

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
У БЛОКУ 13 СА  
КОМБИНОВАНОМ НАМЕНОМ  
ХОТЕЛА И СТАНОВАЊА  
НА КП 1508/363  
КО САВСКИ ВЕНАЦ  
ГО Савски венац  
Београд

## САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УП-А..... 5

#### A. ОПШТИ ПОДАЦИ..... 5

##### A.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 5

A.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5

A.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 5

##### A.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5

A.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5

A.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 5

##### A.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 5

A.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ..... 5

A.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 5

##### A.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК ..... 5

##### A.5. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ..... 7

A.5.1. ИЗВОД ИЗ ППППН БЕОГРАД НА ВОДИ..... 7

#### B. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА..... 9

##### B.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ..... 9

B.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ ..... 9

B.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА..... 9

B.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА ..... 9

B.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ..... 10

B.1.5. ЗЕЛЕНИЛО ..... 10

B.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 11

#### B. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА..... 11

##### B.1. ПОДЕЛА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ..... 11

B.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА..... 11

B.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА..... 11

##### B.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ..... 11

B.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ..... 11

B.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА..... 13

B.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ..... 13

B.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА..... 16

B.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА ..... 16

B.2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ..... 16

B.2.7. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА..... 17

B.2.8. ВОДНИ УСЛОВИ ..... 19

B.2.9. УСЛОВИ ОБЕЛЕЖАВАЊА ВИСОКОГ ОБЈЕКТА ..... 20

B.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА..... 20

B.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ ..... 21

B.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА ..... 21

### **В.3. ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА..... 21**

В.3.1. ПРИСТУПИ БЛОКУ 13 .....	21
В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ .....	21
В.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	25
В.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ .....	25

### **В.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА ..... 26**

В.4.1. ЗОНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ УП-А .....	26
--	----

## **Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А ..... 33**

### **Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ..... 33**

## **II ГРАФИЧКИ ДЕО УП-А**

### **Д. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА УП-А**

#### **I УРБАНИЗАМ**

- У001.** ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ППППН-А И ЗОНОМ ОБУХВАТА УП-А Р 1:10000
- У002.** ОРТОФОТО СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:1000
- У003.** КТП СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:500
- У004.** ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПО ППППН-У Р 1:500
- У005.** ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ Р 1:500
- У006.** ПАРТЕРНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВОМ КРОВА Р 1:500
- У007.** РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:500
- У008.** СИНХРОН ПЛАН ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА 1:500

#### **II АРХИТЕКТУРА**

- A001.** СИТУАЦИЈА Р 1:500
- A002.** ОСНОВА ПОДРУМА -2 Р 1:200
- A003.** ОСНОВА ПОДРУМА -1 Р 1:200
- A004.** ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:200
- A005.** ОСНОВА МЕЗАНИНА Р 1:200
- A006.** ОСНОВА I СПРАТА Р 1:200
- A007.** ОСНОВА II СПРАТА Р 1:200
- A008.** ОСНОВА III СПРАТА Р 1:200
- A009.** ОСНОВА IV СПРАТА Р 1:200
- A010.** ТИПСКА ОСНОВА (V- VI СПРАТА) Р 1:200
- A011.** ОСНОВА VII СПРАТА Р 1:200
- A012.** ОСНОВА VIII СПРАТА Р 1:200
- A013.** ТИПСКА ОСНОВА (IX, XI И XII СПРАТА) Р 1:200
- A014.** ОСНОВА X СПРАТА Р 1:200
- A015.** ОСНОВА XIII СПРАТА Р 1:200
- A016.** ОСНОВА XIV СПРАТА Р 1:200
- A017.** ОСНОВА ТЕХНИЧКЕ ЕТАЖЕ Р 1:200
- A018.** ОСНОВА XV СПРАТА Р 1:200
- A019.** ОСНОВА КРОВА Р 1:200
- A020.** ПРЕСЕК А-А Р 1:200
- A021.** ПРЕСЕК Б-Б Р 1:200
- A022.** СЕВЕРНА ФАСАДА Р 1:200
- A023.** ИСТОЧНА ФАСАДА Р 1:200
- A024.** ЗАПАДНА ФАСАДА Р 1:200
- A025.** ЈУЖНА ФАСАДА Р 1:200
- A026.** НОЋНИ ПОГЛЕД СА РЕКЕ
- A027.** НОЋНИ ПОГЛЕД НА ПРИЛАЗНИ ПЛАТО
- A028.** НОЋНИ ПОГЛЕД СА МОСТА

**Ђ. ДОКУМЕНТАЦИЈА УП-А**

1. ИЗВОД ИЗ АПР-А
2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ЛИЦЕНЦА ИКС
4. ПОТВРДА ИКС
5. ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
6. ИЗЈАВА О ПОШТОВАЊУ ПРОПИСА
7. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
8. ПРЕПИС ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
9. КОПИЈА ПЛАНА
10. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
11. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА
12. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ЈКП
13. ЗАПИСНИК СА СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ И МИШЉЕЊЕ МИНИСТАРСТВА ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
/бр. 011-00-00407/2016-11 од 20. јула 2016. године/
14. МИШЉЕЊЕ МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА  
/бр. 011-00-200/2017-05 од 20. марта 2017. године/

**Е. СТУДИЈСКА АНАЛИЗА ИСПУЊЕНОСТИ КРИТЕРИЈУМА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИСОКОГ ОБЈЕКТА**

### А.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

#### А.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду УП-а за изградњу објекта у блоку 13 са комбинованом наменом хотела и становања на КП 1508/363 КО Савски венац, на територији ГО Савски венац у Београду представља следеће:

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. Гласник РС бр. 64/15);

#### А.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Плански основ за израду УП-а за изградњу објекта у блоку 13 са комбинованом наменом хотела и становања на КП 1508/363 КО Савски венац, на територији ГО Савски венац у Београду представља следеће:

- Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15);

### А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

#### А.2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ППППН уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) утврђена је обавеза израде УП-а за предметни блок 13 који чине зоне К2 и ЗП1.

#### А.2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Циљ израде УП-а је урбанистичко-техничка разрада локације за потребе верификације урбанистичко – архитектонског решења објекта у блоку 13 на КП 1508/363 КО Савски венац.

### А.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

#### А.3.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом УП-а обухваћен је део територије ГО Савски венац - грађевинска парцела ГП2, која је формирана и предствља КП 1508/363 КО Савски венац, која је са западне стране оивичена променадом на обали Саве, на северној страни зеленим појасом према Старом трамвајском мосту, на источној страни саобраћајницом САО 8/ делом СП 18 и на јужној страни саобраћајницом САО4/делом СП21.

Границом УП-а обухваћен је блок 13 у површини од 5.362,00 квм. Зона детаљне разраде – грађевинска парцела ГП2 има површину од 4.857,00 квм.

Граница УП-а дата је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део УП-а.

#### А.3.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Целе катастарске пацеле КП 1508/363 (ГП 2) и КП 438/12, КП 1496/15, КП 1508/361 КО Савски венац налазе се у границама УП-а. Зона детаљне разраде је КП 1508/363 КО Савски венац.

### А.4. ПРЕГЛЕД И ДЕФИНИЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА - ПОЈМОВНИК

У наставку су приказане дефиниције појмова који су коришћени у овом УП-у, сходно ППППН уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15).

- БЛОК  
део градског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;
- БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП)

бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Подземне гараже и подземне подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице итд, не рачунају се у површине корисних етажа;

- **ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА**  
регулација блока дефинисана кроз спратност или висину објеката у блоку;
- **ВИСИНА ОБЈЕКТА**  
удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужним;
- **ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**  
грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија;
- **ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**  
грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;
- **ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**  
уређени или неуређени део отвореног простора града у којем су присутни природни елементи и који заједно са грађевинским елементима, опремом и инсталацијама чине физичку, техничко-технолошку и биотехничку целину;
- **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ**  
индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;
- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**  
однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;
- **КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА**  
намена дозвољена у оквиру других претежних намена. На нивоу парцеле или блока у складу са правилима грађења за зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина;
- **НАМЕНА ПОВРШИНА**  
представља претежну намену земљишта, односно начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, у складу са условима плана;
- **ПРИЗЕМЉЕ**  
прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,20 м од нивоа терена;
- **РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА**  
линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене;
- **РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА**  
извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица;
- **САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА**  
посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила;
- **СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ**  
објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле;
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**  
број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље и поткровље/повучена етажа. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.
  - Ниска спратност – спратност објеката до П+2+Пк/Пс, односно висине до 12,00 м;
  - Средња спратност – спратност објеката до П+4+Пк/Пс, односно висине до 20,00 м;
  - Виша спратност – спратност објеката до П+8+Пк/Пс, односно висине до 32,00 м;
  - Висока спратност – спратност објеката преко П+8+Пк/Пс, односно висине преко 32,00 м;
- **ФРОНТ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;

## А.5. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

### А.5.1. ИЗВОД ИЗ ППППН БЕОГРАД НА ВОДИ

Према ППППН уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) простор обухваћен УП-ом представља блок 13.

