

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

за реконструкцију, адаптацију и санацију
пословно-комерцијалног објекта „Бигз“
ул. Булевар војводе Мишића бр.17
на К.П 10738/1 КО. Савски Венац у Београду



Носилац израде пројекта
URBANISTIQ D.O.O.

Друштво за архитектуру, урбанизам
и инжињеринг, Београд,
ул. Пере Велимировића бр.50, Раковица

Одговорни урбаниста

Ненад Китановић, дипл.инж.арх
Лиц.бр. 200 А00880 19

ИНВЕСТИТОР: "МПП Бигз" д.о.о. Београд – Стари град
ул. Булевар војводе Бојовића бр.6-8
11000 Београд
ПИБ 111929889
МБ: 21573736

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Urbanistiq d.o.o. Београд
ул.Пере Велимировића 50, Раковица, Београд

Директор: Ненад Китановић, *дипл.инж.арх.*

РАДНИ ТИМ:
Одговорни урбаниста: Ненад Китановић, *дипл.инж.арх.*
Лиц. ИКС бр. 200 А00880 19

Одговорни пројектант: Милица Павловић, *дипл.инж.арх.*
Лиц. ИКС бр. 300 М663 13

Сарадници: Весна Ћурић, *дипл.инж.арх.*
Тамара Савић, *маст. инж. арх*
Иван Обровац, *дипл.инж.арх.*
Стефан Милићевић, *маст. инж. арх*
Милан Томић, *маст. инж. арх*
Срђан Костадиновић, *маст. инж. арх*
Стефан Милисављевић Стојчић, *маст. инж. арх*

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. Општи подаци о учесницима у изради пројекта

2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ за реконструкцију, адаптацију и санацију пословно-комерцијалног објекта „Бигз“ ул. Булевар војводе Мишића бр.17 на К.П 10738/1 КО. Савски Венац у Београду

- 2.1. Увод
- 2.2. Правни и плански основ
- 2.3. Подаци о локацији – опис постојећег стања
- 2.4. Граница и обухват урбанистичког пројекта
- 2.5. Препарцелација
- 2.6. Подаци о локацији
- 2.7. Простор за интервенцију над објектом
- 2.8. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
- 2.9. Регулација и нивелација
- 2.10. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
- 2.11. Правила прикључења на комуналну инфраструктуру
- 2.12. Мере енергетске ефикасности изградње
- 2.13. Инжењерско геолошки услови
- 2.14. Правила за зелене површине
- 2.15. Заштита животне средине
- 2.16. Заштита од пожара
- 2.17. Заштита од елементарних непогода
- 2.18. Смернице за спровођење

II ГРАФИЧКИ ДЕО

3. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- | | |
|--|---------|
| 3.1. Ортофото ситуација са границом обухвата УП-а | P=1:500 |
| 3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а | P=1:500 |
| 3.3. План постојећег стања | P=1:500 |
| 3.4. План намене површина | P=1:500 |
| 3.5. План регулације и нивелације | P=1:500 |
| 3.6. Ситуациони план - Партерно решење | P=1:500 |
| 3.7. Ситуациони план - Кровне равни | P=1:500 |
| 3.8. Синхрон план инсталација | P=1:500 |
| 3.9. 3Д Прикази објекта | |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

4. ОПШТА И ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УП-а

- 4.1. Регистрација фирме
- 4.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 4.3. Уверење МСГИ о упису у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера
- 4.4. Изјава одговорног урбанисте
- 4.5. Лиценца одговорног урбанисте
- 4.6. Позврда о лиценци одговорног урбанисте
- 4.7. Овлашћење инвеститора МПП Бигз
- 4.8. Копија плана
- 4.9. Копија плана водова
- 4.10. Катастарско топографски план
- 4.11. Извод из важећег ПГР-а
- 4.12. Информација о локацији
- 4.13. Правила грађења у зони 16.М1.1
- 4.14. Изјава инвеститора о затеченом стању
- 4.15. Сагласност Завода за заштиту споменика културе града Београда на ИДР реконструкције и санације фасаде објекта БИГЗ
- 4.16. Сагласност Завода за заштиту споменика културе града Београда на ИДР санације, реконструкције и адаптације објекта БИГЗ
- 4.17. Сагласност ДАБ-а на ИДР санације, реконструкције и адаптације пословног објекта БИГЗ
- 4.18. Услови институција и комуналних кућа

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ИДР 1-Свеска Архитектуре (5 делова)

2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНОГ ОБЈЕКТА „БИГЗ“ УЛ. БУЛЕВАР ВОЈВОДЕ МИШИЋА БР.17 НА К.П 10738/1 КО. САВСКИ ВЕНАЦ У БЕОГРАДУ

2.1 Увод

Поводом захтева Инвеститора за израду урбанистичког пројекта са идејним решењем за реконструкцију, адаптацију и санацију пословно-комерцијалног објекта „Бигз“ ул.Булевар војводе Мишића бр.17 на К.П 10738/1 КО. Савски Венац у Београду, приступа се изради предметног пројекта.

Граница урбанистичког пројекта обухвата парцелу К.П. 10738/1, К.О. Савски Венац, која се налази у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX (*"Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*).

Грађевинска парцела је у оквиру површина осталог грађевинског земљишта према важећем плану ППР-а. Предметна парцела се налази у зони Мешовитих градских центара у зони високе спратности (16.М1.1.) у оквиру целине XVI.

Циљ израде урбанистичког пројекта је да се на грађевинској парцели К.П. 10738/1 дефинишу сви урбанистичко-технички елементи у градској зони 16.М1.1 према прописаним правилима грађења (укључујући реконструкцију, адаптацију и санацију) и уређења за предметни објекат уз поштовање услова Завода за заштиту споменика културе града Београда.

2.2 Правни и плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), (*Сл. лист града Београда 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*) (у даљем тексту: План генералне регулације, или: ППР).
- Закона о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020 и 52/2021*) даљем тексту: Закон
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*"Сл. гласник РС" бр. 32/19*)

2.3 Подаци о локацији – опис постојећег стања

Предметна катастарска парцела К.П. 10738/1 се налази у оквиру општине Савски венац. Парцела је неправилног полигоналног облика површине 6484,00м². Предметна парцела се са северне стране ослања на магистралну саобраћајницу ул. Булевар војводе Мишића, са истчне стране на парцелу К.П. 10738/3 која се користи као приступн пут, са западне стране граничи се са парцелом К.П.10780/1 која се делом користи као паркинг, а делом као улица Јована Ристића, са јужне стране ослања се на парцелу К.П. 10738/2

На парцели је изграђен 1 објекат спратности од П+10, који је предмет урбанистичког пројекта за реконструкцију, адаптацију и санацију.

