фасада сегменти).

На нивоу сокле је армирани бетон д= 20cm + хидроизолација + екструдирани полистирен 4cm + сокла од штампаног бетона.

Фасадни зидови дилатације ка суседу: фасадни стиропор 6+6cm + термоблок 20cm.

Унутрашњи зидови између стана и заједничких простора: термоблок 20cm + термомалтер д= 5cm.

Преградни зидови: гипскартонски преградни зид д=11,5cm 2 гипс плоче + метална подконструкција + испуна од минералне вуне + 2 гипс плоче.

Пуни зид од опеке д=12cm обострано малтерисано у кухињама и купатилима на местима где се каче висећи елементи и бојлери.

Плафони:

Спуштени плафон је у купатилу: минерална вуна д=2,0cm са подконструкцијом од гипскартонских плоча д=1,2cm.

Од приземља до повученог спрата плафони су малтерисани продужним малтером.

Под: приземље: армирано-бетонска плоча д=20cm + стиродур д=10cm + цементни естрих д=5cm + паркет или плочице.

У дворишту изнад подрума: штампани бетон у паду, пе фолија, стиродур 2cm, хидроизолација двослојна битуминизирана мембрана високе флексибилности и армирано-бетонска плоча.

Спратови: армирано-бетонска плоча д=20cm + азмафон 2cm + цементна кошуљица са фибрином + паркет или плочице.

Кров: армирано-бетонска плоча д=20cm са слојем за отпарење, фасадни стиропор д=20cm, пе фолија и слој за пад, Тестудо битуменизирана трака д= 1cm у два слоја, УВ заштита изолационог слоја са премазом у два слоја.

Равне кровне терасе: армирано-бетонска плоча д=20cm са слојем за отпарење + стиродур д=10cm + слој за пад + полиуретанска сика план 1 к изолација + лепак + плочице.



Спољна столарија: прозори и врата су од алуминијумских профила са термопрекидом и испуном термопан стакло 4+12+4mm + алу. ролетне. Гаражна сегментна алуминијумска врата на подизање са даљинским управљањем.

Унутрашња столарија: медијанпан врата у белој боји са хоризонталним канелурама и штелујућим первајзима. Врата техничких и помоћних просторија су сертификована против пожарна врата ватро и димо отпорности 90 минута.

## ПРЕГЛЕД УКУПНО ОСТВАРЕНИХ НЕТО И БРГП У ОБЈЕКТУ

ниво	нето (m <sup>2</sup> )			БРГП (m <sup>2</sup> )
	ламела А	ламела Б	А+Б	А+Б
1. подрум			1.268,63	1.654,31
2. приземље	332,22	485,92	818,14	1.130,41
3. први спрат	485,68	545,25	1.030,93	1.167,06
4. други спрат	502,51	546,53	1.049,04	1.184,35
5. трећи спрат	502,51	546,53	1.049,04	1.184,35
6. повучени спрат	485,68	545,25	1.030,93	1.167,06
7. техничка етажа	281,07	262,46	540,82	621,39
укупна корисна површина надземна (2.- 6.) подземна (1.)	2.365,95 2.308,60 57,35	2.755,80 2.669,48 86,32	5.121,75 4.978,08 143,67	6.020,01 5.833,23 186,78
укупна површина објекта (2.-7.)	2.589,67	2.931,94	5.518,90	6.454,62
укупна површина објекта (1.-7.)			6.787,53	8.108,93

## КОНСТРУКЦИЈА

Конструктивни систем објекта је комбинован са носећим армирано-бетонским зидовима, стубовима и гредама. Темељ објекта је аб пуна плоча.

Подрумска етажа објекта је укопана и њени ободни зидови су армирано-бетонски  $d=25\text{cm}$  и једним делом су интегрисани са шиповима за заштиту темељне јаме и суседних објеката.

