

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод за израду Урбанистичког пројекта јесте иницијатива Инвеститора да приступи изградњи **пословних објеката високе спратности на КП 6805/3, КО Нови Београд, ГО Нови Београд.**

У складу са важећим планским документом Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I - XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), предметна локација припада подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења - изградом Урбанистичког пројекта. Наручилац израде Урбанистичког пројекта је "Airport City doo", Омладинских бригада 88-90, Београд.

Овим Урбанистичким пројектом ће се извршити детаљна разрада локације у циљу дефинисања услова за реализацију изградње групације објеката високе спратности (три објекта) са дефинисањем правила уређења и грађења, као и услова за прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

Саставни део овог Урбанистичког пројекта чини **Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу групације високих објеката на катастарској парцели 6805/3, КО Нови Београд у блоку 65 у Новом Београду** (ЈП Урбанистички завод Београда, 2019. године).

Урбанистички пројекат се израђује уз поштовање законски дефинисаног обима и садржаја, на овереној Катастарско-топографској подлози, у складу са чл. 60.- 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), као и са важећим подзаконским актима.

Правним и планским основом су утврђене намене, урбанистички параметри и показатељи, као и остали стечени подаци и правила, који се приликом израде Урбанистичког пројекта морају поштовати.

1.2 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19);
- Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС", број 3/10).

1.3 ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу чини:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

1.4 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна катастарска парцела 6805/3 се налази у јужном делу блока 65. Парцела је правилног правоугаоног облика, површине око 1,91 ha. Предметна локација налази се на ободу зоне центра Новог Београда. Као део блока 65, предметна парцела оивичена је улицама Омладинских бригада, Ђорђа Станојевића и Тадије Сондермајера, а на западној страни граничи са КП 6805/1 на којој су изграђени објекти пословног комплекса "Airport city". На предметном подручју нема уређених јавних зелених површина. У постојећем стању део предметне парцеле уређен је као отворена паркинг површина без дрвореда. Остатак простора се карактерише обраслом спонтаном вегетацијом које нема битан значај за очување биодиверзитета.

1.5 ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

(Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима)

Границом урбанистичког пројекта је обухваћен већи део катастарске парцеле КП 6805/3, КО Нови Београд, ГО Нови Београд. Мањи део предметне катастарске парцеле (121m²) је планиран за јавну

саобраћајну површину и спроводи се у складу са Изменама и допунама детаљног урбанистичког плана блока 65 у Новом Београду ("Сл. лист града Београда", број 13/94), тако да површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 19.026 m².



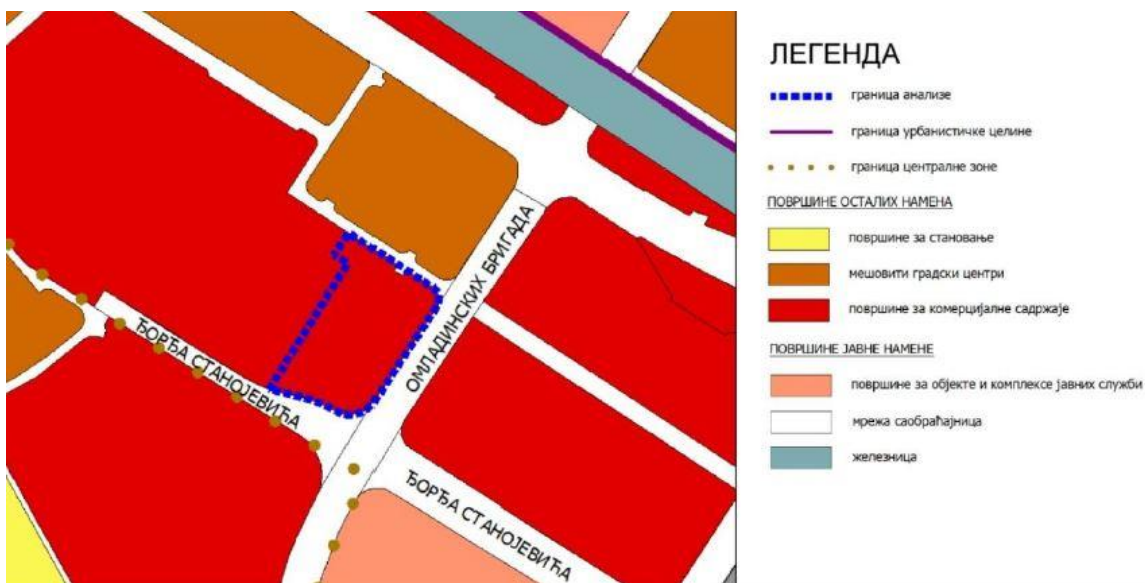
Приказ обухвата УП на КП 6805/3, КО Нови Београд