Према карти Планирана намена површина у блоку 13 заступљене су две зоне:

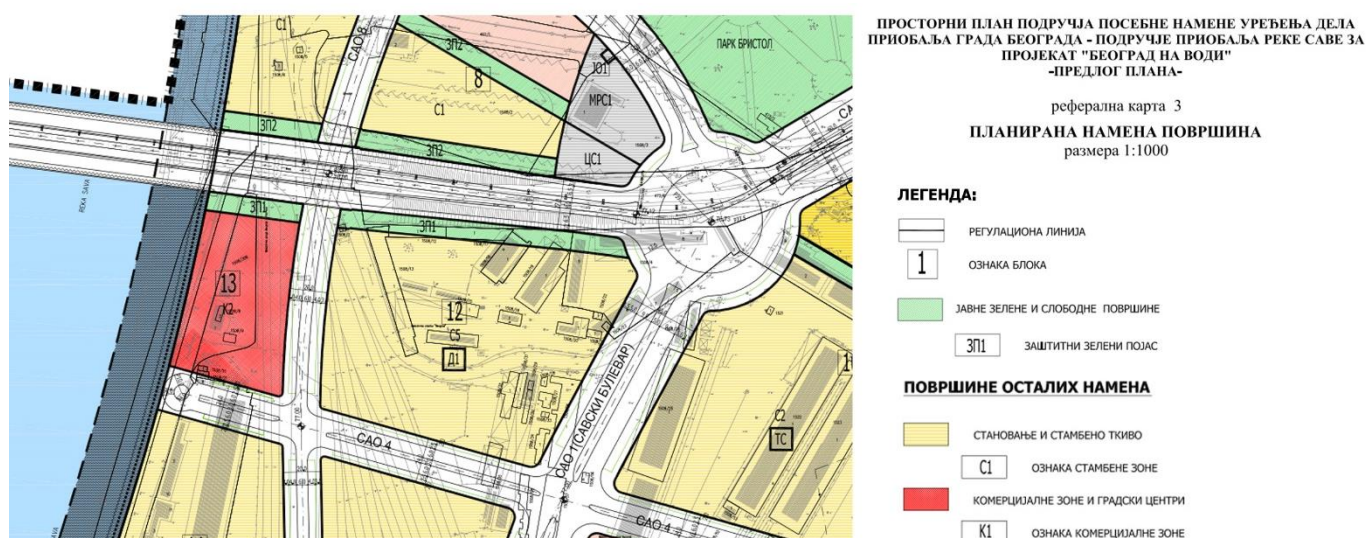
- К2 – комерцијална зона која представља површину остале намене;
- ЗП1 – заштитни зелени појас који представља површину јавне намене;

Грађевинска парцела ГП2, која је формирана и представља КП 1508/363 КО Савски венац, налази се у зони К2 у оквиру блока 13, у оквиру кога је као доминатна/претежна намена у типолошкој категоризацији опредељена намена комерцијалних зона и градских центара.

Простор обухваћен УП-ом припада целини III – простор између Старог савског моста Газела, реке Саве и новог Савског булевара.

Основне карактеристике ове целине су:

- Велика концентрација изграђености и активности;
- Формирање подцелина намењених претежно становању, односно комерцијалним делатностима (шопинг мол и кула Београд);
- Формирање посебног карактера изграђености подцелине намењене становању кроз планирање блокова високе спратности (макс. 60,00 – 100,00 м);
- Формирање посебног карактера изграђености потцелине намењене комерцијалним делатностима (шопинг мол);
- Формирање новог градског репера (кула Београд) и уређењем околних јавних слободних и зелених површина;
- Очување визура из улице Кнеза Милоша на простор Новог Београда, односно очување коридора дефинисаних улицама Немањиним, Војводе Миленка, Милоша Поцерца и Вишеградске кроз изградњу објеката ниске и ниже спратности на њиховим трасама;
- Обезбеђивање локација за депандансе предшколских установа за потребе дела становништва ове просторне целине;
- Обезбеђивање локација за потребе функционисања инфраструктурних система територије обухваћене Планом;
- Формирање и уређење јавног приобалног појаса са изградњом нове обалоутврде;



Прилог 1: Извод из ППППН-а – планирана намена површина

У склопу комерцијалних зона и градских центара, дефинисано је пет зона (К1-К5). Под комерцијалним зонама и градским центрима подразумевају се: пословање, хотел, шопинг мол, трговински садржаји, угоститељски



садржаји, комерцијални садржаји културе и забаве, комерцијални садржаји образовања и дечјих установа, комерцијални садржаји спорта и пословни апартмани.

Компатибилне намене комерцијалним зонама и градским центрима су становање или инфраструктурни објекти (трафо станице) и наменске гараже.

Објекти на парцели могу бити исте или компатибилне намене.

На нивоу парцеле или блока у складу са правилима грађења за зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Максимална висина објеката у Плану је дефинисана, у зависности од зоне, кроз максималну спратност и/или максималну висину објекта од коте приступне саобраћајнице. Мерадавна је максимална висина објекта, која се не сме прекорачити без обзира на број спратова.

Према ППППН-у, у поглављу 3.2.8. Зона „K2” – Стари трамвајски мост, за правила грађења у овој зони наведено је следеће:

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама;
- Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће (обавезно је поставити објекат на њих);
- Грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле;
- Објекат је слободностојећи;
- Није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;
- Није дозвољена изградња више објеката на парцели;
- За објекат висине преко 50,00 м, обавезна је израда Анализе испуњености и потврде критеријума за изградњу високог објекта;
- Индекс заузетости је 70%;
- Максимална кота венца објекта је 60,00 м у односу на коту приступне саобраћајнице (тротоара);
- Кота приземља не може бити нижа од коте терена;
- Кота приземља је максимум 0,20 м виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара);
- Обезбедити минимално 10% зелених површина у директном контакту са тлом у односу на укупну површину зоне у блоку;
- Последња етажу извести као пуну или повучену, са равним кровом;
- Није дозвољено оградавање парцеле;
- Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
- Планирани објекти налазе се у инжењерскогеолошком реону IIБ2;

У складу са графичким прилогом бр. 5 – План грађевинских парцела са планом спровођења, у ППППН уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (Сл. Гласник РС бр. 7/15) даља планска разрада урбанистичким пројектом за потребе дефинисања секундарне мреже саобраћајница и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње, прописана је за локације у блоковима: 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 27, 28 и 29. Минимални обухват урбанистичког пројекта је блок.

Обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације прописана је за сво грађевинско земљиште планирано за површине остале намене, изузев за зону K1 (блокови 1,2 и 5) и парцеле ГП1, ГП2 и ГП3 које су формиране планом.

Спровођење предметне локације у оквиру грађевинске парцеле ГП 2 која се налази у зони K2 у оквиру блока 13 у ППППН опредељено кроз обавезујућу израду урбанистичко-техничког документа - урбанистичког пројекта. Неопходно је извршити проверу могућности изградње високог објекта, кроз израду пројекта урбанистичког пројекта, који треба да садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда. Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторнопрограмске елементе за изградњу локације. Локације је потребно вредновати према следећим критеријумима:

- Урбанистичко-архитектонски критеријуми
  1. Однос према контексту и карактеристикама окружења;



2. Подобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката;
  3. Допринос јавном простору и простору за јавно коришћење у окружењу;
  4. Допринос урбаној трансформацији непосредног или ширег окружења;
  5. Допринос заштити визура и културно-историјског наслеђа;
- Саобраћајни критеријуми
    1. Саобраћајна приступачност;
    2. Обезбеђење јавног превоза у гравитационој зони од 400,00 м (петоминутна пешачка изохрона);
    3. Паркирање;
    4. Утицај објекта на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама;
  - Инжењерско-геолошки критеријуми;
  - Критеријуми заштите животне средине;
  - Безбедносни критеријуми;
  - Могућност прикључења на мрежу инфраструктуре;

Прибављено је Мишљење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. 011-00-00407/2016-11 од 20. јула 2016. године у вези са могућношћу делимичне промене намене из комерцијалне у становање у зони К2, израдом урбанистичког пројекта, а у коме је наведено следеће:

*...,Имајући у виду наводе подносиоца, као и чињенице утврђене из документације достављене уз захтев, сматрамо да су се стекли услови за примену члана 61. став 2. Закона којим је предвиђено да се урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта, у складу са Законом." ....*

*...,Како се у конкретном случају ради о промени намене из пословне у стамбено - пословну, сматрамо да су испуњени услови да се, без измене планског документа, урбанистичким пројектом изврши промена намене у стамбено - пословну, у складу са чланом 61. ст. 2. и 4. Закона о планирању и изградњи. Сматрамо да је приликом израде предметног урбанистичког пројекта потребно прибавити услове надлежних органа како би се испуниле планске пропозиције и урбанистички стандарди и нормативи по питању приступачности јавним службама и сервисима, односно комуналној опремљености (опремљеност саобраћајном, енергетском, хидротехничком, телекомуникационом и другим инфраструктурним системима), услова заштите животне средине, јавно и друго зеленило и сл.,*

## Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### Б.1.1. ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Блок обухваћен УП-ом припада територији ГО Савски венац и урбанистички вредној позицији у непосредној близини реке Саве, као и најзначајнијих градских и међуградских праваца, као што су Карађорђева улица, Савска улица, ауто-пут, Стари савски мост, мост Газела.

Потенцијал блока у обухвату УП-а као и целог Савског амфитеатра није на адекватан начин коришћен у претходном периоду.

Због морфологије терена као и због свог повољног положаја у градском ткиву, предметни блок се сагледава са више улазних праваца у језгро града (прилаз из правца Бранковог моста, Карађорђевој улици, Немањине улице), са ширег подручја Новог Београда као и са леве обале реке Саве, из правца моста Газела и активно учествује у формирању главних градских панорама.

#### Б.1.2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор у обухвату УП-а као и непосредно окружење на десној обали Саве у претходном периоду, до усвајања ПППН-а, били су углавном у функцији железничког саобраћаја и са углавном девастираним објектима.

У границама УП-а не постоје изграђени објекти.

Тренутно се земљиште обухваћено КП 1508/363 КО Савски венац користи као паркинг.

#### Б.1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Са постојећом мрежом градских саобраћаница блок у границама УП-а повезан је једино преко Херцеговачке улице која постојећом трасом иде од раскрснице са Карађорђевој улицом до Улице Железничке, а затим, према ППППН-у, новом трасом, под називом САО 8, пролази између блокова 12, 13, 14 и 15 и наставља кроз подручје „Београд на води“ до саобраћајнице САО 2 која је продужетак Вишеградске улице према реци Сави.

#### Б.1.3.1. СИСТЕМ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ ПРЕВОЗА

У постојећој мрежи линија јавног превоза стајалишта која су најближа блоку 13 су трамвајска стајалишта Економски факултет и Бранков мост и стајалиште на прилазу Старом савском мосту. Ова стајалишта у Карађорђевој улици, Економски факултет и Пристаниште, користе трамвајске линије 2 Пристаниште – Пристаниште и 11 Калемегдан (Доњи град) – Блок 45. Стајалиште на прилазу Старом савском мосту користе трамвајске линије 7 Устаничка- Блок 45, 9 Бањица – Блок 45, и 13 Баново брдо – Блок 45. Поред трамвајских линија ово стајалиште користе и аутобуске линије 78 Бањица - Земун и 83 Црвени крст – Земун. У односу на блок 13 стајалишта аутобуског и трамвајског јавног превоза се налазе на дистанци од 5 до 8 минута пешачења.

#### Б.1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

##### Б.1.4.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Подручје у обухвату УП-а припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Непосредно уз границу КП 1508/363 КО Савски венац у Улици браће Крсмановић налази се постојећи цевовод Ø150 који се ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) укида.

Пре укидања предметног цевовода, а у циљу омогућавања континуираног снабдевања постојећих потрошача, потребно је извести планиране цевоводе и постојеће потрошаче везати на њих.