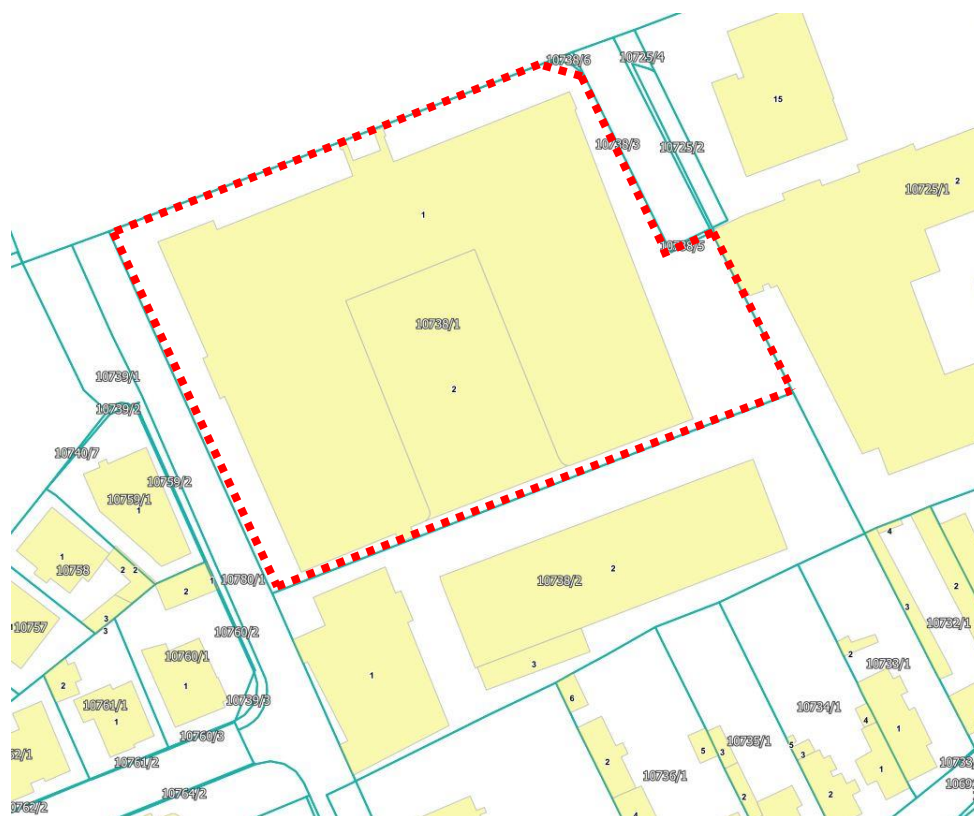
Зграда Државне штампарије, изграђена у периоду од 1936. до 1940. године по пројекту једне од од најзначајнијих српских неимара 20.века архитекте Драгише Брашована, један је од најрепрезентативнијих грађевина националне модерне архитектуре, објекат на коме

се примењују конзерваторски услови надлежне институције за заштиту споменика културе.

Фасада објекта је углавном остала очувана из периода њеног настанка уз корекцију њеног габарита на североисточној фасади 5. спрата где је зазидана тераса у истом архитектонском стилу као остатак објекта тог нивоа. Фасадни зидови су услед не одржавања објекта и временских утицаја током времена експлатације оштећени, на појединим деловима завршни слој фасаде, малтера се одвојио од зидова. На многим местима су видне ситне интервенције поправки фасаде по потреби појединих купаца. Фасадна столарија је дотрајала и на многим местима ван функције.

2.4 Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је катастарска парцела К.П. 10738/1, К.О. Савски венац. Са северне стране граничи се са парцелом К.П. 22630/1 (улица Булавара војводе Мишића), са источне стране са парцелама К.П. 10738/3, К.П. 10738/6, К.П.10738/5 и К.П.10725/1, са западне стране се граничи са парцелом К.П. 10780/1, на јужној страни се граничи са К.П. 10738/2 све К.О. Савски венац.

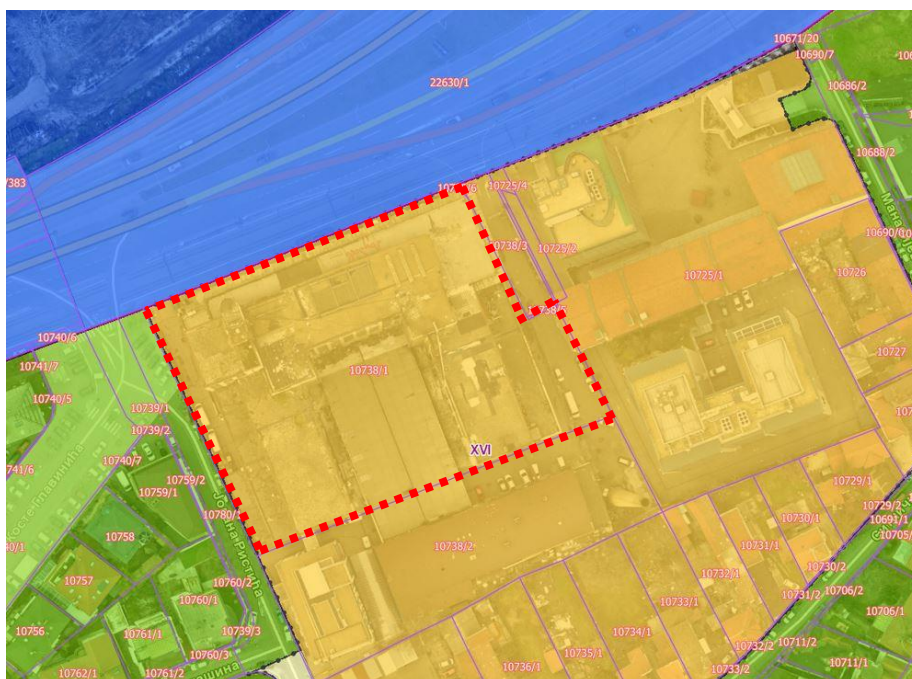


Слика 1 - Приказ обухвата Урбанистичког пројекта

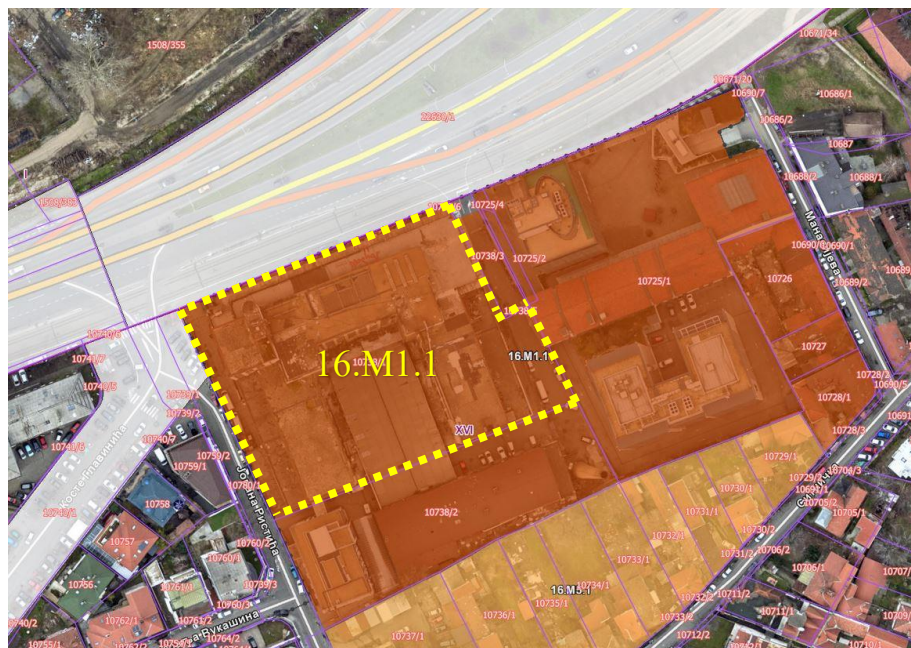
Предметна локација се налази у подручју у зони мешовитог градског центра у зони центра Београда (16.М1.1.) у контактаној зони са планом ППР шинских система у београду са елементима детаљне разраде за I фазу („Сл.лист града Београда“ бр. 102/21) који делимично захвата предметну парцелу, ПП подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат "Београд на води" („Сл.лист града Београда“ бр. 7/15) који тангира предметну парцелу. Са западне стране предметну парцелу тангира РП просторне целине Дедиње („Службени лист града Београда“ бр. 1/00).