1.6 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

(Изод из ПГР Београда је дат на графичким прилизима Извод из ПГР Београда А, Б и В - Р 1:1000)

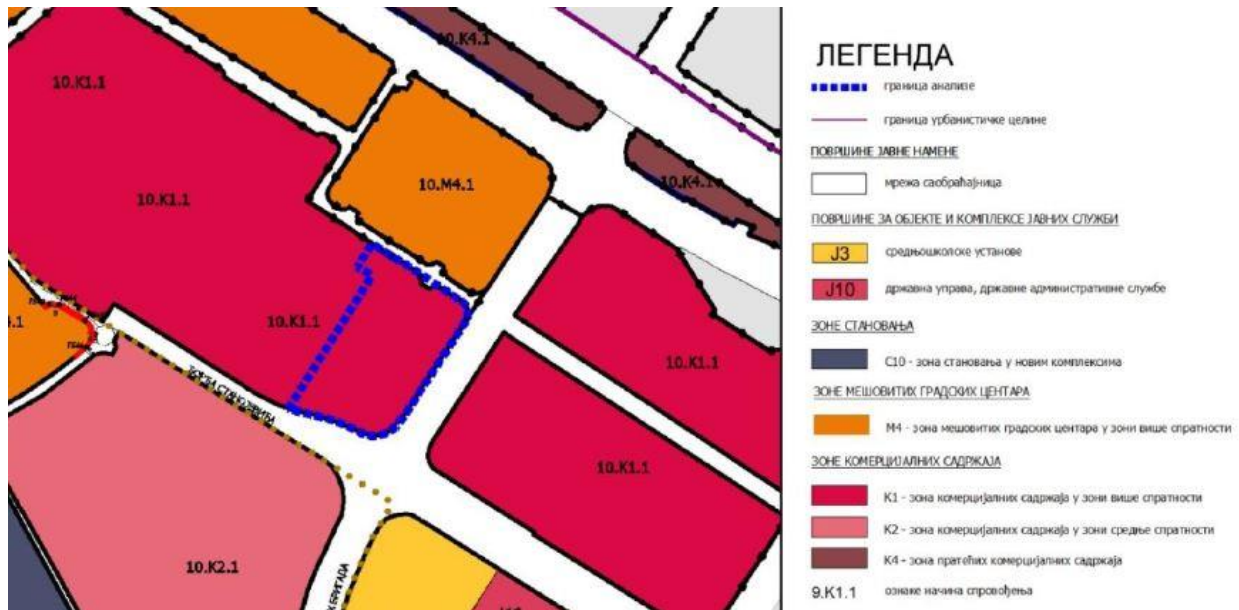
Према ПГР Београда предметна локација припада Целини Х – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса. Простор обухваћен појмом новобеоградски блокови налази се у алувијуму Саве, између железничке пруге, одсека лесног платоа Бежаније, Улице др Ивана Рибара и реке Саве. Новобеоградски блокови као део Новог Београда изграђени су као посебна градска целина, са величином и функцијама "сателитског града". Преовлађујућа намена простора који обухвата ове целине је колективно становање, али без свих планираних садржаја друштвеног стандарда. У том смислу, стамбени објекти могу се сматрати дефинисаним, док би нова изградња имала за циљ унапређење стандарда пратећих и комплементарних функција.

Планом вишег реда су стратешки дефинисане смернице развоја, претежне намене и садржаји, као и услови за детаљну архитектонско - урбанистичку разраду, уз поштовање претходно утврђених намена.