##### Б.1.4.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату УП-а, према важећем Генералном пројекту београдске канализације, припада Централном канализационом систему, на делу где је заснован општи систем канализације.

На самој локацији и у њеној непосредној близини не постоји изграђена градска канализациона мрежа.

##### Б.1.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

На предметном подручју нема електроенергетских објеката.

##### Б.1.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Подручје у обухвату УП-а припада кабловском подручју АТЦ „Академија 1“.

Постојећи ТК објекти Телекома који су угрожени изградњом на КП 1508/363 КО Савски венац морају бити адекватно заштићени пројектом реконструкције, заштите и измештања постојећих ТК објеката Телекома.

Увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих ТК објеката, утврђено је да су угрожени следећи ТК објекти:

- Распон ТК канализације између окана бр. 363 и 364, капацитета 2 цеви ПВЦ Ø110 мм;
- Распон ТК канализације између окана бр. 364-851-852, капацитета 4 цеви ПВЦ Ø110 мм;
- Бакарни ТК кабл капацитета ТК00 10x4x0,6 између окана бр. 363 и 364;
- Бакарни ТК кабл капацитета ТК DSL (30)59 GMR 20x2x0,4 између окана 851 и 852;
- Подземни бакарни ТК кабл капацитета ТК100 10x4x0,6 положен паралелно са ТК канализацијом између окана бр. 364 – 852;

##### Б.1.4.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА

У обухвату УП-а нема изграђених као ни у експлоатацији, гасовода као ни гасоводних објеката, те са тим у вези нема посебних услова за заштиту постојећих гасовода и објеката.

#### Б.1.5. ЗЕЛЕНИЛО

На предметном подручју, у границама УП-а, нису евидентирани јавни ни остале уређене зелене површине.

#### Б.1.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стање животне средине условљено је низом фактора и активности у непосредном окружењу као што су саобраћај, привредне активности, природни услови.

##### Б.1.6.1. КВАЛИТЕТ ВАЗДУХА

Квалитет ваздуха у блоку у границама УП-а може се описати на основу резултата добијених контролом специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила.

У непосредном окружењу подручја обухваћеног УП-ом не налази се ни једно мерно место за праћење квалитета ваздуха.

Најближе мерно место на коме Градски завод за јавно здравље врши мерења је „Железничка БАС“ и током 2012. године дневна вредност за чађ није прелазила граничну вредност имисије, док је дневна вредност за азотдиоксида прелазила граничну вредност имисије али у оквиру препорука Светске здравствене организације.

##### Б.1.6.2. КОМУНАЛНА БУКА

Ниво комуналне буке на територији града Београда прати Градски завод за јавно здравље.

У претходних пет година, ниво комуналне буке је константно био изнад прописаних граничних вредности.

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај.

## В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### В.1. ПОДЕЛА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

#### В.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

У обухвату УП-а ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) површине јавних намена су предвиђене у зони ЗП1 – заштитни зелени појас.

#### В.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

У обухвату УП-а ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) површине осталих намена су предвиђене у зони К2 – комерцијалне зоне која представља и зону детаљне разраде урбанистичким пројектом.

### В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### В.2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

##### В.2.1.1. СТВОРЕНИ УСЛОВИ

Простор у обухвату УП-а спада у условно повољне терене и инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљено је нивелационо прилагођавање природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундаирања.

Изградња објеката на овим просторима захтева детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати услове градње за сваки појединачни објекат.

##### В.2.1.2. МОРФОЛОШКЕ И ХИДРОЛОШКЕ ОДЛИКЕ ТЕРЕНА

Због високог нивоа подземне воде и мале носивости алувијалних седимената поводањске и фације корита, део терена у границама УП-а сврстан је у условно повољне терене при урбанизацији.

##### В.2.1.3. ГЕОЛОШКИ САСТАВ ТЕРЕНА

Алувијални седименти прекривени су насутим тлом дебљине 3,00-6,00 м. Подину квартарних седимената изграђују кречњаци и подређено лапори бадена. Због близине некадашње обалске линије кречњаци се налазе на различитим дубинама (10,00-15,00 м од површине терена у предметној зони према досадашњим истраживањима). Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорељефа. Терен је заравњен.

#### В.2.1.4. ХИДРОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Саве. Досадашњим истраживањима утврђен је на коти 72,00-74,00 мнв. Максимални ниво воде треба очекивати у хипсометријском распону 74,50-75,00 мнв.

Објекте, без обзира на начин фундаирања, треба нивелационо поставити тако да најниже етаже не иду дубље од коте 74,00 мнв (на основу свих изведених хидрогеолошких истраживања и студија, прогнози максимални ниво подземних вода за ово подручје је на коти 74,00 мнв, те ову коту треба сматрати меродавном за заштиту од подземних вода). За случај пројектовања етажа испод ове коте, треба предвидети израду одговарајуће потпуне хидротехничке заштите.

#### В.2.1.5. СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

Изградња објекта високоградње на утврђеном инжењерскогеолошком моделу терена може да се изведе на два начина - плитко или дубоко фундаирање.

За објекте малог специфичног оптерећења (мањег од 100 kN/квм) препоручује се варијанта директног, плитког фундаирања. Могућност оваквог начина фундаирања објекта високоградње мора се анализирати за сваки објекат посебно због присуства насипа знатне дебљине, који је хетерогеног литолошког састава и неједначених физичко-механичких карактеристика, као и променљиве деформабилности приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованих објеката.

За варијанту дубоког фундаирања путем шипова при изградњи објекта већег специфичног оптерећења (већег од 100 kN/квм), за ослањање темеља препоручује се слој алувијално-језерских пескова и шљункова (око коте 58,00-60,00 мнв) или слој лапоровитих глина (око коте 45,00-46,00 мнв). Одабир адекватног слоја у коме ће се ослонити шипови увелико зависи од самих статичких и грађевинских карактеристика објекта. Наменским истраживањима треба дефинисати дубину до појаве слоја у којем је могуће извршити формирање базе шипова.

Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу – рефулираном песку. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора.

#### В.2.1.6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА РЕОНИЗАЦИЈА ТЕРЕНА

Подручје обухваћено УП-ом у односу на инжењерско-геолошку рејонизацију припада рејону IIБ и у оквиру њега микрорејону IIБ2.

Терен у оквиру рејона IIБ је у површинском делу изграђен од алувијалних седимената у оквиру којих су заступљени седименти фације мртваја у дебљини 2,00-3,00 м, седименти фације поводња и седименти фације корита у дебљини 4,00-9,00 м.

##### МИКРОРЕЈОН IIБ2

У подини овог микрорејона налазе се кречњаци, глине, лапори, подређено пешчари од коте 40,00-50,00 мнв, прекривени лапорима и лапоровитим глинама до коте 55,00 мнв и наносом песковито-глиновитих јаче стишљивих седимената фације поводња. Локално се јављају и прослојци песка подложни ликвификацији.

#### В.2.1.7. ОБАВЕЗНА ИСТРАЖИВАЊА У ФАЗАМА СПРОВОЂЕЊА УП-А

Приликом израде техничке документације за подручје у границама УП-а обавезно је спровести прописана инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања која морају садржати уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта, а која ће тачно дефинисати и количину подземних вода, начин дренаирања, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката, све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 101/15).

Концепција истраживања генерално треба да омогући утврђивање литолошке грађе у зони грађевинског захвата (врсту и дебљину насутог материјала, дебљину алувијалног наноса и појаву муљева, дубину до

пескова и шљункова односно лапоровитих глина), вредности физичко-механичких параметара алувијалних седимената који ће бити ангажовани при даљем планирању и коришћењу терена, издвајање зона са могућом појавом ликвифакције и хемијску загађеност тла и воде.

Програм детаљних инжењерско-геолошких односно геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерско-геолошких услова градње.

## **В.2.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **В.2.2.1. СПОМЕНИЧКИ СТАТУС ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА**

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11 и 99/11) простор обухваћен УП-ом, није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно – историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом.

Након усвајања ПППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) извршена је ревизија свих евидентираних добара под претходном заштитом, међу њима и целине Стари Београд, којом је констатовано да део ове целине више не поседује споменичка својства (простор обухваћен ПППН-ом налазио се у оквиру целине Стари Београд), док је преостали простор подељен у више појединачних целина под претходном заштитом.

У непосредној близини предметног простора налази се целина Савамола као простор који има споменичка својства и као такав се налази на евиденцији добара под претходном заштитом. Граница целине обухвата простор који ограничавају улице Бранкова, Краљице Наталије, Добрињска, Адмирала Гепрата, Балканска, Хајдук Вељков венац, Сарајевска, Војводе Миленка, Савска, Карађорђево, Земунски пут до обале Саве, обалом Саве до Бранкове обухватајући пилоне моста краља Александра Првог.

### **В.2.2.2. АРХЕОЛОШКО НАСЛЕЂЕ**

У границама УП-а нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза обавеза инвеститора је да Заводу за заштиту споменика културе града Београда пријави почетак извођења радова.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова ће бити дужан да одмах, без одлагања прекине радове и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен сходно одредбама Закона о културним добрима (Сл. гласник РС бр. 71/94, 52/11 и 99/11), такође је инвеститор дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање и одржавање тих добара до предаје овлашћеној установи заштите.

### **В.2.2.3. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У циљу интеграције и што бољег уклапања новог амбијента у постојећи контекст, неопходно је посматрати шири простор, а не само обухват предметног УП-а.

Неопходно је пажљиво усклађивање са већ изграђеним градским ткивом, како са контактном зоном непосредно уз границу УП-а, тако и уклапање у залеђе савске падине поштујући сагледивост природних карактеристика (рељеф и београдски гробен), како из изграђене структуре тако и са реке.

Анализом хоризонталне и вертикалне регулације планиране изградње наћи решење којим ће се омогућити очување постојећих вредности које су препознате као трајне вредности града.

Како би се културно наслеђе у непосредном окружењу предметног простора – целина Савамола, заштитила, очувала и унапредила, планиране интервенције не смеју визуелно, обликовно и функционално угрозити наведену целину која ужива претходну заштиту.