Граница је приказана на свим графичким прилозима на којима је приказано подручје предметне локације које је сагледано кроз разраду овог урбанистичког пројекта.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), (Сл. лист Града Београда 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22), у оквиру целине XVI, предвиђено је да се предметна парцела спроводи непосредном применом правила грађења - израдом Урбанистичког пројекта.



Слика 2 - Приказ начина спровођења подручја (Извод из ППР-а)



Слика 3- Приказ зоне са непосредним правилима грађења (Извод из ППР-а)

Парцеле у обухвату пројекта:

Остало земљиште (целе парцеле) : К.П. 10738/1, К.О. Савски венац

2.5 Препарцелација

Овим пројектом није предвиђена препарцелација у обухвату урбанистичког пројекта, с обзиром да парцела задовољава услове прописане у оквиру правила грађења у зони мешовитог градског центра у зони центра Београда 16.М1.1.

Правила парцелације

- 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.
- Нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 500m²
- Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

Положај, величина и облик грађевинских парцела одређени су према планираној намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила грађења за зону Мешовитог градског центра у зони више спратности (16.М1.1)

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину и прикључке на комуналну инфраструктуру.

Површина парцеле износи: **6484,00m²**

Парцела је приказана на ажурном катастарско-топографском плану графички прилог бр. 3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а Р=1:500

Наведена предметна катастарска парцела припада осталом грађевинском земљишту, које се налазе у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX (*"Службени лист града Београда"*, број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22), а спроводи се изградом урбанистичког пројекта.

2.6 Подаци о локацији

Предметна локација није разрађена детаљним планом односно планом детаљне регулације, налази се у близини Мостарске петље и граничи се са парцелом улице Булевара војводе Мишића на северној страни. Са западне стране ослања се на улицу Јована Ристића која припада РП просторне целине Дедиње („Службени лист града Београда“ бр. 1/00). Са јужне стране граничи се са парцелом К.П. 10725/1. комплекс Хотела Радисон, и парцелом приступног пута К.П.10738/5, К.П.10738/3 и К.П. 10738/6 све К.О. Савски венац

Парцела има остварене колско пешачке приступе из улице Булевара војводе Мишића и прикључке на локалну градску комуналну инфраструктуру. На парцели нема евидентираних зелених површина и по стандарду формираних површина намењених паркирању.

Намена

Према важећем плану ППР-а предметна парцела се налази зони Мешовитих градских центра у зони више спратности (16.М1.1) намењено стамбено-пословним објектима. У приземљу објекта су обавезни комерцијални садржаји. Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим јавне намене која може бити заступљена и до 100%.

2.7 Простор за интервенцију над објектом

Положај објеката на парцели у оквиру обухвата урбанистичког пројекта дефинисан је грађевинским линијама постојећих надземних етажа, положај грађевинске линије приземља према регулационој је од 5,75. на једном крају до 6,0м на другом крају.

Објекат је ужива предходну заштиту Завода за заштиту споменика културе и као такав се задржава у габариту и волумену у целисти.

Интервенције на објекту се односе на **реконструкцију, адаптацију и санацију**.

Објекат је спратности услед прерасподеле назива етажа **По+П+Ме+11**, према архивском пројекту је 2По+Су+П+10. Релативне коте свих етажа мере се од коте новог приземља ± 0.00 (78.00мнв). Све апсолутне коте, ове и осталих етаже као и укупан број етажа остаће непромењен.

У односу на бочне границе објекат је удаљен са западне стране од 8,85м до 6,55м, а са источне стране у предњем делу је удаљен мин.2,2м до 16,45м у задњем делу.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле је од 1,8м до 1,65м.

Висине венца објекта одређене су котама : **+29,57 / +107,57** (венац 5.спрата), **+34,59 / +112,59** (венац 6.спрата), **+46,26 / +124,26** (венац 9.спрата) и **+47,46 / +125,46** (венац 9.спрата), **+50,55 / +12,55** (венац 10.спрата) за коте усвојене су коте постојећих зиданих и металних ограда у затеченом, постојећем стању.

Венац крова/слемена објекта је одређен максималном котом **+58,85 / +136,85** (венац крова 11.спрата)



Слика 4 - Положај парцеле са постојећим објектима у блоку.

Табела 1.

	Величина парцеле	Минимална ширина парцеле према саобраћајници
Зона 16.М1.1	Мин. 500м ²	Мин. 20м
Парцела К.П. 10738/1	6484,00м ²	82,35м + 5,95м

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.3.5 – Регулационо-нивелациони план Р=1:500.

2.8 Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Парцела је површине **64ар 84м²** и ширине фронта ка јавној саобраћајници Булеvara војводе Мишића од око 88,30м. Парцела је са источне и јужне стране ослоњена парцеле осталих наменана у истој зони, а са северне и западне стране ослања се на површине јавне намене (саобраћајнице).

Могућности коришћења и концепција интервенције на објекту

Постојећи објекат “ Бигз”-а је пословно-комерцијалне намене који ужива предходну заштиту Завода за заштиту споменика културе града Београда на нивоу : Културно добро – споменик културе под називом „Зграда државне штампарије“ – *Сл.лист града Београда бр.26 од 18.12.1992 године*.

У сврху разраде пројектно-техничке документације прибављена су сагласности Завода за заштиту споменика културе града Београда на пројекат реконструкције и санације фасаде бр.0458/21 од 06.09.2022 год. као и сагласност на идејно решење санације, реконструкције и адаптације објекта бр.0851/21 од 09.06.2022 године

Зграда је конципирана као слободностојећи индустријски објекат чији габарит проистиче из облика и величине грађевинске парцеле. Основу пројектовану у облику ћириличног слова „П”, формирају главни тракт оријентисан ка Булевару војводе Мишића и управно на њега постављена два попречна крила. Модерна архитектура је оличена у форми која изражава функцију, скелетној конструкцији која омогућава високу флексибилност унутрашњег аранжмана, примењеним грађевинским техникама и материјалима, обликовном аспект у компоновања форме.

Адаптација

Адаптацијом унутрашњег простора, као једна од интервенција на постојећем објекту је тема идејног решења уз овај урбанистички пројекат, вриши се на целом објекту прерасподела унутрашњих просторија, ради привођења намени и будућим корисницима, замена дотрајале дрвене столарије алуминијумском и формирају се пратеће техничке, помоћне просторије и санитарни блокови са комуникацијама.

На нивоу подрумских етажа планира се прерасподела унутрашњег простора, уводе се нове потребне техничке просторије и ходници.

У приземљу се део етаже адаптира у простор за унутрашњу гаражу, преостали део етаже се прерасподелом унутрашњих просторија формирају зоне канцеларијских јединица, ресторан, комуникациони простори, нове техничке просторије и санитарни блокови, интервенција обухвата и замену комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

На нивоу мезанина планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формирају зоне канцеларијских јединица, ресторан, комуникациони простори, нове техничке просторије и санитарни блокови интервенција обухвата и замену комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру на овом нивоу.

На етажама од 1. спрата до 5. спрата планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формирају зоне канцеларијских јединица, комуникациони простори, нове техничке просторије и санитарни блокови такође интервенција обухвата замену комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

Пасареле на 3. и 5. спрату **стављају се ван функције и нису предмет адаптације**.