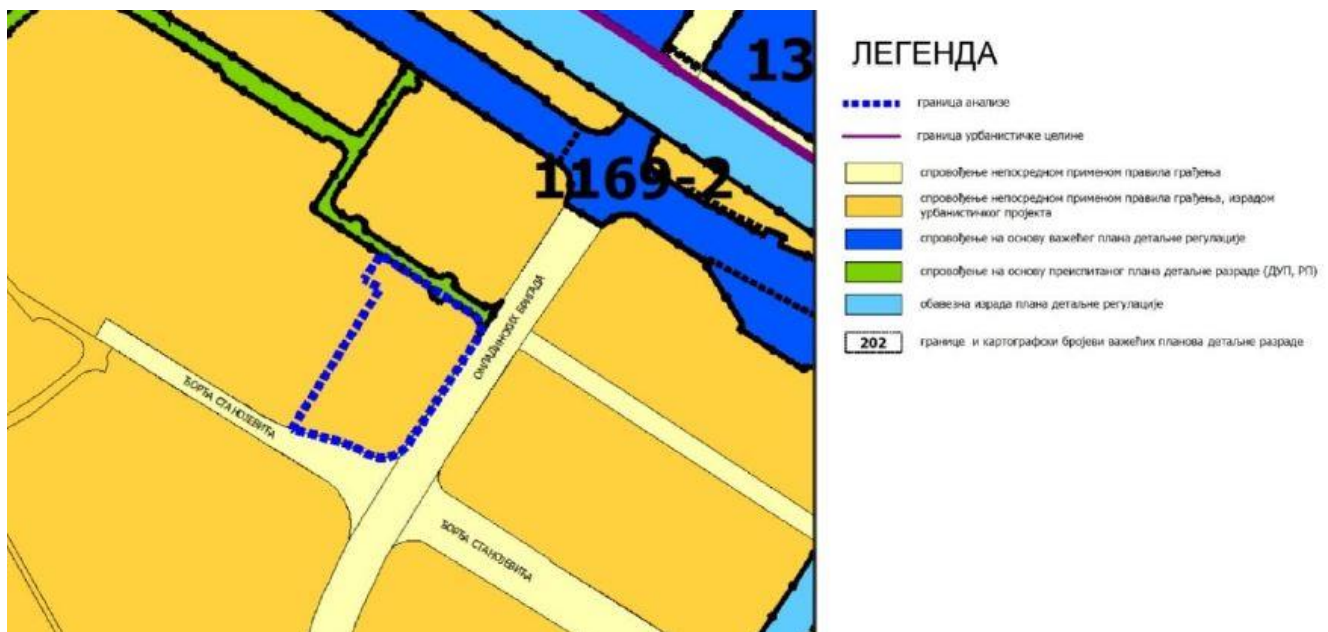
Извод из ПГР Београда - Планирана намена површина

Предметна парцела припада зони комерцијалних садржаја у зони више спратности - K1.



Извод из ПГР Београда - Подела на зоне са истим правилима грађења

Предметна парцела се налази у оквиру Целине X – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса и спроводи се непосредном применом правила грађења - израдом Урбанистичког пројекта.



Извод из ПГР Београда - Начин спровођења плана

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), за потребе израде овог Урбанистичког пројекта је урађена **Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу групације високих објеката на катастарској парцели 6805/3, КО Нови Београд у блоку 65 у Новом Београду** (ЈП Урбанистички завод Београда, 2019. године). Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно-програмске елементе за изградњу локације. Високим објектом се сматрају сви објекти виши од 32m. Вредновање микролокације подразумева поступак анализе конкретне локације у оквиру зоне, у циљу утврђивања њене стварне погодности за изградњу високих објеката. Локација је вреднована према следећим критеријумима:

1. Урбанистичко архитектонски критеријуми

- Однос према контексту и карактеристикама окружења
- Подобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката
- Допринос јавном простору и простору за јавно коришћење у окружењу
- Допринос урбаној трансформацији непосредног или ширег окружења
- Допринос заштити визура и културно-историјског наслеђа.