Таванице свих етажа су пуне АБ плоче дебљине 20cm. Испод слојева равног крова је пројектована пуна кровна равна плоча. Степенишна језгра и ободни зидови лифта су пројектовани као армирано-бетонски зидови.

## ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су планиране инсталације: водовода, хидрантске мреже, спринклер инсталације, канализације, електроенергетске инсталације јаке и слабе струје, тт и термотехничке инсталације.

Инсталације су предмет посебних пројеката у поступку израде техничке документације и биће израђени на основу добијених техничких услова надлежних предузећа у поступку обједињене процедуре и у складу са важећим прописима и нормативима.

У објекту је планирана уградња система „паметне куће“ са циљем да олакша контролу функционисања свих инсталација и омогући лакшу контролу приступа и обезбеђења простора, као и контролу противпожара у свим засебним јединицама.

У гаражи је планирана уградња система за одимљавање, као и система за надпритисак за заштиту евакуационих путева. Такође, планирана је и уградња спринклер система за гашење пожара.

Објекат је у целини посматран и са аспекта заштите од пожара и у даљој разради техничке документације биће примењени сви важећи прописи и нормативи.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

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

Локација је повезана на градску уличну мрежу преко постојеће јавне саобраћајне површине - улице Војвођанска. У зони предметне локације, укупна регуција улице износи 38,13 m и у попречном профилу садржи 2 коловозне траке ширине 10,56 и 10,53 m, разделно острво ширине 3,91 m, обостране бициклистичке стазе ширине 1,06 и 1,93 m и обостране тротоаре ширине 4,06 и 1,93 m.

Према идејном решењу, пешачки и колскаи улаз/излаз у гаражу су реализовани из улице Војвођанска. Гаражи се приступа надкривеном двосмерном рампом ширине 6,0 m и нагиба 15%, у нивоу коловоза, преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Подземна гаража је пројектована као средња гаража и на истом нивоу су техничке и помоћне просторије.

Потребан број гаражних места је одређен 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 за:

- становање: 1,1 ПМ/1 стан
- комерцијалне садржаје:
  - 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора;
  - 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>;
  - 1ПМ на 100m<sup>2</sup> БРГП магацина

У гаражи је реализовано укупно 73 гаражних места. Девет гаражних места је на поду гараже од којих је 5ГМ намењено за хендикепирана и инвалидна лица и прописно су обележена, а преостала паркинг места су на паркинг платформама и то: три паркинг платформе произвођача ТТС „Duble pit sistem“ за по 4 возила максималне висине до 150 cm, као и 13 паркинг платформи произвођача ТТС „Duble pit sistem“ за по 4 возила максималне висине до 180 cm.

Саобраћајница у гаражи је двосмерна, ширине 6,0 m. У гаражи је обезбеђено 5ГМ (мин. 5%) од укупно потребног броја која су намењена за хендикепирана и инвалидна лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Приступ инвалидима у објекат је обезбеђен преко прилазне рампе нагиба 2,5% до 5% и преко дворишног дела и без степеница.

Евакуација у случају пожара корисника је предвиђена преко два степенишна језгра међусобне удаљености 48 m и даље, отвореним коридором до улице.

## РЕКАПИТУЛАЦИЈА ГАРАЖНИХ МЕСТА

намена	норматив	прорачун	потребно	остварено
становање	1,1 ПМ/1 стан	54x1,1	59,4	<b>59</b>
пословање	1ПМ на 60 m <sup>2</sup> НГП	741,74 m <sup>2</sup>	12,3	<b>12</b>
пословна јединица мања од 50 m <sup>2</sup>	1ПМ	33,25 m <sup>2</sup>	1	<b>1</b>
магацин уз пословање	1ПМ на 100 m <sup>2</sup>	143,67 m <sup>2</sup>	1	<b>1</b>
<b>укупно</b>	5% од укупног броја ГМ - 5ГМ за хендикепиране особе)			<b>73</b>

Имајући у виду вишеструке позитивне ефекте коришћења бицикала на квалитет живота и екологију уопште, у унутрашњем дворишту, на поплочаним површинама планиран је простор за њихово одлагање.