На етажи 6. спрата планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формирају зоне канцеларијских јединица, комуникациони простори, нове техничке просторије и санитарни блокови, интервенција обухвата замену комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

На етажама од 7. спрата до 8. спрата планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формирају зоне канцеларијских јединица, комуникациони простори, нове техничке просторије и санитарни блокови, интервенција обухвата замену комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

На етажи 9. спрата планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формира ресторан са кухињом, зона канцеларијске јединице, комуникациони простори и санитарни блок и планира се замена комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

На етажама од 10. спрата до 11. спрата планирана је прерасподела унутрашњих просторија тако да се формира канцеларијски простор са кухињом, зона канцеларијске јединице, комуникациони простори и санитарни блок и планира се замена комплетне фасадне дрвене столарије у алуминијумску у истом растеру.

Санација

Санација, као једна од интервенција на постојећем објекту је тема идејног решења уз овај урбанистички пројекат, подразумева да се на објекту изведу радови ојачавања стубова, зидова и греда и других елемената конструкције, санацију постојеће фасаде. На нивоу 6.спарта осим предходно описаних интервенција врши се и замена слојева две проходне кровне терасе, такође се на нивоу 9. спрата врши санација слојева кровне терасе и непроходних делова крова. На етажама 10. и 11. спрата планирана је замена слојева непроходног крова, и санација постојеће фасаде.

Реконструкција

Реконструкција као једна од интервенција на постојећем објекту је тема идјеног решења уз овај урбанистички пројекат, планира увођење нових конструктивних елемената (темеља, зидова, стубова, греда, степеништа, плоча, лифтовског окна), реконструкцију фасадних зидова за потребе формирања улаза у унутрашњу гаражу као и реконструкцију инсталационих система унутар објекта.

На нивоу подрума, планирано је увођење нових конструктивних зидова и израда темељних стопа, израда темељних јама за два нова лифт окна, увођење нове сервисне платформе између нивоа приземља и подрума за транспорт техничке опреме и комплетна замена и израда нових инсталација.

На нивоу приземља планирано је увођење нових конструктивних АБ зидова, израда 2 степеништа која спајају приземље са спољним платоом етаже мезанина, комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова, отварање нових фасадних отвора за потребе формирања улаза у унутрашњем гаражу као и увођење нових пешачких улаза и повећање постојећих фасадних отвора на североисточној фасади.

На нивоу мезанина планира се увођење нових конструктивних АБ зидова, израда 2 степеништа која спаја спољни плато мезанина са приземљем објекта, комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова и формирање новог галеријског простора у североисточном делу објекта који има дуплу висину.

Услед задовољења пожарних захтева, реконструкцијом и пренаменом површина које ће се у будућности користи као гаража, без промене волумена и габарита објекта **остварује се нових цца 37,36м2 БГП** који су последица формирања евакуационих излаза који су ван основног габарита објекта на нивоу мезанина.

На етажама од 1. спрата до 5. спрата планирана је увођење нових конструктивних аримирано-бетонских зидова и комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова.

На нивоу 6.етаже врши се увођење нових конструктивних АБ зидова, Комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова.

На етажама од 7. спрата до 8. спрата планирана је увођење нових конструктивних АБ зидова, комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких

лифтова, формирање 2 нова степништа између 7-8 спрата у постојећим степенишним вертикалама на јужној страни објекта.

На етажи 9.спрата планира се увођење нових конструктивних АБ зидова, комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова и монтажа обновљеног спољног евакуационог степеништа.

На етажама од 10. спрата до 11. спрата планирана је интервенција комплетна замена и израда нових инсталација, увођење нових путничких лифтова као и монтажа обновљеног спољног евакуационог степеништа са припадајућом металном оградом.

Типологија објекта

Постојећа зграда „Бигз“-а је слободностојећи објекат оријентисан својим главним фронтом ка северној страни, планиране намене у складу са правилима грађења за зону 16.М1.1 према ППР-у

Положај објекта према јавној површини

Санацијом, реконструкцијом и адаптацијом не утиче на волумен објекта и постојеће грађевинске линије. Фасада објекта се санира, замењује се комплетна столарија, браварија и задржавају се сви просторни репери фасада и објекат као постојећи.

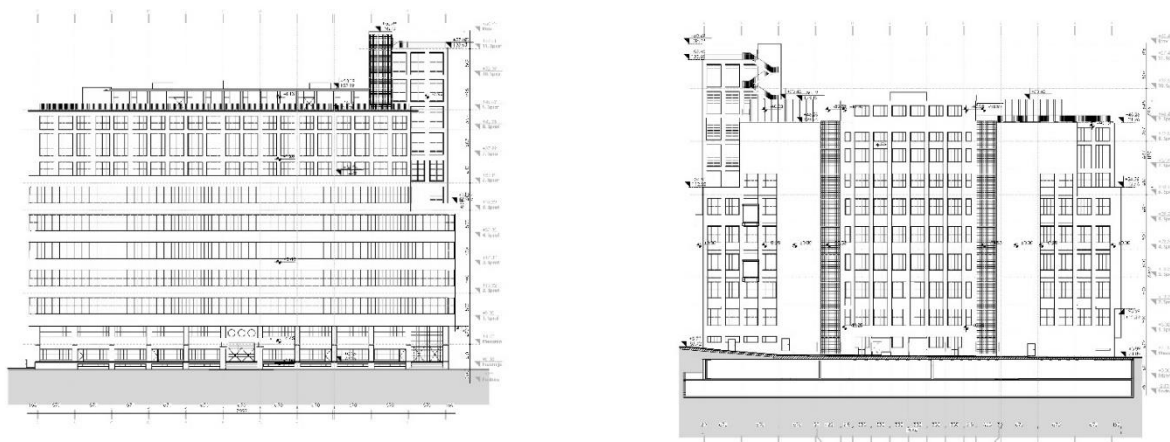
Грађевинска линија објекта је на свим фасадама удаљена од границе парцеле односно Регулационих линија на улици Булевара војводе Мишића и улице Јована Ристића. Удаљења објекта од регулационих линија варирају, с обзиром да габарит објекта није паралелан границама грађевинске парцеле, од 1.50м па све до 16.0м. Пословни објекат „БИГЗ“ је са две пешачке пасареле (топлом везом) спојен са суседним објектом у улици Јована Ристића, спратности По+Пр+7 на КП 10738/2. Пасареле су постојеће и налазе се на трећем и на петом спрату „БИГЗ“-а. Пасареле ће бити зазидане са стране БИГЗ-а и **неће бити у функцији будућег пословног објекта.**

Главни улази у објекат су из Булевара војводе Мишића. Други пешачки улази и евакуациони излази су распоређени по другим деловима објекта. Колски улаз у гаражу је из Булевара војводе Мишића. а колски прилаз ватрогасног возила је из улице Јована Ристића, а излаз је преко рампе са североисточне стране објекта у Булевара војводе Мишића. Постојећи објекат је у позициониран непосредно уз регулациону линију блока приказане на графичком прилогу бр. 3.6-План регулације и нивелације.