/Услови заштите културног наслеђа,  
Завод за заштиту споменика културе града Београда,  
бр. 0465/16 од 11. августа 2016. године/

## **В.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама УП-а утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- Обавезно је спровести следеће:
  1. детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидро-геолошка истраживања карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираног објекта;
  2. Анализу испуњености критеријума за изградњу високог објекта;
- Након уклањања грађевинског и другог материјала насталог рушењем постојећих објеката инфраструктуре извршити:
  1. испитивање загађености земљишта;
  2. санацију, односно ремедијацију предметног простора у складу са одредбама Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је пробављена сагласност надлежног Министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта, утврди његова контаминираност;
- Грађевинску линију планираног објекта, ка Старом савском мосту, одредити у складу са процењеним зонама његовог негативног утицаја (емисија аерозагађења, буке и вибрација);
- У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
  5. у циљу заштите вода и земљишта;
  6. проширење капацитета и опремљености постојећег канализационог система, а у складу са планираним повећањем БРГП-а;
  7. прикључење објекта на комуналну инфраструктуру;
  8. изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
  9. потпуни контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију (Сл. лист града Београда бр. 5/89);
  10. пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора угоститељских објеката у којима се врши припрема намирница (кухиња ресторана, хотела и сл.) на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља;
- У циљу заштите ваздуха:
  1. централизован начин загревања планираних објеката;
  2. коришћење расположивих видова обновљиве енергије, као што је природни гас, соларна енергија, постојрћи хидротермални ресурси и сл;
  3. озелењавање кровних површина објекта;
- у циљу заштите од буке:
  1. одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Сл. гласник РС бр. 75/10);
  2. одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће бука у стамбеним просторијама, а нарочито у делу објекта у зони утицаја Старог савског моста, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- У подземним етажама намењеним стационарању возила неопходно је обезбедити:
  1. систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора у „слободну струју ваздуха“;
  2. систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
  3. систем за контролу ваздуха у гаражи;
  4. контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
  5. редовно пражњење и одржавање сепаратора;



6. континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;
- Обезбедити одговарајуће просторије/просторе и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
    1. дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
    2. смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара и предвидети систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
    3. издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;
  - Обавезно је ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, комбиновањем одговарајућих врста зеленила и озелењавањем кровних површина објекта спречити појаву топлотних острва, негативне ефекате директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
  - Приликом изградња трансформаторских станица исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
    1. одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима (Сл. гласник РС, бр. 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40  $\mu$ T;
    2. обезбедити одговарајућу заштиту постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице чији је капацитет неопходно одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
    3. није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
    4. након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, периодична испитивања у складу са законом, достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
    5. трансформаторску станицу не планирату уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ у оквиру техничких просторија/етажа;
  - Обезбедити најмање 10% незастртих површина у директном контакту са тлом. Планирати озелењавање кровне површине подземне гараже постављањем „мобилних“ дрвореда. Обавезна је израда пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина;
  - Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. (Сл. лист града Београда, бр. 28/11). Обезбедити посебне просторе или делове објекта за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:
    1. комуналног и рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл;
    2. амбалажног отпада према Закону о амбалажи и амбалажном отпаду (Сл. гласник РС бр. 36/09);
    3. органског отпада из ресторана/хотела у типске посуде смештене у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим просторијама до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада;
    4. отпадног јестивог уља у одговарајућим непропусним и затвореним посудама, до предаје сакупљачу, односно лицу које врши складиштење, транспорт и/или третман отпадних уља, у складу са одредбама Правилника о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима (Сл. гласник РС бр. 71/10);
  - У току извођења радова на изградњи планираног објекта предвидети следеће мере заштите:
    1. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
    2. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине,  
Секретаријат за заштиту животне средине,  
бр. 501.2-76/2016-V-04 од 23. августа 2016. године/



#### В.2.4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Предметно подручје границама УП-а се не налази унутар заштићеног подручја за које је покренут или спроведен поступак заштите сходно Закону о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), нити се предметно подручје налази у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентiranог природног добра.

Приликом израде техничке документације утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

- Предвидети потпуно инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима;
- У функцији смањења колизије птица са планираним објектом потребно је:
  1. Одредити материјале и спољни изглед објеката којим се искључује ефекат огледала и колизије птица са објектом;
  2. Одредити адекватно осветљење објеката током ноћи – пригушивање светлости након 23 h, аутоматско осветљење делова објеката приликом боравка у просторијама, посебан режим осветљавања током селидбе птица, усмеравање снопова светлости ка подлози, итд;
- У подземној гаражи обезбедити:
  1. Контролисано прикупљање заправљених вода, њихов третману сепаратору масти и уља, као и редовно одржавање сепаратора. Пражњење таложника сепаратора организовати искључиво преко надлежних предузећа;
  2. Принудну вентилацију гараже, а отпадне гасове вентилационим каналима извести изнад прописаног нивоа највише зграде у непосредном окружењу;
  3. Обезбедити хидрантску мрежу, систем за откривање присуства гаса CO, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења;
- Приликом пројектовања зеленила неопходно је обезбедити довољно растојање од објекта да се онемогући да се грмље и високо дрвеће осликавају у објекту;
- Озелењавање око објекта извршити применом аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитоцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) као и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);
- Предвидети локације, уз сагласност надлежне комуналне службе, на којима ће се трајнио депоновати неискоришћени геолошки грађевински и остали материјал настао радовима на изградњи објекта;
- Предвидети постављање специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама;
- Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералашко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе,  
Завод за заштиту природе Србије,  
03 бр. 020-3519/3 од 09. јануара 2019. године/

#### В.2.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Блок у границама УП-а се, као и цео Београд, налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености.

На простору у границама УП-а при прорачуну конструкције будућих објеката морају се применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/83, 21/88, 52/90).

#### В.2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Унапређење енергетске ефикасности подразумева континуиран и широк опсег активности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта.

Последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, представља редукција смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

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

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама УП-а, на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама УП-а:

- Обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;
- Обавезно је коришћење савремених материјала, у циљу енергетски ефикасније градње;
- Користити грађевинске материјале из окружења;
- Примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;
- Обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;
- Обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. Гласник РС бр. 61/11);
- Обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;
- У обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- Оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- Максимално искористити природно осветљење;
- Зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу;
- Употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- Груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- Користити обновљиве изворе енергије - сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

Сви нови објекти морају да имају Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош), осим објеката који су изузети из правилником од енергетске сертификације.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, као и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

Све наведене мере применити при пројектовању и изградњи објеката у границама УП-а, као и током извођења, надзора и техничког пријема објеката а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. Гласник РС бр. 61/2011).

#### В.2.7. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Регулациону линију преузети из ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15).

Колски улаз/излаз за гаражу, улаз/излаз за отворени паркинг и прилазни плато за аутобусе формирати са улице САО 8.

Колски улаз/излаз за снабдевање формирати из улице САО 4.

Димензионисати колске приступе парцели у зависности од ширине улице са које се приступа и предвиђене намене (врсте возила које ће опслуживати објекат) тако да буду задовољени услови проходности за свако возило тј. да може ући и изаћи са парцеле ходом унапред без додатног маневрисања (на улици).

У складу са планираном наменом објекта и обимом очекиваног саобраћаја, колске приступе могуће је пројектовати у нивоу коловоза, с тим да се на делу „лепеза“ колских приступа који секу тротоаре, упусте ивичњаци у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету.

Колске и пешачке приступе предметној КП 1508/363 КО Савски венац нивелационо ускладити са нивелацијом улице која је предвиђена ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) за предметно подручје.

Уколико се планира постављање система за контролу приступа парцели, обавезно обезбедити предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2%.

Све површине у оквиру грађевинске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности и то ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине, све за усвојено меродавно возило (путничко возило и/или теретно/доставно возило и/или аутобус), у зависности од планиране шеме кретања возила на парцели.

Рампе за приступ гаражи предвидети у оквиру предметне парцеле, са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе, за теретна возила максимално 9%, за ватрогасна возила 6%, (12% уколико коловоз не леди)).

За кретање путничких возила саобраћајне траке планирати са минималном ширином од 2,75 м, док је за кретање теретних/ватрогасних возила потребни пројектовати саобраћајне траке са мин. Ширином од 3,50 м. У кривинама пројектовати одговарајућа проширења саобраћајних трака.

Простор на парцели, намењен кретању возила дуж парцеле и маневрисању возила приликом уласка/изласка на паркинг места, мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (асфалт/бетон).

У границама УП-а у оквиру обезбедити одговарајући број паркинг места за смештај возила према следећим нормативима:

- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2,00 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/60,00 квм НГП (за пословање);
- 1,00 ПМ/50,00 квм НГП продајног простора (за трговину);

Сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута.

Места за стационирање возила и простор за маневрисање приликом улска и изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови) обавезно димензионисати према важећим стандардима.

За управна паркинг/гаражна места, простор за маневрисање предвидети минималне ширине 5,40 м, а паркинг/гаражна места за путничке аутомобиле на следећи начин:

- Паркинг/гаражна места без бочних препрека димензија не мањих од 2,30 x 4,80 м;
- Паркинг/гаражна места са једностраном препреком димензија не мањих од 2,40 x 4,80 м;
- Паркинг/гаражна места са двостраном препреком димензија не мањих од 2,50 x 4,80 м;
- Гаражни бокс – димензија не мањих од 2,70 x 5,50 м;

За гараже/паркинге где се очекује велика изменљивост возила препорука је да се паркинг места планирају са димензијама не мањим од 2,50 x 5,00 м и ширином маневарског простора од 6,00 м.

За решавање паркирања у гаражама уз помоћ механизма за паркирање, неопходно је да се ради о независном систему паркирања тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе са гаражног места. Димензије механизованих система предвидети према стандарду произвођача (искључиво са димензијама платформе система већом или једнаком 2,30 x 5,00 м).

Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија 3,70 x 4,80 м (за управна) и 5,90 x 5,0 м (два спојена).

Паркинг места и простор за маневрисање возила предвидети са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са посебним потребама која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад

на узужном нагибу. У зони паркинг места за особе са посебним потребама дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%. Нагиб простора за маневросање испред механизма за паркирање ускладити са стандардом произвођача за изабрани систем.

Гараже пројектовати са светлом висином у складу са изабраним меродавним возилом.

Гаражу, за смештај путничких возила пројектовати са светлом висином већом или једнаком од 2,20 м.

Обезбедити троугао видљивости на угловима код укрштања улица, код објеката на угловима и код улаза у подземне гараже.

Паркинг места за особе са посебним потребама, пешачке прелазе, рампе и пешачке комуникације пројектовати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15). Ова места је обавезно адекватно обележити у складу са прописима.