Нивелација саобраћајних површина решена је у складу са постојећом нивелацијом саобраћајнице и планираном нивелацијом објекта.

Коловозни застор саобраћајних површина је од асфалт бетона, а оивичење коловоза и пешачких површина од префабрикованих бетонских ивичњака.

Приликом даљих фаза пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за ову врсту објекта.

Сви потребни елементи ситуације и нивелације дати су у графичким прилозима бр. 3, 4 и 5 „Регулационо нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - ниво подрума, ниво приземља и крова“ у Р 1:250.

На Сепарат саобраћајног решења, добијено је позитивно Мишљење Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију IV - 08 бр. 344.6-77/2023 од 16.06.2023. године.

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

Планирана и постојећа инфраструктурна мрежа су приказане у графичком прилогу бр. 08 „Синхрон план“ у Р 1:250.

#### **3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА**

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – водовод, бр. Ј/1197 од 26.12.2022. године. Према наведеним условима предметна локација припада I висинској зони београдског водоводног система.

Прикључење објекта се планира са постојеће водоводне мреже Ø150mm у улици Војвођанска. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, реалних потреба и противпожарних прописа. Максимални пречник прикључка је Ø100mm и максимална димензија водомера Ø80mm.

Приступ водомерном шахту обезбедити ван колског приступа и места за паркирање.

За различите категорије потрошача предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере (за санитарну воду стамбеног дела, за санитарну воду пословног дела, за противпожарну мрежу – спринклер, унутрашњу хидрантску мрежу ...).

За сваку пословну јединицу планирати и хоризонтални индивидуални водомер.

У даљој разради техничке документације, пројектовање водоводне мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдског водовода добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

#### **3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП БВиК – канализација, бр. М/470 од 23.12.2022. године.

Предметна локација припада Батајничком систему београдске канализације, у делу на коме је заступљен сепарациони систем канализације.

Планирани објект се прикључује на постојећу фекалну канализациону мрежу ФПВЦØ250mm и кишну канализациону мрежу АПВЦØ400mm у улици Војвођанска.

Приликом пројектовања фекалног и кишног прикључка придржавати се постојећих стандарда и норматива.

Планирани прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150mm, нити истог пречника као улични канал.

Приликом пројектовања водити рачуна да буде омогућено гравитационо одвођење отпадних вода на градску канализацију. Из подземних етажа, које се не могу гравитационо прикључити, предвидети препумпавање отпадних вода и њихово упуштање у интерну канализацију објекта, пре граничног силаза.

Најниже уливно место на унутрашњим инсталацијама у објекту не сме бити на коти нижој од 74m<sub>nv</sub>.

Прикључење објекта на канализациону мрежу извршити преко прописно пројектованог кратког прикључка, директно на улични силаз (пад од 2-6%), са каскадом од 60 – 300 cm у граничном ревизионом силазу.

Воде из гараже које садрже уља и масти усмерити на таложнике и сепараторе пре упуштања у канализациону мрежу. Температура воде која се испушта у канализациону мрежу је макс. 40°. За отпадне воде из топлотне подстанце пројектовати расхладну јаму.

У даљој разради техничке документације, пројектовање канализационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима Београдске канализације добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

### **3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**

За израду урбанистичког пројекта прибављени су услови „Електродистрибуција-Србије“ бр. 82110,СФ, Е-6596-1/22 од 28.07.2023. године.

Према добијеним условима, електро напајање објекта биће реализовано проводником типа и пресека XP 00 – AS(J) 3x 150+70, 1kV од постојеће ТС 10/0,4kV, рег. бр. Z-1473 Нови Београд, у ул. Душана Вукасовића бр. 45 до КПК на Ламели А и другим проводником истог типа и пресека до друге КПК на Ламели Б.