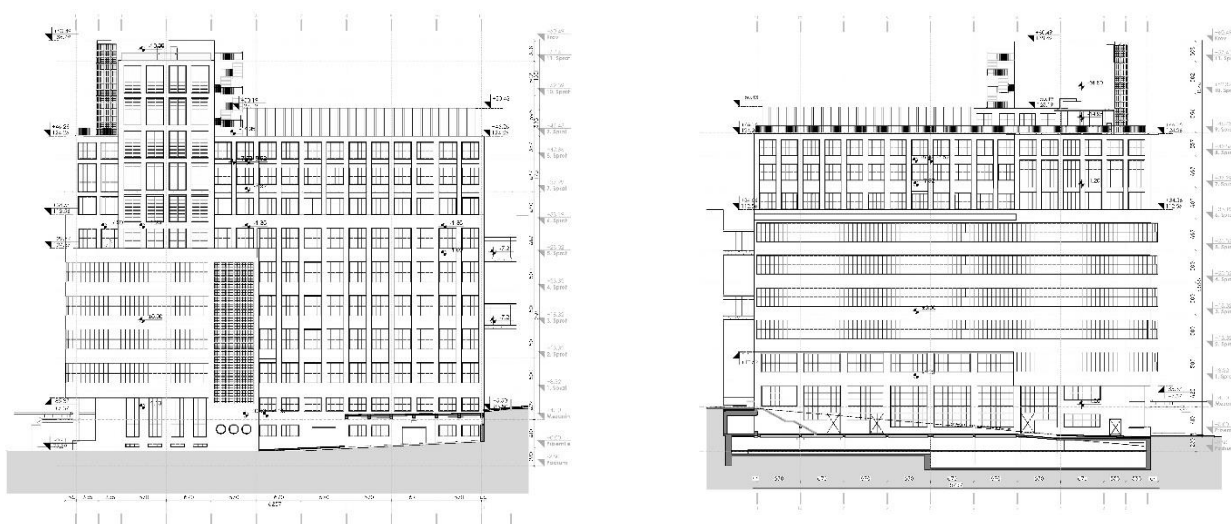
Према правилима грађења **заджава се постојећи габарит и волумен објекта**, за коту приземља одређена је кота **од $\pm 0,00$ (+78,00мнв)**, за нулту коту усвојена је кота **-0,40м (+77,60мнв)** односно кота приступног тротоара.

Задржавају се сви постојећи висински репери објекта, венци објекта на 5. спрату апс.кота +29,57/+107,57мнв, венци објекта на 6.спрату апс.кота: +34,59/+112,52, венци објекта на 9.спрату: +46,26/+124,26мнв и +47,46/+125,26мнв, кота венца 10.спрата +50,55/+128,55, затим венац на 11.спрату +58,58/+136,65мнв и венац највисочијег крова на коти +60,49/+138,49мнв

Слика 4. Улични фронт према ул. Булевар војводе Мишића и дворишни изглед



Слика 5. Бочни изгледи објекта



Подземна грађевинска линија обухвата површину од око 5,165,00 м² тј. 79,66% површине парцеле. Подрум заузима предњи део парцеле. Објекат је фундиран на АБ темељној плочи у складу са правилима која су важила у време изградње објекта.

Слика 5. – Попречни и подужни пресеци кроз објекат



Положај објекта према границама суседних парцела

Објекат задржава свој положај и оријентацију у целини, постојећа уделења објекта од граница парцела примењују се као максимална.

У односу на бочне границе објекат је удаљен са западне стране (према улици Јована Ристића) од 8,85м до 6,55м, а са источне стране у предњем делу према парцели приступног пута КП 10738/3 је удаљен мин.2,2м до 16,45м у задњем делу, према парцели КП 10725/1 комплекса хотела Радисон.

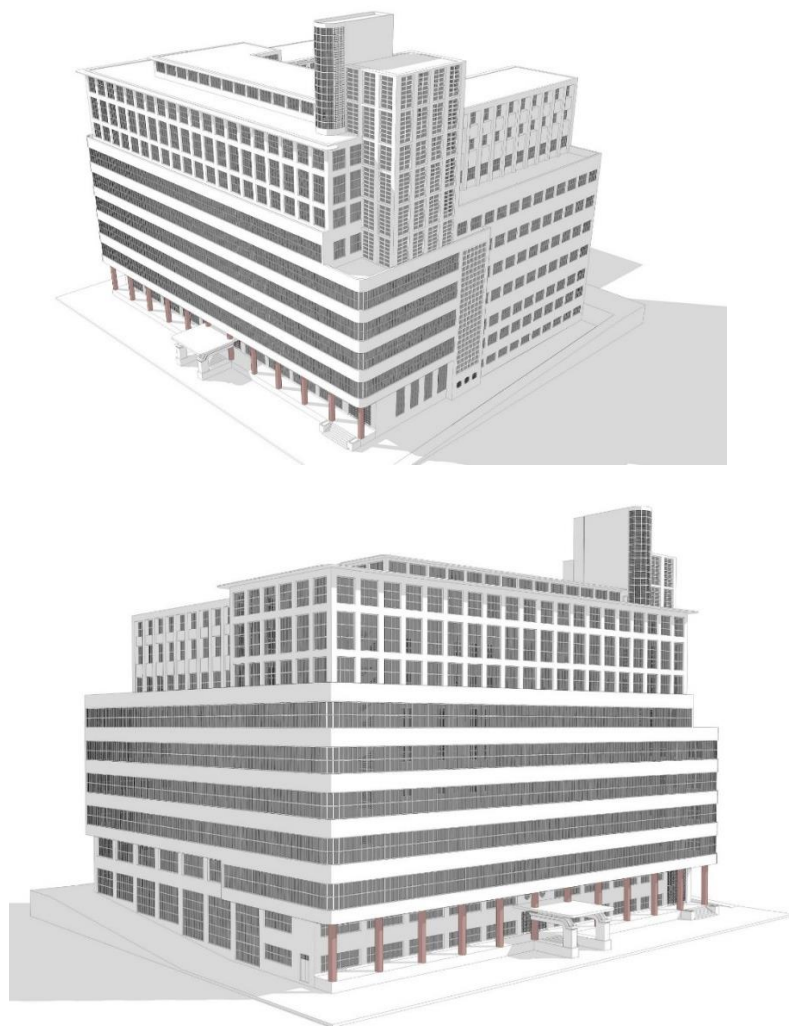
Удаљеност објекта од задње границе парцеле ка парцели КП 10738/2 је од 1,8м до 1,65м.

Упуштање делова објекта над јавном површином

С обзиром да је грађевинска линије повучена у односу на регулациону, у постојећем стању нема препуштених делова објекта над јавном површином. У обликовном смислу еркер је формиран унутар грађевинске парцеле, предњим и бочним испустима главног корпуса објекта од прве до пете етаж. Дужина овог препуста износи 120цм.

Једини део који прелази преко регулационе линије је део надстрешњице изнад главног улаза у објекат у ширине од 1,78м и дужине 10,65м изнад тротоара, на висини од цца 5,32м

Слика 6. – Аксонометријски прикази објекта



**модел приказује волуметрију са венцима према постојећем стању*

Слика 7. – 3Д приказ модела објекта „БИГЗ“



Урбанистички параметри за парцелу према правилима грађења у зони 16.М1.1

За објекат који задржава у свом габариту и волумену, задржавају се већ остварени урбанистички параметри објекта са изузетком укупне БРГП објекта која се услед реконструкције (изградњом евакуационих излаза) увећава за 37,36м², и износи **35.732,55м²**. БРГП

Уколико подземне етаже садрже корисне површине које нису техничке и помоћне просторије, њихова површина улази у обрачун БРГП објекта.