Места за смештај контејнера за евакуацију отпада предвидети ван јавних саобраћајних површина у складу са Одлуком о одржавању чистоће (Сл. лист града Београда бр. 27/02, 11/05, 6/10, 2/11, 10/11, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14 и 79/15).

/Саобраћајни услови,  
Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију,  
IV-05 бр. 344.5-462/2018 од 23. јануара 2019. године/  
JKП Београд пут,  
бр. V-11996-1/2018 од 30. априла 2018. године/

## В.2.8. ВОДНИ УСЛОВИ

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама УП-а утврђују се следећи водни услови:

- Урбанистичку документацију урадити у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави изградом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама за пројектанте;
- Техничку документацију ускладити са важећом планском документацијом;
- Инвеститор је у обавези да реши имовинско-правне односе, ан предметној катастарској парцели у зони изградње за ангажовање земљишта;
- Приликом израде урбанистичког пројекта водити рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном и будућем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена. Неопходно је усагласити планиране потребе са Водопривредном основом Републике Србије (Сл. гл. РС, бр. 11/2002), Просторним планом Републике Србије (Сл. гл. РС, бр. 88/2010), и Стратегијама управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године (Сл. гл. РС, бр. 3/2017). Посебно обратити пажњу када је у питању заштита од великих вода, заштита вода као и коришћење вода;
- Предвидети систем дренаже и заштиту објеката од утицаја подземних вода;
- За потребе уређења локације и изградње објеката, предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите предметног подручја од спољних, атмосферских и подземних вода, уважавајући постојеће, потребне и могуће коте терена и захтеве објеката. Нивелацију терена предвидети, ради одводњавања, према реципијенту. Код формирања насутог терена и изградње објеката, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена;
- За све друге активности мора се предвидети адекватно техничко решење у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода;
- Водоснабдевање објеката за санитарне и противпожарне потребе решити преко прикључака на градску водоводну мрежу (према условима надлежног комуналног предузећа JKП БВК);
- Извршити идентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају на предметном објекту, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање. Дефинисати начин евакуације санитарно-фекалних, технолошких и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода, пре упуштања у реципијент, треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гл. РС, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), односно Правилником БВК;

- Санитарно-фекалне отпадне воде настале у склопу предметног објекта прикупити посебним системом канализације и спровести до прикључка на градску канализацију (према условима надлежног комуналног предузећа ЈКП БВК);
- Саобраћајне и манипулативне површине, платои, простори између објеката и паркинзи треба да буду нивелисаниса одговарајућим подужним и попречним падом, адекватним нагибом према ободним риголама/каналетама за прохватање свих загађених вода које се затим спроводе до таложника-сепаратора. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате;
- Евентуални објекти за сервисирање или прање аутомобила у гаражном простору, морају бити опремљени адекватним сепараторима за третман употребљене воде пре испуштања у одвод;
- Воде од прања манипулативних површина у гаражном објекту треба скупити посебним одводом и спровести на таложник и сепаратор пре испуштања у одвод;
- Предвидети места узорковања третиране воде за сваки сепаратор;
- Кишну канализацију предвидети као независан систем у односу на фекалну канализацију, са посебним прикључцима на планирану уличну мрежу;
- Прикључење атмосферских вода са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге бетонске некомуникацијске површине) планирати у свему према условима ЈКП БВК;
- У оквиру предметног објекта предвидети наменски одређено место и потребни плато за смештај контејнера комуналног отпада, који ће се редовно одржавати и периодично празнити од стране надлежног комуналног предузећа;

/Технички услови,  
ЈВП СрбијаВоде,  
бр. 05677-18 од 06. августа 2018. године/

#### В.2.9. УСЛОВИ ОБЕЛЕЖАВАЊА ВИСОКОГ ОБЈЕКТА

У складу са Законом о ваздушном саобраћају (Сл. Гласник РС бр. 73/10 и 57/11, 93/12 и 45/15) објекти, инсталације и уређаји који се налазе или намеравају да се граде на подручју или изван подручја аеродрома и летишта, а који као препрека или услед емисије или рефлексије радио-зрачења могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја (високи објекти, силоси, антенски стубови, димњаци, торњеви, далеководи, ветропаркови...), могу да се поставе тек када се прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије да се њима не утиче на одржавање прихватљивог нивоа безбедности ваздушног саобраћаја.

У фази израде предметног УП-а Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије није у могућности да изда посебне услове из своје надлежности из разлога што у овој фази нема прецизних координата највиших тачака објекта, да би се могло проценити да ли је евентуално потребно обележавање објекта као препреке.

При пројектовању и изградњи високог објекта у границама УП-а обавезно је, у фази добијања грађевинске дозволе, прибављање одговарајућег Решења о сагласности надлежног Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије са техничким условима којима се прописују услови и начин обележавања објекта.

/Технички услови,  
Директорат цивилног ваздухопловства,  
бр. 6/3-09-0145/2016-0002 од 11. августа 2016. године/

#### В.2.10. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Приликом израде инвестиционо - техничке документације неопходне за изградњу објеката у границама УП-а обавезно је пројектовање и изградња надземних, подземних или прес судова/контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката по следећем нормативу:

- 1,00 СУД/КОНТЕЈНЕР/800,00 квм БГГП објекта;

##### В.2.10.1. НАДЗЕМНИ СУДОВИ/КОНТЕЈНЕРИ

Надземни судови/контејнери габарита 1,37 x 1,20 x 1,45 м, запремине 1,1 м<sup>3</sup> морају бити постављени на платоима или у посебно изграђеним боксовима у оквиру грађевинских парцела, у непосредном окружењу објекта коме припадају или у оквиру самих објеката, у смеђарама или посебно одређеним просторијама за те потребе са обезбеђеним директним и неометаним приступом комуналним возилима за изношење смеђа до контејнера.



Имајући у виду да се ради о великом броју контејнера за капацитет објекта у оквиру граница УП-а, чији смештај изискује изградњу пространих смеђара и дуже задржавање комуналних возила приликом њиховог пражњења овај тип судова/контејнера се не препоручује.

#### В.2.10.2. ПРЕС СУДОВИ/КОНТЕЈНЕРИ

За депоновање смеђа препоручују се прес-контејнери запремине 10,00 м<sup>3</sup> и димензија 4,77 x 2,12 x 2,06 м са снагом пресе 1:5 или (запремине 5,00 м<sup>3</sup> и димензија 3,78 x 1,90 x 1,65 м). Контејнери треба да буду прикључени на електрично напајање. Возила за њихово одвожење имају димензије 2,50 x 7,30 x 4,20 м, носивости 11,00 тона (кад су празна) и 22,00 тоне (кад су пуна), са полупречником окретања 11,00 м и неопходно им је обезбедити манипулативни простор за слободно кретање, без обзира да ли су прес-контејнери постављени у самом објекту или на слободној површини испред објекта. На том простору не смеју бити паркирана возила, јер у супротном, комунална возила неће моћи да прођу прес-контејнерима и несметано се окрену.

Нагиб саобраћајнице за прилаз комуналних возила, према важећем нормативу, не сме бити већи од 7,00%, али уколико се планира грејна површина подлоге при евентуалном уласку комуналних возила у објекат, дозвољен је и већи нагиб до 12,00%.

Приступна саобраћајница до места судова за смеђе мора бити минималне ширине 3,50 м за једносмерни и 6,00 м за двосмерни саобраћај.

Смеђаре намењене за смештај ових судова морају бити минималне слободне висине 4,60 м.

Приступ сваком прес-контејнеру појединачно се врши са задње стране комуналног возила, при чему њихова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад износи 30,00 м.

За рециклажни отпад (ПЕТ, МЕТ амбалажу, папир и сл.) треба набавити посебне судове (од 5, 7 или 10 м<sup>3</sup> запремине који ће бити постављени у складу са наведеним условима за прилаз.

/Технички слови,  
ЖКП Градска чистоћа,  
бр. 19091 од 14. децембра 2018. године/

#### В.2.11. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом израде техничке документације за изградњу у границама УП-а, неопходно је обезбедити услове за несметано и континуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама (Сл. Гласник РС бр. 22/15).

#### В.2.12. УСЛОВИ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ ЉУДИ И ДОБАРА

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 11/09, 92/11, 93/12) приликом изградње стамбених објеката са подрумским етажама над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте (Сл. Војни лист СРЈ бр. 13/98), односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа (Сл. Лист СФРЈ бр. 13/98).

### В.3. ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА

#### В.3.1. ПРИСТУПИ БЛОКУ 13

Приступ локацији је обезбеђен преко приступне улице CAO 4 и кружног тока на јужној страни парцеле и преко улице CAO 8 на источној страни парцеле, а паралелна је са реком Савом.

#### В.3.2. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

##### В.3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Потребна количина воде за предметни објекат, на КП 1508/363 КО Савски венац је:

- За санитарне потребе: максимална часовна око 11,0 l/s;
- За противпожарну заштиту: 10,0 l/s;

У складу са ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15), на предметном подручју планирани су следећи цевоводи:

- У саобраћајници CAO 8 са обе стране по један цевовод мин Ø150;
- У саобраћајници CAO 4 са обе стране по један цевовод мин Ø150;
- У улици земунски пут са обе стране по један цевовод мин Ø150;
- У Улици браће Крсмановић цевовод мин Ø150;

За различите категорије потрошача предвидети засебне унутрашње инсталације водовода.

У складу са потребама објекта предвидети прикључење на уличну мрежу на више места. Различити прикључци морају бити физички независни како би се спречило повратно течење воде у градску мрежу.

За потребе гашења пожара на предметном подручју потребно је предвидети резервоаре у оквиру границе УП-а.

Притисак који се може очекивати у дистрибутивној мрежи на месту прикључења предметног објекта износи око 6 бара.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за водоводну мрежу,  
ЈКП Београдски водовод и канализација,  
476991/І4-1/753 од 12. августа 2016. год.  
476991/І4-1/638 од 24. априла 2018. год./

Трасе водоводне мреже планиране су у јавним површинама, тротоарима или ивичњацима.

За сваку функционалну целину/потрошача предвидети посебан водомер.

Водомере сместити у водомерном шахту и у објекту, у посебним просторијама, тако да буду доступни надлежној служби због читавања потрошње и сервисирања водомера.

Прорачун капацитета водоводне мреже унутар објекта може се вршити и у односу на стандард хотелског оператера који се користи за димензионисање унутрашњих водоводних инсталација, док се за спољну водоводну мрежу морају користити искључиво подаци из техничких услова надлежног ЈКП Београдски водовод и канализација.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91).