Положај и димензије КПК кутија морају бити у складу са димензијама које су наведене условима. Сву пратећу опрему и уређаје који су неопходни за квалитетно снабдевање електричном енергијом уградити у складу са важећим прописима и техничким нормативима „Електродистрибуција - Србије“.

У даљој разради техничке документације, пројектовање електроенергетске мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима „Електродистрибуција - Србије“ добијеним у поступку издавања Локацијских услова.

### **3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

Условe за израду Урбанистичког пројекта издао је „Телеком Србија“ – Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, бр. 530835/1-2022 од 23.12.2022. године.

Према добијеним условима, препорука је да се приступна тк мрежа за планирани стамбено-пословни објекат реализује GPON трхнологијом у типологији FTTH, полагањем приводног оптичког кабла до планираног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме.

Прикључење објекта на тк мрежу, на тк канализацију планирати у тк окну бр. 649 у улици Војвођанска. Од постојећег тк окна 649 обезбедити подземну трасу-коридор за полагање тк канализације капацитета једне PVC цеви Ø110mm. Цеви тк канализације полажу се подземно кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других инсталација и у складу са важећим прописима и нормативима.



Од места концентрације тк опреме (простор за смештај тк опреме) обезбедити несметан пролаз кроз комплетан простор подземног нивоа где је планирана концентрација опреме и полагање РЕ цеви 1xØ50 mm.

У даљој разради техничке документације, пројектовање телекомуникационе мреже и прикључка радити у складу са условима и техничким прописима ЈП „Телеком Србија“ који ће бити добијени у поступку издавања Локацијских услова.

### **3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА**

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП „Београдске електране“ ЈА/ЂР 2754/23 од 13.01.2023. године.

Према добијеним условима, предметна локација припада дистрибутивном систему грејног подручија ТО „Нови Београд“, Магистрала М4. Планирани објекат биће могуће прикључити на систем даљинског грејања након изградње пројектованог дистрибутивног топловода Ø168.3/250 дуж улице Душана Вукасовића и постојећег дистрибутивног топловода пречника Ø273.0/400 у улици Душана Вукасовића.

Такође, прикључење објекта је могуће и након изградње планираног дистрибутивног топловода дуж блоковске саобраћајнице (Душана Вукасовића) и даље дуж улице Војвођанска са постојећег дистрибутивног топловода пречника Ø323.9/450 у улици Душана Вукасовића.

Прикључење објекта на топлификациону мрежу врши се индиректно преко предајне подстанице у објекту. Просторију за топотну подстанциу планирати у подрумској етажи, у делу објекта који је најближи планираном топловоду. Просторију предајне станице пројектовати у складу са Правилником о раду дистрибутивних система. У подстанци обезбедити прикључак за воду, канализацију и струју, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

До реализације планиране топловодне мреже, у објекту су планиране геотермалне инсталације. Грејање и хлађење стамбено-пословног објекта биће обезбеђено топлотним пумпама. Пројектовање ових инсталација радити у складу са важећим стандардима, техничким прописима и нормативима.

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

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или 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 осветних 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 СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ**

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

У складу са Планом, на предметној грађевинској парцели је потребно обезбедити минимум 40% слободних и зелених површина, од којих је минимум 15% зелених површина у директном контакту са тлом, без подземних делова објекта.

Према идејном решењу је реализовано укупно 40,35% (785,61 m<sup>2</sup>) слободних и зелених површина од којих је 15,12% (294,58 m<sup>2</sup>) зелених површина у директном контакту са тлом.

На пешачким комуникацијама планирани су застори од савремених материјала, који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање корисника локације и инвалидних лица. Одговарајућом нивелацијом биће омогућена брза евакуација атмосферских вода ка зеленим површинама или најближем сливнику.

Површину изнад гараже, ван габарита објекта, решити са прописном подлогом. Слободне површине парцеле које нису под објектом, саобраћајним колским и пешачким површинама, озеленити садним материјалом високе биолошке и естетске вредности.