Постојећа спратност објекта **По+П+Ме+11**,

Постојећи венац објекта на 5. спрату кота **+29,57/+107,57мнв**,

Постојећи венци објекта на 6.спрату кота: **+34,59/+112,52 мнв**,

Постојећи венци објекта на 9.спрату коте: **+46,26/+124,26мнв и +47,46/+125,26мнв**,

Постојећи венац објекта на 10.спрату кота **+50,55/+128,55мнв**.

Постојећи венац објекта на 11.спрату кота: **+58,58/+136,65мнв**

Постојећи венац крова на коти **+60,49/+138,49мнв**

Постојећи проценат заузетости **З=72,76%**

Постојећи проценат зеленила износи **0%**

Индекс изграђености износи : **и=5,511** (након реконструкције)

Однос планираних делатности становања и пословања је **0-80% : 20%-100%**

Табела 2.

Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (м ²)	Проценат заузетости (%)	Индекс изграђености (и)	Висина венца појединачних етажа (мнв)	Висина венца крова (м)
К.П. 10738/1	6484,00м²	Постојећи 72,76%	Након реконструкције 5,511	на 5. спрату апс.кота +107,57мнв на 6.спрату апс.кота: +112,52мнв на 9.спрату апс.коте: +124,26 и +125,26мнв на 10.спрату апс.кота: +128,55мнв на 11.спрату апс.кота: +136,65 мнв	венац крова на апс. коти: +138,49мнв

Табела 3. Преглед остварених капацитета на парцели.

Грађевинска парцела	К.П. 10738/1
Типологија објеката	Слободностојећи објекат
Број објеката	1
Површина грађевинске парцеле	6484,00м ²
Спратност објекта	По+П+Ме+11
Висина венца (м) Према ул.Булевара војводе Мишића и бочних венаца објекта	на 5. спрату апс.кота +107,57мнв на 6.спрату апс.кота: +112,52мнв на 9.спрату апс.коте: +124,26 и +125,26мнв на 10.спрату апс.кота: +128,55мнв на 11.спрату апс.кота: +136,65 мнв
Висина слемена (венац крова) објекта Према ул.Булева војводе Мишића	венац крова на апс. коти +138,49мнв
Нулта кота према ул.Булевар војводе Мишића	-0,40м (+77,60мнв)
Кота приземља (рел./апс.)	±0.00 (78.00 мнв).
Ширина фронта према улици Булевар војводе Мишића (м)	82,35м + 5,95м (88,30м)
Положај грађевинске линије према регулационој линији	Од 5,8м до 6,0м у односу на Р.Л.
Под објектима (м ² , %)	4.718 м², 72.76%
Слободне површине (м ² ,%)	1.766,00 м ² , 27.24%
Незастрте зелене површине (м ² ,%)	0,00м², 0,00%
Проценат заузетости - "З" (м ² , %)	4.718м ² , 72.76%
Заузетост подземним етажама (м ² , %)	5.165,00м ² , 79,66%
Индекс изграђености - "И"	5,511
НГП објекта – наземно+подземно (м ²)	32.486,67м ²
БРГП објекта (м²)	35.732,55м²
Бруто површина подземних етажа (м²)	5.165,00м²
Укупна бруто површина (наземно + подземно) (м²)	39.386,95м²
Проценат становања (м ² , %)	0м ² , 0%
Проценат пословања (м ² , %)	32.486,67м ² , 100%
Број стамбених јединица	0 стамб. јединица
Број П.М. за становање	0 П.М.
Број П.М. за пословање	39 П.М.
Број П.М. за лица са инвалидитетом	3П.М. за инвалиде
Укупан број П.М.	39 П.М.
Површина обухвата УП-а (ар)	64ар. 84м ²

Идејним решењем за потребе решавања стационарног саобраћаја на парцели односно гаражирања возила према просторним капацитетима објекта, предвиђено је да се задржава постојећи колски приступ, није предвиђено отварање нових улаза на парцелу. У ту сврху прибављена је сагласност на саобраћајно решење *Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-161/2022 од 21.11.2022 године*.

Паркирање

Приступ парцели моторним возилима омогућен је са стране улице Булевар Војводе Мишића. Поменути приступ представља двосмерни улаз/излаз који интерном саобраћајницом унутар парцеле води ка гаражи на приземној етажи објекта. Кота на позицији колског улаза је -0,45 (77,55мнв). Планирана су **3 паркинга места** на отвореном, намењена паралелном паркирању бочно уз објекат. Ширина унутрашње саобраћајнице износи **6м**, осим на позицијама постојећих конструктивних елемената где је могуће остварити максимално 5,40м.

Планирана гаража се налази на приземној етажи објекта и спада у гараже средње величине (1407.64м²) са одвојеним улазом и излазом и једносмерним кретањем возила. Кота пода гараже је ±0.00 (78.00мнв), кота улаза у гаражу је ±0.00 (78.00мнв), а излаз је +0.55 (78.55). Чиста висина гараже је 2.20м. На траси интерне саобраћајнице пројектоване ради остваривања улаза у гаражу објекта планира се поставка картичне контроле приступа улаза/излаза из гараже.

Услед реконструкције, адаптације и санације објекта од јавног значаја који ужива претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе града Београда, према информацијама о локацији за постојећи објекат БИГЗ-а, **пројектом је потребно обезбедити максимално могући број паркинг места у подземним, сутеренским или надземним етажама уколико конструктивни склоп објекта дозвољава**.

У случају доградње и реконструкције, постојећег објекта, као и за објекте у пешачким зонама, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, **потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 м)**.

Укупно остварени број паркинг места за паркирање унутар гараже је **33 П.М**, ван гараже планирано је **3 П.М**. од тог броја предвиђено је **3 П.М**. за особе са инвалидитетом односно укупно **39 П.М**.

BIGZ - PARKING MESTA				
Nivo	Lokacija	Parking mesta - redovna	Parking mesta - osobe sa invaliditetom	Ukupno
Prizemlje	Unutrašnja garaža	33	3	36
Prizemlje	Parkiranje na otvorenom	3	0	3
Ukupno		36	3	39

За потребе паркирања према условима Секретаријата за саобраћај потребно је обезбедити:

- Димензије паркинг места су мин. 2,5x5,0м са минималном ширином пролаза од 6,0м, без обзира на начин паркирања;
- У гаражама и на паркинзима је обавезно обезбедити и посебно димензионисана места за 5% возила за лица са посебним потребама. Паркинг место за ову намену не сме бити мање од 3,7x5,0м односно за удвојена паркинг места не мања од 5,9x5,0м.
- Подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене које нису грејане, односно одкривене са грејаном рампом.
- Минимална ширина праве двосмерне рампе 2,75 м по возној траци
- Минимална ширина праве једносмерне рампе 3,5 м;
- Светла, слободна висина гараже мин. 2,2м;
- Паркинг место и простор за маневрисање возилом не сме бити већег нагиба од 5%, осим код паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати хоризонтална (дозвољен је само одливни попречни нагиб од макс. 2%).
- Места за смештај контејнера за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

Потребан минимални број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- | | |
|--|---|
| • становање | 1,1 паркинг место по стану |
| • трговина | 1 ПМ на 40 м ² продајног простора трговинских садржаја, односно на 50м ² БРГП |
| • угоститељство | 1 ПМ на два стола са по четири столице, оријентационо, на 80м ² БРГП |
| • хотел | 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије, а према правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објекта за смештај („Сл.гласник РС“, бр. 83/16,30/2017) |
| • пословни или администартивни простор | 1 ПМ на сваких 60м ² НГП површине |

Уређење слободних површина

Од подстојећих 27.24% слободних површина на парцели нема зелених површина које су у директном контакту са тлом. Колско-пешачке површине за приступ објекту су асфалтиране и поплочане. Површине за комуникацију падирати ка сливницима или риголама падом од 1-2%, предвидети риголе, каналете, канале и остале дренажне елементе по потреби. На сваких 5-7,5м испред објекта уколико просторне могућности то дозволе формирати дрворед школованим садицама средњег и/или ниског зеленила, саднице поставити у оквиру жардињера уз регулациону линију на парцели у складу са условима *ЈКП „Зеленило-Београд“ бр.19627/1 од 18.10.2022 године.*

За потребе депоновања одпадака и другог комуналног отпада планирано је на нивоу мезанина са задње дворишне стране, простор за смештај 41 контејнера од 1100 литара у складу са условима *ЈКП Градска чистоћа бр. 12792/2 од 19.09.2022.год* или опционо прес-контејнер одговарајућег капацитета, односа снаге пресе и димензија. Постојећим бочним приступним путем задовољени су услови манипулације комуналног возила на парцели.