Димензије прикључка и водомера дефинишу се на основу хидрауличног прорачуна у оквиру техничке документације.

Прикључак од уличне мреже до водомерног шахта планирати у правој линији и управно на уличну цев.

#### В.3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Непосредни одводници за употребљене воде са предметне локације су планирани канал Ø250 у саобраћајници CAO 4 и планирани канал Ø400 у саобраћајници CAO 8. Дозвољене количине употребљених вода које се из предметног блока 13 могу упустити у горе поменуте канале су:

- $Q_{\max} = 1,39$  l/s у канал у саобраћајници CAO 4,
- $Q_{\max} = 1,39$  l/s у канал у саобраћајници CAO 8;

Реципијент за атмосферске воде, према усвојеној варијанти хидрауличке анализе канализације „Београд на води“, је планирана црпна станица за кишне воде „ЦС1“ (у функцији само при високим водостајима Саве), односно планирани изливни колектор Ø2200 мм (у функцији само при ниским водостајима Саве).

Непосредни одводници за атмосферске воде из блока 13 су следећи планирани канали:

- За пречишћене атмосферске воде Ø500 мм у саобраћајници CAO 4 и Ø1400 мм у саобраћајници CAO 8;



- За непречишћене атмосферске воде Ø300 мм у саобраћајници CAO 4 и Ø400 мм у саобраћајници CAO 8;

Према хидрауличкој анализи канализације „Београд на води“ планирано је да изграђеност унутар блокова буде таква да коефицијент отицаја не прелази вредност од 0,87. Поштовањем овог услова, планирана канализација за атмосферске воде гарантује безбедно одвођење атмосферских вода за кише двогодишњег повратног периода. Уколико планирана изградња има за последицу већи коефицијент отицаја од 0,87 потребно је предвидети ретензионирање вишка атмосферских вода унутар предметне локације.

Повезивање на планирану канализациону мрежу (кишну и фекалну), предвидети у више тачака. Предвидети гравитационо прикључење интерне мреже на градску канализациону мрежу, уколико је то изводљиво, у противном предвидети интерне црпне станице.

Канализација на локације је у склопу градске канализационе мреже и она мора бити у јавној површини, са обезбеђеним приступом возилима ЈКП Београдски водовод и канализација (минималне ширине 3,50 м и слободног простора изнад од минимум 4,50 м) за случај интервенција, изнад које није дозвољена градња.

Минимални дозвољени пречници у београдском канализационом систему за сепарациони принцип канализације је за атмосферске воде Ø300 мм, а за употребљене воде Ø250 мм.

Максимално дозвољено пуњење за сепарациони систем канализације је 70% за фекалну и 100% за кишну канализацију.

Канали који нису у јавним површинама (интерна канализација) и не задовољавају услов за минималне пречнике канализације, нису у надлежности ЈКП Београдски водовод и канализација.

Неопходно је отпадну воду из подземних гаража, из кухиња и са паркинга око објеката, пре упуштања у градску канализацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстраниле штетне материје у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

При изградњи планираног објекта у свему се придржавати Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда (Сл. лист Београда бр. 6/10 и 29/14).

Прикључење објекта на канализациону мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за канализациону мрежу,  
ЈКП Београдски водовод и канализација  
47699/1, I<sub>4-1</sub>/753 од 12. августа 2016. год.  
47699/4 од 17. априла 2018. год./

Прорачун капацитета канализационе мреже унутар објекта може се вршити и у односу на стандард хотелског оператера који се користи за димензионисање унутрашњих канализационих инсталација, док се за спољну канализациону мрежу морају користити искључиво подаци из техничких услова надлежног ЈКП Београдски водовод и канализација.

### В.3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Планирана једновремена вршна снага  $P_i=4109 \text{ kW}$ .

За напајање планираног објекта потребно је изградити следећу електродистрибутивну мрежу напонског нивоа 10 и 1 kV:

- Четири трансформаторске станице 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA које треба лоцирати у склопу предметног објекта. У складу са потребама планираних садржаја могуће је предвидети и већи капацитет трансформаторских станица како би се обезбедила хладна резерва за потребе брзе замене трансформатора или у случају да се трансформаторске станице где се мерење врши на страни напона 10 kV користе трансформатори веће снаге;
- Прикључење планираних трансформаторских станица предвидети по принципу „улаз-излаз“ на будуће 10 kV водове које је потребно изградити у виду једне петље на планирану ТС 110/10 kV “Савски амфитеатар”. Користити водове типа и пресека XHE 49-A 3x(1x150) квмм и/или XHE 49-A 3x(1x240);

- Изградити потребну 1 kV мрежу од будућих ТС до планираних садржаја у оквиру објекта. Користити 1 kV водове одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама;

Прикључење ће бити могуће по изградњи и пуштању у погон условљених ТС 110/10 kV и прикључних 110 kV водова и изградњи ТС 10/0,4 kV и водова из претходне тачке.

Све радове изводити у складу са важећим техничким прописима и препорукама и интерним стандардом надлежне ЕПС Дистрибуције и сходно томе прикључење објекта на електроенергетску мрежу вршити искључиво према техничким условима ЕПС Дистрибуције.

/Технички услови,  
ЕПС Дистрибуција,  
бр. 01110 НС, 80110 ЛБ, 4180-1/16 од 25. априла 2018. године/

#### В.3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предвиђена је оптичка ТК мрежа и то:

- За пословни објекат (хотел) планира се реализација FTTB (Fiber To The Building) или FTTP (Fiber To The Premises) решењем полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њему;
- За стамбени део објекта оптика до крајњих корисника FTTH (Fiber To The Home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваке стамбене јединице;

Да би се планирана ТК мрежа реализовала, за потребе полагања приводних ТК каблова, неопходно је обезбедити приступ планираном објекту путем ТК канализације. За прикључење на ТК мрежу предметних објеката неопходна је нова ТК канализација, и то:

- Капацитета две цеви PVC (PEHD) Ø110 мм од планираног окна у саобраћајницу CAO 8 до места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат;
- Од места уласка (увода) цеви ТК канализације у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или техничким каналима све до техничких просторија, односно до оптичких дистрибутивних ормана у којима је потребно монтирати опрему Телекома.

Препоруке за изградњу оптичке ТК инсталације:

- Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебном делу техничких канала, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана и пословног простора. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника положи по једно оптичко влакно;
- Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминирау за то предвиђеном оптичком разделнику (ODF или ODO орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама;
- Инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панима или панима са адаптерима (SC/APC) са SC/APC конекторима. У главном оптичком орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву каблова као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити;
- Инсталације унутар стамбених јединица објекта реализовати UTP кабловима категорије минимум 6е, а близини самог улаза у стамбену јединицу предвидети монтажу корисничких мултимедијалних ормана (од непровидног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стамбеним јединицама, а у њима би била постављена и корисничка опрема. У оваквим орманима је неопходно обезбедити и напајање;

За покривеност објекта бежичним сигналом потребно је:

- Предвидети техничку просторију за смештај телекомуникационе опреме (RBS, ADAS, транспорт, батерије, итд) на некој од подземних етажа. Просторија треба да буде климатизована и површине око 15,00 квм. Просторија би служила за смештај опреме МТС за потребе мобилне телефоније. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе МТС мобилне телефоније. Уколико у просторији треба да се смести телекомуникациона опрема друге намене или других оператора димензије морају да буду веће;
- На II и IX спрату предвидети техничке просторије површине око 10,00 квм за смештај телекомуникационе опреме МТС. Просторије треба да буду климатизоване. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 1,50 kW за потребе МТС. У овој фази није могуће сагледати која ће indoor опрема бити коришћена (пасивна, активна, мулти или сингле оператор системи);
- Од техничке просторије на подземној етажи предвидети техничку вертикалу до свих спратова као и до техничких просторија на II и IX спрату за полагање RF и оптичких каблова. Отвори међуспратних конструкција треба да буду димензија 500x500 мм;
- Од техничке вертикале планирати у спуштеним плафонима сваког спрата, хоризонталне трасе за полагање Рф и оптичких каблова на сваком спрату. Хоризонталне трасе треба да пролазе дуж свих ходника. Предвидети могућност физичке везе између ходника (заједнички простори) до пословних простора/апартмана. Ово је потребно уколико по захтеву корисника треба инсталирати антенски систем;
- Indoor антене би биле монтиране на спуштеним плафонима по спратовима дуж хоризонталних траса RF и оптичких каблова;
- Уколико сваки оператор поставља свој indoor систем, планирати међусобно растојање између антена оператора инсталираних на спуштеним плафонима од минимално 1,50 м;

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

Прикључење објеката на телекомуникациону мрежу врши се искључиво према условима ЈП Телеком Србија.

/Услови,  
Телеком Србија,  
бр. 130943/2-2018 од 11. април 2018. године/

### В.3.2.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Предвиђа се изградња:

- Индивидуалних (или типских) гасних прикључака МОР 4 bar до потрошача гаса. Тачку прикључења предвидети на дистрибутивне гасоводе у саобраћајницама CAO 4 и CAO 8 на најповољнијем месту са гледишта прописаних растојања, заузимања простора и положаја будућих потрошача;
- Мерно регулационих станица (или регулационих станица и мерних сетова) потребног капацитета, улазног притиска  $p_{uz} = 4 \text{ bar}$  и излазног притиска, тако да свака просторна целина има посебно мерење потрошње гаса;
- Унутрашњег развода гаса до потрошача;

/Технички услови,  
ЈП Србијагас,  
бр. 06-03/17152 од 11. августа 2016. године  
бр. 06-03/7592 од 10. априла 2018. године/

### В.3.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У границама УП-а јавне зелене површине предвиђене су у зони заштитног зеленог појаса ЗП1.

На предметном простору, у границама детаљне разраде УП-а, нису планиране јавне ни остале уређене зелене површине.

/Технички услови,  
ЈКП Зеленило Београд,  
33005 од 26. децембра 2018. године/

### В.3.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

У обухвату предметног УП-а нису ПППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) предвиђени објекти јавних служби и јавне намене.

**В.4.1. ЗОНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ УП-А****В.4.1.1. ОПШТИ ПОДАЦИ О ЗОНИ ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ**

Зону детаљне разраде УП-а чини грађевинска парцела ГП2 у блоку 13, од које је формирана КП 1508/363 КО Савски венац.