За садни материјал не смеју се користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отвореним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Обезбедити 1-2% пада застртих површина (стаза, платоа ...) и дренажне елементе којима ће се вишак површинских вода водити ка кишној канализацији уз примену дренажних елемената (земљане риголе, риголе-каналете, канали).

Ограђивање парцеле према улици није дозвољено. Према суседним парцелама дозвољено је ограђивање оградом висине до 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

## **6. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За израду урбанистичког пројекта добијени су услови ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 17859/2 од 26.12.2022.године.

У складу са добијеним условима и важећих норматива за одлагање комуналног отпада из планираног објекта потребно је обезбедити 6 металних судова - контејнера запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45 m (1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине).

Судови су постављени непосредно уз део рампе за колски улаз/излаз у гаражу. Судовима је обезбеђен директан прилаз радника ЈКП „Градска чистоћа“. Ручно гурање контејнера се обавља по равној подлози, нагиба 1% и без степеника.

## 7. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94) предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине и не ужива статус добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз на уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима „Службени гласник РС“ бр.71/94).

Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи културе.

## 8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према досадашњој истражености предметне локације и литолошко геотехничког састава тла, на дубини око 12 m треба очекивати:

- прашинасту глину „Cl – глина лесно тло“ – средина 1, са очекиваном дебљином слоја од око 4 m;
- прашинасту глину – „Cl“ - глина измењени песковити лес – средина 2, са очекиваном дебљином слоја од око 4 m;
- песак – „прашинаст, ситнозрн, глиновит“ – средина 3, са очекиваном дебљином слоја већем од 4 m.

Ниво подземне воде је између 3 - 4 m дубине, на просечној апсолутној коти од око 74,0 mnv.

Пре израде главне пројектно техничке документације, неопходно је извести детаљна инжењерско- геолошка истраживања са израдом „Геотехничког елабората“ о условима фундарања и изградње. Елаборат се мора урадити по свим важећим прописима, нормама и стандардима за ову врсту објеката.

Темељни ископ не сме да угрози стабилност суседних објеката, постојеће улице, као и одсека лесног платоа. Врста, облик и потребан степен обезбеђења темељне јаме биће дефинисани на основу предходно урађеног геотехничког елабората и на основу извођачког пројекта обезбеђења.

Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 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 објект или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

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

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

У подземним етажама намењеним гаражирању возила предвидети систем принудне вентилације, систем за праћење концентрације угљенмоноксида, инсталације водовода и канализације, контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, а пре упуштања у канализациони систем, као и одржавање и прањење сепаратора, у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима за ову врсту објекта.

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

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

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

У циљу прилагођавања потребама заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода, планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом за ову врсту објекта.

У погледу мера заштите од пожара и експлозија добијени су услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-749/2022 од 22.12.2022. године.

Према наведеним условима неопходно је обезбедити:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона планираних за становање и објекте јавне намене – објекте и комплексе јавних служби;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;
- безбедносне појасеве између објекта којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објекта или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације људи и њихово спасавање;

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта и
- спречи ширење ватре на суседне објекте

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства, 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).

Такође, у циљу заштите од пожара придржавати се следећих нормативних аката:

- 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 хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени гласник РС“ бр. 3/18);
- објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“ бр.11/96);
- објекат мора бити изведен у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ“, бр. 45/83);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“ бр. 21/90);
- 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);
- објекат мора бити изведен у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС“ бр.101/10) и Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ“ бр. 16/86, 28/89 22/92) и („Службени лист СРЈ“ бр. 47/95 и 14/96);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“ бр.22/19);

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 објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 39/64).



Приликом изградње објекта применити потребне мере цивилне заштите људи и добара, у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

## **12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Урбанистички пројекат је урађен 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. наведеног Закона.

Београд,  
август 2023. године

Одговорни урбаниста,

Поповић Нада, диа