2. Саобраћајни критеријуми

- Саобраћајна приступачност
- Обезбеђење јавног превоза у гравитационој зони од 400m (петоминутна пешачка изохрона)
- Паркирање
- Утицај објекта на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама

3. Инжењерско-геолошки критеријуми

4. Критеријуми заштите животне средине

5. Могућност прикључења на мрежу инфраструктуре

6. Безбедносни критеријуми

Вредновање погодности предметне локације за изградњу високих објеката, показало је да **локација поседује потенцијале за изградњу високих објеката.**

2.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 10.K1.1	
основна намена	<ul style="list-style-type: none"> ▪ комерцијални садржаји
компатибилне намене	<ul style="list-style-type: none"> ▪ са комерцијалним садржајима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ (ПГР Београда); ▪ на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина; ▪ на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража; ▪ општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
број објеката и њихов положај на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ на свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката; ▪ није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације у складу са важећим планским документом; ▪ нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20m и минималну површину 1000m².
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ максимални индекс заузетости на парцели је „3“ = 50%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ висина венца објекта је до 32m (максимална висина слемена објекта је до 37m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пс, односно П+8.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> ▪ објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница и према задњој граници парцеле; ▪ објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 20m; ▪ у односу на регулациону линију објекат може бити удаљен од регулационе линије у зависности од положаја објекта у окружењу што се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом у зависности од претежне грађевинске линије блока, а минимум 5m; ▪ Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија; ▪ грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обезбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објеката; ▪ грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.

растојање од граница парцеле	<ul style="list-style-type: none"> У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом.
растојање објекта од суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта; минимално растојање пословног објекта, од суседног стамбеног објекта у овој зони је цела висина пословног објекта.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 50%; на парцели је потребно обезбедити минимално 15% зелених површина у директном контакту са тлом; очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; декоративан карактер зелених површина; 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали); озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле; максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле; уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте пројектовати у духу савремене архитектуре; приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката; обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; последња етажа се може извести као пуна или повучени спрат; кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> није дозвољено оградавање парцеле, осим ниском зеленом оградом.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта; висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 mnn; у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање; пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада; лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења; за сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11), као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

2.2 УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Упоредна табела урбанистичких параметара датих важећим ПГР Београда/Информацијом о локацији и остварених овим Урбанистичким пројектом:

Урбанистички параметри	ПГР БГД	Остварено Урбанистичким пројектом	
		ГП1	ГП2
Намена	Зона комерцијалних садржаја у зони више спратности 10.К1.1	Објекти пословне намене	
Површина парцеле у обухвату УП	19.026 m ²	Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације на две грађевинске парцеле са аналитичко-геодетским елементима	
		ГП1= 6.419 m ²	ГП2=12.607 m ²
Спратност	висина венца објекта је до 32 m (макс. висина слемена до 37 m, оријентациона спратност П+8)	у складу са закључцима Анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу групације високих објеката према ИДР остварена је висина до 67m	
		Објекат 1 2По+Пр+14(15)	Објекат 2 и Објекат 3 2По+Пр+15(16)
Заузетост подземних етажа	85%	78,67% (5,050.10 m ²)	67,38% (8,494.76m ²)
Индекс заузетости	„З“= 50%	23,46% (1,506.17 m ²)	22.52% (2,839.02 m ²)
БРГП објеката	-	37.227,11 m ² (10.100,20 m ² - подземно + 27,126.91 m ² - надземно)	69.132,67 m ² (16,989.52 m ² - подземно + 52.143,15 m ² - надземно)
Индекс изграђености	5	4,23	4,14
Слободне површине (остале зелене површине, саобраћајне комуникације, инфраструктурни појас)	минимални проценат слободних површина на парцели је 50%	76,54%	77,48%
Незастрте зелене површине	мин. 15% незастртих	15,81%	15,26%
Паркирање	На парцели, према нормативу 1 ПМ/60 m ² НГП одн. 1 ПМ/80 m ² БРГП	315 ПМ, од чега је 19 ПМ (5%) за лица са посебним потребама	617 ПМ, од чега је 32 ПМ (5%) за лица са посебним потребама
Кота приземља	1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице	75,18 (±1,0m)	75,80 (±1,0m)
Висина венца повучене етаже (од нулте коте)	до 32 m	51,70 m	39,65 m