Грађевинска парцела ГП2 обухвата део блока 13 на регулацији према улици и граница грађевинске парцеле се поклапа са границом КП 1508/363 КО Савски венац, што је приказано у графичком прилогу бр. У007. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА Р 1:500 Поглавља II Графички део УП-а.

**В.4.1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА**

Грађевинска парцела ГП 2 формирана је планским документом, ППППН-ом уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) разврстана у зону К2 у оквиру блока 13, у оквиру кога је као доминатна/претежна намена у типолошкој категоризацији опредељена намена комерцијалних зона и градских центара. КП 1508/363 КО Савски венац чини формирану грађевинску парцелу ГП 2.

Објекат у границама УП-а намењен је хотелу и резиденцијалном становању.

**В.4.1.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ**

На ГП 2 у блоку 13 предвиђен је објекат маскималне висине венца 60,00 м, а према ППППН уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15), за објекте чија је висина преко 40,00 м, обавезна је израда Анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу високог објекта и која чини саставни део предметног УП-а.

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно-програмске елементе за изградњу на локацији.

Вредновање погодности конкретне микролокације за изградњу високог објекта, на основу критеријума дефинисаних ППППН-ом, показало је да са становишта урбанистичко-архитектонских, саобраћајних, инжењерско-геолошких, инфраструктурних, безбедносних, економских критеријума и критеријума заштите животне средине, микролокација има готово све потенцијале за изградњу високог објекта.

Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама.

Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће (обавезно је поставити објекат на њих).

Грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле.

Објекат мора да буде слободностојећи.

Не дозвољава се упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија.

Не дозвољава се изградња више објекта на парцели.

Максимална кота венца објекта је 60,00 м у односу на коту приступне саобраћајнице (тротоара).

Кота приземља не може бити нижа од коте терена.

Кота приземља је максимум 0,20 м виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара).

Последња етажу извести као пуну или повучену, са равним кровом.

Све грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле ГП-2 поклапају се са регулационим линијама.

Објекат је позициониран у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама.

**В.4.1.4. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа објекта износи Из=70%.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа објекта износи Из=90%.

Урбанистички параметри	
	Вредност
Катастарске парцеле у обухвату детаљне разраде УП-а	КП 1508/363 КО Савски венац
Грађевинске парцеле у обухвату детаљне разраде УП-а	ГП2
Површина обухваћена детаљном разрадом УП-а	4.857,00 квм
Индекс заузетости (Из)	70%
Индекс заузетости подземних етажа	90%
Минимални проценат незастртих зелених површина	10%
Максимална БРГП објекта	30.273,00 квм
Максимална кота венца објекта	60,00 м
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/80,00 квм БРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП

Прилог 5: Приказ урбанистичких параметара

#### В.4.1.5. ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

Приступ локацији обезбедити преко приступне улице CAO 4 и кружног тока на јужној страни парцеле и преко улице CAO 8 на источној страни парцеле, која је паралелна са реком Савом.

Објекту се приступа из саобраћајнице CAO 8 где је обезбеђен колски приступ, као и паркирање на платоу испред улаза у хотел. Приступ подземној гаражи је са саобраћајнице CAO 8.

Улаз/ излаз из подземне гараже је планиран као једносмерна рампа са две траке.

Приступ доставним возилима обезбеђен је из CAO 4.

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 2.

#### В.4.1.6. ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Није дозвољено оградавање грађевинске парцеле ГП2.

#### В.4.1.7. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

У складу са ППППН-ом остварено је 10,07% од површине грађевинске парцеле за слободне и зелене незастрте површине.

Наведеним површинама обухваћене су слободне површине у директном контакту са тлом и кровни вртови са дубином супстрата од 120,00 цм условне за садњу дрвенасте вегетације.

Слободне површине, не рачунајући површине у директном контакту са тлом, а које се уређују по принципу кровног врта, могу имати и мањи слој супстрата, у зависности од типа и намене, односно категорије биљног материјала који ће се припремити за садњу.

#### В.4.1.8. ТЕХНИЧКИ ОПИС

##### ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је моноволуменски, укупне спратности По2+По1+Пр+М+15.

Кота приземља објекта ±0,00 је на апсолутној коти +77,20 мнв.

До предвиђене коте се врши насипање читавог терена.

Због максималне висине објекта од 60,00 м, превиђено је дубоко фундирање објекта на шиповима, који ће се ослонити у кречњацима односно лапорима.

Висина венца објекта је 59,80 м.

Спратне висине су: 3,30 м, 3,40 м, 3,90 м и 4,00 м.

Објекат је подељен на два главна дела, односно на зону Хотела (функција угоститељство) и на зону Резиденцијалних апартмана (урбана функција становање).

Хотел се простире на Приземљу, Мезанину, I, II, III и IV спрату, као и на XV спрату где су садржаји који се налазе у функцији хотела.

Део објекта од V до XIV спрата, као и део садржаја у приземљу, намењен је резиденцијалним функцијама.

## ХОТЕЛ

Хотел садржи око 115 смештајних јединица различитих квадратура и капацитета.

У оквиру приземља објекта (Пр) смештени су јавни садржаји хотела (Ресторани и Кафеи) са директном везом са кухињом и техничким просторијама. Такође је смештена улазна зона за Резиденцијалне апартмане.

Преко просторија са вертикалним комуникацијама, приземље (Пр) је повезано са остатком објекта.

У приземљу постоје три улаза у служби хотела. Улаз за госте хотела, улаз за кориснике сале за прославе и улаз за запослене. Улаз за спољне кориснике је омогућен преко Променаде (шеталишта) и Кафе бара.

У приземљу се налази ресторан са баштом, као и пратећи хотелски садржаји као сто су главна кухиња са пратећим садржајима (кухињским магацинима, хладњачама, припремама, прањиме посуђа, део за пријем робе, просторија за ђубре са прес контејнерима, свлачионице за кухињско особљем, кафетерија за све запослене).

Улазна зона хотела, зона ресторана и сала за прославе пројектовани су са дуплом спратном висином.

Уз зону ресторана и кафе бара смештени су тоалети намењени гостима хотела.

Испред главног улаза у хотел и улаза у резиденцијални део објекта предвиђена је надстрешница. Испод надстрешнице налази се зона за привремено заустављање возила (аутомобила и аутобуса), корисника садржаја објекта.

Улаз за запослене је одвојен од улаза за госте хотела и налази се на јужној фасади, са приступом преко сервисне саобраћајнице. Улаз је строго контролисан.

Улаз за кориснике сале за прославе је одвојен од улаза у хотелски и резидецијални део. Сала за прославе се може поделити у два дела а трећи део сале за прославе се може засебно, несметано и истовремено користити. У служби ове хотелске намене је гардероба, тоалети и помоћна кухиња која би се снабдевала из главне кухиње хотела преко кухињског лифта и мезанина.

У приземљу, у делу ка сервисној саобраћајници и CAO 4 налазе се техничке просторије трафои, дизел агрегат са његовим резервоаром са предвиђеном приступном зоном.

У делу приземља предвиђени су простори за депоновање комуналног отпада, са омогућеним прилазом преко сервисне саобраћајнице.

На мезанину (М) су пројектоване сале за састанке и техничке просторије, администрација хотела, гаредероба за запослене у хотелу као и просторије неопходне за одржавање и радионица.

На I спрату су пројектоване хотелске собе/јединице (22 смештајне јединице), теретана, спа центар, просторије са вертикалним комуникацијама и техничке просторије.

На II спрату су пројектоване хотелске собе/јединице (25 смештајне јединице), техничке просторије као и просторије са вертикалним комуникацијама.

На III спрату су пројектоване хотелске собе/јединице (36 смештајне јединице), просторије са вертикалним комуникацијама и техничке просторије.

На IV спрату су пројектоване хотелске собе/јединице (32 смештајне јединице), просторије са вертикалним комуникацијама и техничке просторије.



На XV спрату је пројектована отворена тераса са базеном и баром и припадајућом кухињом, тоалети и гардероба за госте, административне просторије, као и све пратеће техничке просторије са просторијама са вертикалним комуникацијама.

## РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИ АПАРТМАНИ

Део објекта намењен резиденцијалном становању садржи 168 смештајних јединица различитих структура и функционалне организације.

У оквиру приземља објекта (Пр) смештена је улазна зона за резиденцијалне апартмане, са лифтовима и рецепцијом.

Преко просторија са вертикалним комуникацијама, приземље (Пр) је повезано са остатком објекта.

Етаже V и VI спрата су пројектоване су као типске. Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације (по 17 резиденцијалних апартмана). Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

На VII спрату су пројектовани Резиденцијални апартмани, различитих структура (17 резиденцијалних апартмана). Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације. Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

На VIII спрату су пројектовани Резиденцијални апартмани, различитих структура (17 резиденцијалних апартмана). Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације. Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

На X спрату су пројектовани Резиденцијални апартмани, различитих структура (17 резиденцијалних апартмана). Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације. Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

Етаже IX, XI и XII спрата су пројектоване су као типске. Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације (по 17 резиденцијалних апартмана). Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

На XIII спрату су пројектовани Резиденцијални апартмани, различитих структура (16 резиденцијалних апартмана). Предвиђени су апартмани различитих квадратура и функционалне организације. Такође су пројектоване пратеће техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

XIV спрат је пројектован као последњи спрат са Резиденцијални апартманима (16 резиденцијалних апартмана).

Техничка етажа се налази између XIV и XV спрата и на њој су предвиђене су техничке просторије за потребе базена, који се налази на XV спрату.

## КОМУНИКАЦИЈА

Подземним етажама се приступа из саобраћајнице CAO 8, преко колске рампе.

У оквиру етаже Подрума 2 (По2) смештен је Паркинг простор са 128 паркинг места (8 паркинг места за особе са смањеном покретљивошћу), као и техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

У оквиру етаже Подрум 1 (По1) смештен је Паркинг простор са 119 паркинг места (8 паркинг места за особе са смањеном покретљивошћу), као и техничке просторије и просторије са вертикалним комуникацијама.

Главна улазна зона у хотески и резиденцијални део је са платоа коме се приступа из CAO 8.

Улаз за запослене као и приступ доставних возила обезбеђен је из CAO 4 на јужној страни парцеле.

Улази за Хотел и за Резиденцијалне апартмане су физички одвојени.

На платоу испред главне улазне зоне је предвиђено 23 паркинг места.

За техничке просторије је предвиђена приступна зона са саобраћајном површином за манипулацију доставних и сервисних возила.