Заджавају се постојеће зидано-металне оgrade са металним капијама, које треба по потреби обновити. Постављање нових ограда није предвиђено.

2.9 Регулација и нивелација

Улица Булевара војводе Мишића регулисана је планом ПП подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат "Београд на води" („Сл.лист града Београда“ бр. 7/15) са профилем од 44,3м који се радијално шири према мостарској петљи. Улица Јована Ристића је у постојећем стању ширине 8,50м са једностраним тротоаром.

У захваћеном потезу, нивелационо решење дато је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена према ажурном катастарско топографском плану. Коте нивелета улаза у будуће објекте дефинисане су урбанистичким пројектом и идејним решењем као његовим саставним делом и усклађене са нивелацијом околних саобраћајних површина. Регулационо решење је дефинисано регулационим линијама на графичком прилогу бр. 3.6 - План регулације и нивелације Р=1:500

За приступну коту тротоара (**нулту коту**) одређена је кота од **-0,40м/77,60мнв**, грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију блока од 5,8м -6,0м, за коту колског приступа одређена је кота -0,45м/77,55мнв.

Задржавају се постојећи грађевински венци објеката, а за висине венца према правилима ППР-а одређују се венци зиданих и металних ограда према приложеној табели.

BIGZ - POSTOJEĆE KOTE VENCA OBJEKTA

Nivo	Pozicija	Relativna kota (m)	Apsolutna kota (m)
5. Sprat	Ograda terase	29.57	107.57
6. Sprat	Ograda terase na jugozapdnoj fasadi	34.59	112.59
6. Sprat	Ograda terase na severoistočnoj fasadi	34.59	112.59
9. Sprat	Terasa prema Bulevaru Vojvode Mišića	46.26	124.26
9. Sprat	Nazidak neprohodnog krova levog i desnog krila objekta	46.26	124.26
9. Sprat	Nazidak neprohodnog krova 9. sprata prema Bulevaru Vojvode Mišića	50.55	128.55
11. Sprat	Nazidak krovne terase	57.65	135.65
Krov	Nazidak najvišeg krova objekta	60.49	138.49

Идејним решењем пројектовани извршена је прерасподела нивоа на такав начин да објекат након реконструкције постаје спратности **По+П+Ме+11**.

2.10 Правила прикључења на саобраћајну мрежу

У складу са идејним решењем на које је добијена сагласност *Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-161/2022 од 21.11.2022 године* задржава се постојећи колски притуп парцели. Континуитет тротоара ка улици Булевара војводе Мишића је обезбеђен, приступ комплексу решени су преко ојачаног тротоара и упуштених ивичњака. Нивелете колског и пешачког приступа су усаглашене су са важећим плановима.

Постојећа грађевинска парцела својом северном страном у дужини од око **88,30м** ослања се на улицу Булевара војводе Мишића, задржава се један улаз/излаз у свемо-западном делу парцеле.

Интервентним возилима обезбеђена је траса око објекта преко приступних путева око парцеле преко којих је могуће прићи објекту са свих страна.

У складу са условима *Секретаријата за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.8-68/2022 од 08.11.2022 год.* пешачке комуникације су планиране тако да задовољавају стандарде приступачности и складно се повезују са постојећим саобраћајница у склопу које се пружају дуж граница обухвата Урбанистичког пројекта и омогућавају несметано кретање пешака до стајалишта јавног превоза.

У приложеној техничкој документацији примењена су технолошка решења која омогућавају неометано функционисање јавног превоза са аспекта проточности и безбедности. На колским приступима предвиђени су нивои прегледности у складу са категоријом пута.

2.11 Правила прикључења на комуналну инфраструктуру

Објекат је потребно прикључити на расположиву комуналну инфраструктуру према технолошким захтевима објекта и техничким условима надлежних институција који су приложени у документационом делу урбанистичког пројекта.

2.11.1 – Водоводна мрежа

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Ј/945 од 30.09.2022 год.

Објекат је прикључен на постојећу градску водоводну мрежу Ø200мм у складу са условима ЈКП “ Београдски водовод и канализација“. Искористити расположиве уличне капацитете у складу са захтевима објекта и према хидрауличном прорачуну. Постојећи прикључак је пречника Ø150мм и потребно га је реконструисати с обзиром на годину изградње 1950. година., у просторији са водомерима постоје 3 главна водомера Ø80мм, Ø100мм, Ø100мм. У објекту је за потребе спринклер мреже формиран резервоарски простор. Просторија са водомерима се садржава. За сваку различиту категорију потрошње предвиђен је посебан водомер. Планирана је мрежа за санитарне уређаје, унутрашња хидрантска мрежа као и мрежа за спринклер систем. Планирати просторију са резервоаром која задовољава потребе објекта за гашење спринклер инсталацијом.

Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:500.

2.11.2 - Канализациона мрежа

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. М/372 од 5.10.2022 год.

Објекат је прикључен на градску канализацијону мрежу, у улици Булевар војводе Мишића постоји општи колектор ОБ400/240цм и фекални колектор ОБ250/150цм, у улици Јована Ристића постоји општи канал ОК250мм (делимично трасиран кроз предметну парцелу) Постојећи прикључак је потребно реконструисати с обзиром на годину изградње 1950. година. За делове објекта за које постојећи систем није подобан унутар објекта предвидети нову фекалну канализациону мрежу са системом вертикала и хоризонтала са прикључком у свему према важећим прописима и хидрауличним прорачуном. По потреби предвидети нов прикључак. Обезбедити гравитационо одвођење отпадних вода. Постојећи прикључак се реконструише као кратки, прописно пројектовани директни спојеви на улични силаз са падомод 2-6% са каскадом од 60цм до 300цм. Ревизиони силази су пројектовани тако да су приступачни за одржавање у свему са издатим условима и не деградирају стабилност уличног канала.

Одпадну воду из подземних етажа треба, по потреби препумпавањем, одвести у градску канализациону мрежу уз предходно пречишћавање на сепараторима уља и масти. Површинске воде са терена и кровова водити системом кишне канализације у реципијент општег типа.

Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:500.

2.11.3 - Топловодна мрежа

Услови ЈКП „Београдске електране“ бр. Р1-71356/22 од 04.10.2022 год.