Висина венца крова (од нулте коте)	до 37 m	66.90 m	67.00 m
Растојање остварене грађевинске линије објекта од регулационе линије према Улици Омладинских бригада	мин. 5 m	мин. 16,91 m (Објекат 01)	мин. 16,28 m (Објекат 02) мин. 15,17 m (Објекат 03)
Растојање остварене грађевинске линије објекта према Улици Тадије Сондермајера	мин. 5 m	5 m	-
Растојање остварене грађевинске линије објекта од регулационе линије према Улици Ђорђа Станојевића	мин. 5 m	-	мин. 31,59 m (Објекат 03)
Растојање објекта од суседног објекта	1/2 висине вишег објекта	23,90 m	26,84 m

Табела: Приказ задатих и остварених урбанистичких параметара

*Према чл. 16. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018) минимално дозвољено растојање између објеката је $h/2$ вишег објекта, при чему се висином објекта (h) сматра висина мерена од коте приступног платоа за ватрогасно возило до коте пода последње етажне коју користе људи.

У упоредној табели остварених капацитета и урбанистичких параметара приказан је однос планираних капацитета и остварених урбанистичких параметара према урбанистичким параметрима који су прописани важећим планским документом.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким, важе подаци са *графичког прилога број 5. Основа партера* $P=1:500$.

2.3 ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА - ПАРЦЕЛАЦИЈА

У складу са чл. 61 Закона о планирању и изградњи, предметним урбанистичким пројектом је анализирана цела катастарска парцела 6805/3, КО Нови Београд. Мањи део предметне катастарске парцеле ($\sim 121\text{m}^2$) је планиран за јавну саобраћајну површину и спроводи се у складу са Изменама и допунама детаљног урбанистичког плана блока 65 у Новом Београду ("Сл. лист града Београда", број 13/94), тако да површина обухвата Урбанистичког пројекта која улази у прорачун урбанистичких параметара и од које се формирају грађевинске парцеле износи 19.026m^2 (регулација и аналитичке тачке су преузете из ПГР одн. Измена и допуна ДУП блока 65 у Новом Београду).

Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације предметне катастарске парцеле 6805/3, КО Нови Београд, тако да се формирају две нове грађевинске парцеле ГП1 и ГП2.

На основу овог предлога парцелације, биће урађен Пројекат парцелације на основу кога ће, након потврђивања од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда, новоформиране грађевинске парцеле бити спроведене у надлежном катастарском оперативу.

Грађевинска парцела ГП1 се формира од дела КП 6805/3, површине 6.419m^2 и на њој је планирана изградња Објекта 01 са припадајућом гаражом.

Грађевинска парцела ГП2 се формира од дела КП 6805/3, површине 12.607m^2 и на њој је планирана изградња Објекта 02 и 03 са заједничком припадајућом гаражом.

Предлог парцелације са дефинисаним аналитичко-геодетским елементима за обележавање парцела је приказан на графичком прилогу број 2 - *Парцелација* $P 1:1000$.

2.4 УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

На предметној локацији, катастарској парцели 6805/3, планирана је изградња три репрезентативна објекта високе спратности, пословне намене, и то:

- Објекат 01 - диспозициониран на углу улице Омладинских бригада и улице Тадије Сондермајера, као слободностојећи објекат на засебној грађевинској парцели (ГП1).
- Објекат 02 - диспозициониран између Објекта 01 (ГП1) и Објекта 03, који се налази на

новопланираној ГП2;

- Објекат 03 - диспозициониран на углу улице Омладинских бригада и улице Ђорђа Станојевића, на ГП2. Објекти 02 и 03 су такође слободностојећи објекти на парцели у отвореном градском блоку. Објекти 02 и 03 су подземно повезани заједничком гаражом.

Имајући у виду започету трансформацију простора у непосредном окружењу, као и ортогоналну и правилну организацију реализованог комплекса "Airport City", испоштоване су доминантне грађевинске линије блока, као и формирање уличног фронта дуж улице Омладинских бригада. Урбанистичко-архитектонским решењем је поштована типологија отвореног блока која је заступљена у окружењу. Сви планирани објекти су постављени у правцу југоисток-северозапад.