Табеларни приказ остварених површина и намена у објекту по етажама		
	НЕТО	БРГП
ПО2 - ПОДРУМ	3.697,41 квм	3,852.38 квм
ПО1 - ПОДРУМ	3.516,68 квм	4,042.86 квм
ПР - ПРИЗЕМЉЕ	1.841,89 квм	1,937.72 квм
М - МЕЗАНИН	952,28 квм	1,050.00 квм
I СПРАТ	1.663,89 квм	1,741.88 квм
II СПРАТ	1.275,16 квм	1,464.56 квм
III СПРАТ	1.662,48 квм	1,892.57 квм
IV СПРАТ	1.668,67 квм	1,893.02 квм
V СПРАТ	1.617,81 квм	1,892.40 квм
VI СПРАТ	1.617,81 квм	1,892.40 квм
VII СПРАТ	1.618,36 квм	1,892.72 квм
VIII СПРАТ	1.620,73 квм	1,892.40 квм
IX СПРАТ	1.629,30 квм	1,892.72 квм
X СПРАТ	1.628,61 квм	1,892.72 квм
XI СПРАТ	1.629,30 квм	1,892.72 квм
XII СПРАТ	1.629,30 квм	1,892.72 квм
XIII СПРАТ	1.627,97 квм	1,892.93 квм
XIV СПРАТ	1.629,55 квм	1,891.96 квм
XV СПРАТ	1.280,46 квм	1,366.38 квм

Прилог 6: Приказ остварених површина и намена у објекту по етажама

Збирни приказ укупно остварених површина и намена у објекту		
	Обрачун ППППН-у	Обрачун СРПС У.Ц2.100-02
Укупна БРГП подземних етажа (По2 и По1)	0,00 квм	7.895,24 квм
Укупна БРГП надземних етажа	30.271,82 квм	30.271,82 квм
Укупна БРГП објекта	30.271,82 квм	38.167,06 квм
Укупна НЕТО подземних етажа (По2 и По1)	7.214,09 квм	7.214,09 квм
Укупна НЕТО надземних етажа (Пр, М, I-XV)	26.598,82 квм	26.598,82 квм
Укупна НЕТО објекта	33.812,91 квм	33.812,91 квм

Прилог 7: Приказ остварених површина и намена у објекту

Остварени број паркинг места подземном/надземном делу објекта	
Остварени број паркинг места у подземном делу објекта	
Остварен број паркинг места По2 - Подрум	128 ПМ (8 ПМ за особе са инвалидитетом)
Остварен број паркинг места По1 - Подрум	119 ПМ (8 ПМ за особе са инвалидитетом)
Остварени број паркинг места у надземном делу објекта	
Остварен број паркинг места на улазном платоу	23 ПМ
Остварени број паркинг места у подземном/надземном делу објекта	
Укупан остварен број паркинг места	270 ПМ (16 ПМ за особе са инвалидитетом)

Прилог 8: Приказ оствареног броја паркинг места

## КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Планирани објекат се састоји од две подземне етаже – гараже (По2, По1), приземља (Пр), мезенина (М), 4 спрата намењена хотелу (I-IV) и 10 спратова намењених резиденцијалном становању (V-XIV), техничке етаже и етаже намењеном хотелском садржају са безеном (XV).

Конструкција објекта је армиранобетонска, монолитна.

Подземна конструкција садржи гараже и техничке просторије неопходне за функционисање хотела и резиденцијалног дела.

Спратна висина подземних етажа је 3,30 м (По2) и 4,25 м (По1).

Кота конструкције пода подрумског нивоа По2 је -7,55 м на апсолутној коти 69,65 мнв.

Објекат се фундира на бушеним шиповима, пречника Ø600 мм и Ø800 мм.

С обзиром да се објекат налази у градском језгу непосредно уз урађену обалоутврду, неопходно је да у тој зони ископ за објекат буде заштићен посебном конструкцијом, ради осигурања стабилности постојећих објеката и инсталација.

Објекат је пројектован као армиранобетонска конструкција која се изводи на лицу места. Конструктивни систем је мешовити и састоји се од стубова и зидова, који чине језгра степеништа, лифтова и други зидови.

Међуспратна конструкција пројектована је као пуна армиранобетонска плоча ливена на лицу места која преко армиранобетонских греда, у оба ортогонална правца, преноси оптерећење преко стубова и зидова на темеље.

Оптерећење са плоче се преноси на темеље преко армиранобетонских зидова и стубова. За распон од 8.4м усвојена је дебљина плоче 20цм. Висина греда је 50 (70) цм.

Зидови који се налазе између соба (апартмана) су на растојању од 8,40м (4,20м). Дебљина зидова изнад IX спрата износи 20(30)цм, од II до IX спрата су дебљине 30цм, док на нижим спратовима дебљина износи 60 цм. Дужина зидова смањује се испод првог спрата, али се повећавају дебљине, па се на тај начин избегава нагла редукција крутости.

Прелазак са тањих, а дужих зидова на дебље, а краће зидове, предвиђен је преко "трансфер" греда које су димензија 90,00/120,00 цм.

## МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

### ФАСАДА ОБЈЕКТА

Примењени материјали су стакло, целик, алуминијум и опека флисне које се лепе директно на минералну вуну.

Фасада XV спрата као и делови фасаде на угловима (од приземља до XV спрата) и део фасаде код прилазног платоа (од првог до XV спрата) су предвиђени као стаклени, са алуминијумским профилима.

Предвиђено је фасадно ЛЕД осветљење.

Предвиђена је надстрешница у оквиру улазне зоне зграде хотела са стамбеним јединицама, од челичних брушених профила са стакленим панелима у комбинацији са челичним затегама.

Ограде на терасама стамбених јединица и на хотелским етажама су пројектоване као стаклене.

Поплочање партера је решено бетонским плочама димензија 2,4 x 0,3м, а предвиђене су и уређене зелене зоне око хотела.

У приземљу на делу приступног платоа су предвиђена поља-површине намењене уличним уметницима у исцртавати графита и мурала.

## УНУТРАШЊА ОБРАДА

Унутрашње обраде свих јавних просторија планиране су од висококвалитетних материјала, у складу са конкретним наменама појединих простора и захтевима пројектанта ентеријера, а уз сагласност инвеститора.

Преградни зидови су подељени према врсти и намени просторија.

У јавним просторима и смештајним јединицама преградни зидови су по систему суве градње са побољшаним звучним карактеристикама, од дуплих гипскартонских плоча повећане тежине обострано постављених, а дебљина зависи од намене просторије и висине уградње.

У смештајним јединицама подне облоге су итисони и епоксид под као имитација бетона у улазној зони јединица.

У стамбеним јединицама подне облоге су дрвене, паркет и керамика у зонама тоалета и кухиње.

У техничким и сервисним просторијама је предвиђено да завршне обраде буду у складу са прописима у зависности од типа просторије.

Пројектовани су зидови од опеке или гитер блока.

#### ФАСАДНА И УНУТРАШЊА БРАВАРИЈА

Предвиђена је алуминијумска фасадна браварија, са термоизолационим стаклом и прекидом термо моста.

Сва унутрашња столарија је планирана од првокласног сувог дрвета.

Сва столарија и браварија у јавним просторима ће бити посебно обрађена кроз пројекат ентеријера, а биће обрађена и израђена од првокласних материјала.

Унутрашња браварија на техничким просторијама ће бити обрађена у складу са прописима у зависности од типа просторија.

#### ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат ће бити снабдевен модерним инсталационим системима, који ће на најбољи начин подржати захтеве оператера.

У објекту су планирани следећи инсталациони системи:

- хидротехничке инсталације водовода и канализације објекта;
- електроенергетске инсталације;
- телекомуникациони и сигнални инсталациони системи:
  - телефонски систем;
  - структурни кабловски систем;
  - мобилна телефонија;
  - систем за пријем радио и ТВ програма;
  - видео интерфон;
  - систем управљања хотелом;
  - систем информационих дисплеја;
  - аудио-видео системи;
  - систем видео контроле;
  - противпровални систем;
  - систем контроле приступа;
  - СОС систем;
  - систем пожарног обавештавања;
  - систем пожарне сигнализације;
  - систем детекције гаса у гаражи;
- термотехничке инсталације;
- инсталације вентилације и климатизације објекта;
- спринклерске инсталације;
- инсталације система безбедности и заштите објекта;
- инсталације заштите од пожара објекта;

Идејни пројекат је у делу противпожарне заштите израђен у складу са међународним грађевинским кодексом (IBC 2012).

Сви специфични простори биће покривени потребним системима инсталација.

Прикључење објеката врши се искључиво према техничким условима надлежних комуналних кућа.

#### В.4.1.9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Катастарска парцела КП 1508/363 КО Савски венац представља формирану грађевинску парцелу ГП2, а све на основу ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15).

#### В.4.1.10. ФАЗНА РЕАЛИЗАЦИЈА

Дозвољава се спровођење фазне реализације објекта.

Прва фаза реализације предметног објекта је до коте +/- 0,00 м (+77,20 мнв) и обухвата припремне редове,

радове на фундирању објекта и радове на изградњи подземних етажа објекта (По1 и По2), све у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

Друга фаза реализације предметног објекта представља изградњу објекта од коте +/-0,00 и обухвата радове на изградњи надземних етажа објекта (Пр, М, I-XV спрата) све у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина.

Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

#### В.4.1.11. МИНИМАЛНА КОМУНАЛНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 2 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну, канализациону и гасоводну мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

#### В.4.1.12. УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Упоредни преглед параметара из ППППН-а и УП-а		
	Предвиђено ППППН-ом	Остварено УП-ом
Индекс заузетости (Из)	70%	56%
Индекс заузетости подземних етажа	90%	89,92%
Проценат незастртих зелених површина	мин. 10%	10,07%
БРГП објекта	макс 30.273,00 квм	30.271,82 квм
Кота венца објекта	макс. 60,00 м	59,80 м

Прилог 9: Упоредни преглед параметара из ППППН-а и УП-а

На основу наведеног упоредног прегледа параметра дефинисаних ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15) и параметара остварених предвиђеним објектом у границама УП-а, констатује се да планирана изградња је у свим параметрима у складу са ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15).

### Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-А

#### Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Сходно одредбама чланова 60 – 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18), овај УП се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације и провере усаглашености са параметрима дефинисаним ППППН уређења дела приобања града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (Сл. Гласник РС бр. 7/15).

Овај УП представља основ за издавање Локацијских услова за грађевинску парцелу ГП2 коју представља формирана КП 1508/363 КО Савски венац.