Предметно подручје припада дистрибутивном систему ТО „Нови Београд“, магистрала М6, На парцели нема топловодне инфраструктуре. Најближи дистрибутивни топловод налази се у улици Јована Ристића пречника Ø355,6/500. Овим урбанистичким пројектом **није предвиђено загревање** објекта прикључивањем на топловодну мрежу. Могућност прикључка постоји уз услов изградње прикључног топलोвода до места предвиђеног за подстаницу и уз израду пратеће пројектно-техничке документације.

2.11.5 - Гасоводна мрежа

Услови ЈП „СРБИЈА ГАС“ бр. 06-07-11/2957/1 од 3.10.2022. год.(РН1296/22).

Није планирано прикључење предметног објекта на постојећи гасоводни систем. У зони објекта постоји изграђен дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви, максималног радног притиска (МОР) 4 бар. Постојећи гасовод је у функцији.

Могућност прикључка постоји уз предходну израду пројектно-техничке документације у складу са прописима и нормативима који регулишу ову област.

2.11.6 - Телекомуникациона мрежа

Услови „Телеком Србија“ бр. 373076/2-2022 од 21.09.2022 год.

Објекат је прикључен на телекомуникациону мрежу. Приступна мрежа се води тк канализацијом или слободно у земљаним рововима. За потребе екстерне и интерне комуникације предвиђен је систем базиран на ИП технологији, инсталација ИКС је планирана у виду структурног кабловског система (СКС). Осим ових у објекту је планиран систем видео надзора, систем контроле приступа, инсталације аутоматске дојаве пожара, систем видео-интерфона, систем СОС и др.

Препорука је да се преко приводног оптичког кабла и монтаже активне ТК опреме мрежа изведе у систему FTTB (Fiber to the Building или FTTP (Fiber to the Premises) с обзиром да објекат спада у категорију комерцијално пословних објеката. Предвиђене техничке просторије опремљене су уређајима за непрекидно напајање за активну оптичку ТК опрему, имају обезбеђену вентилацију и уземљење.

Изградња привдног кабла је обавеза предузећа Телеком Србија. Позиција шахтова и траса дата је оријентационо у графичком прилогу бр.3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:500.

2.11.7 - Електроенергетска мрежа

Услови „ЕПС Дистрибуција“ бр.ПР-ЕНГ-01,19/01 број: 4957/22 од 27.12.2022 год.

Објекат је прикључен на дистрибутивни електроенергетски систем ЕДБ-а преко постојеће ТС 10/0,4 кВ капацитета 2х 630кВА. Планирано је укидање ове трафостанице као и демонтажа свих постојећих електро инсталација на објекту.

Напајање објекта предвиђено је из капацитета ЕДБ мреже, новом ТС 10/0.4кВ која ће се налазити на нивоу подрума, са сувим енергетским трансформаторима.

Трафостаница ће се састојати од нисконапонског постројења, трансформатора и средњенапонског постројења.

У објекту је предвиђено и резервно напајање електричном енергијом преко два нова дизел електрична агрегата. Дизел електрични агрегати биће смештени у подруму објекта. Са једног дизел електричног агрегата предвиђа се напајање следећих потрошача: инсталације за одвођење дима и топлоте, системи натпритисне вентилације, спринклер постројење - систем за аутоматско гашење пожара, инсталације и уређаји за аутоматско откривање и дојаву пожара, као и постројење за повећање притиска за систем противпожарних хидраната.

Други дизел електрични агрегат планиран је као резервни извор напајања следећих потрошача: сигурносна расвета и трећина опште расвете, сервер собе, радна места по потреби и два лифта намењена корисницима објекта.

Оријентациона позиција ТС и прикључења објектата је приказана на графичком прилогу бр. 3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:500.

У близини парцеле нема објектата (водова, далековода) који су у надлежности „Ектромрежа Србије“ А.Д. условима *бр.130-00-УТД-003-1247/2022-002 од 27.09.2022 год.* нити је планирана изградња електро-енергетске инфраструктуре.

2.12 Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергија уз исте или боље услове у објекту, као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова. Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење одпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је год то могуће. При пројектовању и изградњи планираних објектата применити следеће мере енергетске ефикасности:

- У обликовању избегавати велику разуђеност објектата.
- Оптимизовати величину прозора – у смислу смањења губитака а добијања довољно светлости
- Зеленилом или другим мерама заштити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу.
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, напр помоћне просторије оријентисати према северу.
- Планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, спољашне столарије и алуминарије како би се избегли топлотни губици.
- По могућству користити обновљиве изворе енергија – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фото-напонских соларних целија, соларних колектора и сл.

2.13 Инжењерско геолошки услови

Приликом даље израде техничке документације за грађевинску дозволу обавезна је израда геомеханичког елабората у складу са законом.

2.14 Правила за зелене површине

Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр.19627/1 од 18.10.2022 године,

На парцели нема постојећих зелених површина нити постоје објективне могућности да се форирају незстрте зелене површине. Предлог је да се на сваких 5-7,5м испред објекта уколико просторне могућности то дозволе формира дрворед школованим садницама средњег и/или ниског зеленила, саднице поставити у оквиру жардињера дуж тротоара или их засадити дуж регулације у плитким квадратним рововима. Избор садног материјала усагласити са микроклиматом, а решење озелењавања треба да прати архитектуру објекта и околног простора.

Подземене и надземене инсталације усагласити са врстом вегетације према важећим прописима. Обезбедити прикључак и адекватне количине воде за заливање зелених површина.

2.15 Заштита животне средине

Услови Секретаријат за заштиту животне средине бр.V-4 број 501.2-305/2022 од 2.12.2022 год.

Не планира се изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити или угрозити објекат или функције на суседним парцелама у имовинско-правном, функционалном, еколошком или естетском смислу.

Постојећи комерцијално–пословни објекат не спада у категорију објеката за складиштење секундарних сировина, грађевинског материјала, отровних и запаљивих материјала и слично.

Планирано је сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина односно пешачких комуникација), остале отпадне воде се након третмана контолисано испуштају у канализацију.

Користе се енергетски ефикасни ситеми инсталација и опреме, примењени материјали задовољавају стандарде грађевинске физике. На слободним површинама нису планиране врсте зеленила које су алергене, односно које нису прилагођене локалним климатским факторима. Објекат је позициониран тако да не омета обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и наменама земљишта.

2.16 Заштита од пожара

Услови „МУП – Сектор за ванредне ситуације“ бр.217-546/2022 од 14.09.2022 год.

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и 87/2018-др. закони) и законом о ванредним ситуацијама, Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу у складу са важећим правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара. Пројектом су предвиђене мере заштите у виду безбедоносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозија, њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи.

2.17 Заштита од елементарних непогода

Објекти морају бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/2019).

2.18 Смернице за спровођење

Овај урбанистички пројекат са идејним решењем за реконструкцију, адаптацију и санацију пословно-комерцијалног објекта „Бигз“, ул. Булевар војводе Мишића бр.17 на К.П 10738/1 КО. Савски Венац у Београду представља основ за издавање локацијских услова у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020, 52/2021)

Приликом покретања процедуре за добијање локацијских услова обавезно је доставити извод из потврђеног урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилози са копијама услова свих комуналних предузећа и са синхрон планом из Урбанистичког пројекта)

Саставни део овог урбанистичког пројекта је ИДР Идејно решење за објекат (Свеска архитектуре – 5 делова) и свеска документације УП-а.

Београд
Мај 2023

М.П.

Одговорни урбаниста

Ненад Китановић, дипл.инж.арх
Лиц.бр. 200 А00880 19

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

3Д ПРИКАЗИ ОБЈЕКТА







III ДОКУМЕНТАЦИЈА