Колски приступи планираним објектима су са саобраћајница нижег реда (Ул. Тадије Сондермајера (ГП1) и Ул. Ђорђа Станојевића (ГП2)).

Главни пешачки приступ планираном комплексу је предвиђен из Улице Омладинских бригада одакле се и у постојећем стању пружа формирана пешачка авенија кроз реализовани део комплекса "Airport City". Пешачка авенија се налази између Објекта 02 и Објекта 03 и планирана је као отворена пешачка површина са спољним уређењем и слободним зеленим површинама.

Остварен БРГП на грађевинској парцели ГП1 (Објекат 01) износи 37.227,11 m² (10.100,20 m² - подземно + 27.126,91 m² - надземно), а на грађевинској парцели ГП2 (Објекат 02 и Објекат 03) износи 69.132,67 m² (16.989,52 m² - подземно + 52.143,15 m² - надземно).

2.5 ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТАТА

Саставни део урбанистичког пројекта чине Идејна решења планираних објеката. На предметној катастарској парцели 6805/3 је планирана изградња три објекта високе спратности (2По+Пр+14(15)) и 2По+Пр+15(16)) који ће бити реализовани кроз фазе које ће бити дефинисане Локацијским условима.

Објекат 01

Планирани Објекат 01 је пројектован са две подземне етаже, приземљем и 15. спратова од којих је последња техничка етажа. Објекат је укупне висине 66.90 m (висина венца непроходног крова од нулте коте) и габарита 72,50 x 24,8m. Планиране висине етажа су следеће: приземље је спратне висине 5m, први спрат је спратне висине 6m, 2-13. спрат спратне висине износе 3,65m, а спратна висина 14. спрата је 4,65m. Висина техничке етаже је планирана тако да објекат не прелази 67 m укупне висине.

На 13. спрату планирано је сегментно повлачење фасаде објекта у односу на типски спрат (повучени спрат) и формирање кровних тераса уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне или алоцирање целокупне или дела терасе као непроходне и предвиђене за смештај техничке опреме.

На 14. спрату планирана је повучена етажа, екстензија дела основе етаже испод формирање терасе по повученој етажи уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне или алоцирање целокупне или дела терасе као непроходне и предвиђене за смештај техничке опреме.

На 15. спрату планирана је техничка етажа превиђена за смештај потребне техничке опреме објекта. Планирана је могућност постављања опреме на непроходни кров 15. и 14. спрата.

Надземно паркирање планирано је у оквирима грађевинске парцеле ГП1. Подземна гаража објекта планирана је у два нивоа. У подземној гаражи ће бити смештене техничке просторије и складишни простор. Главни улази у објекат планирани су у централној зони, на половини дужине објекта, са обе стране објекта. У даљој разради може бити планирана и могућност других улаза у приземље објекта у складу са функционалним захтевима будућих корисника.

Објекат 02 и Објекат 03

Планирани габарит **Објекта 02** износи 74,80 x 24,11 m и укупне висине објекта 67.00 m (висина венца непроходног крова од нулте коте). Објекат је пројектован са две подземне етаже, приземљем и 16 спратова од којих је последња техничка етажа. Објекти 02 и 03 су виши објекти у односу на Објекат 01. Пројектоване висине етажа су следеће: приземље спратне висине 5,0 m, етаже од 1. до 15. спрата спратне висина износи 3,65m, а спратна висина техничке етаже је 6,95 m односно планирана је тако да објекат не прелази 67,0 m укупне висине мерено од нулте коте.

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина.

На 10. спрату планирано је повлачење фасаде објекта (повучена етажа) од 2,8 m у односу на типски спрат испод и формирана је кровна тераса. Венац повучене етаже је на апсолутној коти +115,15 m_{n.v.}. На 14. спрату планирано је сегментно повлачење делова фасаде у односу на етажу испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венаца објекта и формирана је тераса уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне и предвиђене за смештај техничке опреме. Предметна етажа повучена је 2,0 m од равни фасада 13. етаже.

На 15. спрату планирана је етажа која је екстензија етаже испод у целом габариту такође намењена пословној или компатибилној намени.

На 16. спрату планирана је техничка етажа је екстензија етаже испод превиђена за смештај потребне техничке опреме објекта. Планирана је могућност постављања техничке опреме на фомиране терасе.

Планирани габарит **Објекта 03** износи 74,80 x 24,80m и укупне висине објекта 67.00m (висина венца непроходног крова од нулте коте). Објекат је планиране спратности П+16 од којих је последња техничка етажа.

Пројектоване висине етажа су следеће: приземље спратне висине 5,0m, етаже од 1. до 15. спрата спратне висина износи 3,65 m, а спратна висина техничке етаже је 6,95m односно планирана је тако да објекат не прелази 67,0 m укупне висине мерено од нулте коте.

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина.

На 10. спрату планирано је повлачење фасаде објекта (повучена етажа) од 3,5m у односу на типски спрат испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венаца и формирана је тераса површине 174,97m². Венац повучене етаже је на апсолутној коти +114,25 m_{n.v.}.

На 14.спрату планирано је сегментно повлачење делова фасаде у односу на етажу испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венаца објекта и формирана је тераса површине 454,16 m² уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне и предвиђене за смештај техничке опреме.

На 15. спрату планирана је етажа која је екстензија етаже испод у целом габариту такође намењена пословној или компатибилној намени.

На 16. спрату планирана је техничка етажа је екстензија етаже испод превиђена за смештај потребне техничке опреме објекта. Планирана је могућност постављања техничке опреме на фомиране терасе.

Конструкција

Конструкција објекта је армирано-бетонска и пројектована је као скелетна, армирано бетонска са централним АБ језгром, централним АБ стубовима, фасадним АБ рамовима (стубови и греде). Терен је геолошки испитан, тј. извршени су истражни радови и лабораторијски опити. Терен је готово раван, са појединим косим делом терена. Подземна вода је на око 3.0 m од коте терена. Максимални ниво подземне воде може се очекивати око апсолутне вредности 74.0 m_{n.v.}. Фундирање објекта је према технологији извођача и геомеханичким условима изградње.

Приземље објекта

У објектима је планиран отворени холски приступ са могућношћу формирања засебних локала са главним улазним холем са обе стране објекта, улазима са пешачком стазом у партеру. У оквиру два језгра објекта осим вертикалних комуникација планиране су сервисне и техничке просторије са санитарним чвором.

Четири лифта имају почетну станицу из гараже, док два излазе на ниво техничких етажа. У пословни простор и локале у приземљу долази се из хола са северо-источне стране објекта. У пословне просторе је могуће ући и директно са пешачког, али су ови улази предвиђени да се накнадно отворе у зависности од крајњег простора. Такође, у приземљу се налази један тоалет за лица са посебним потребама. Просторијама намењеним запосленим и посетиоцима, вертикалним комуникацијама повезана је етажа приземља са подземном етажом у којој је смештена гаража. На етажи високог приземља планиран је други локал коме се приступа са терена на вишој коти. Отворени простор намењен је трговини и комерцијалним делатностима, у посебном делу предвиђени су помоћне просторије за запослене, санитарни чвор тоалет, мини чајна кухиња, гардероба, канцеларије за администрацију локала и дневни помоћни магацин.

Подземне етаже

У подрумском делу објекта смештени су гаражни паркинг простори, потребне техничке просторије и комуникациони простори. На ниво подрума-гараже силазе четири лифта. Трафо-станица са потребним разводним постројењем смештена је у делу гараже. У оквиру гаражног простора осим паркинг простора налази се помоћни - магацински простори као и потребна евакуациона степеништа која воде на отворени плато.

Типске етаже

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина. Такође, у оба објекта се налазе санитарни чворови и техничке просторије симетрично распоређене у полуизолованој згради, са каналима за вентилацију и цевима за водовод и канализацију за потребе планираних пословних простора.

Кров објекта

На тринаестом и четрнаестом спрату налази се раван проходни кров. Раван непроходни кров ових етажа је ограђен челичном подконструкцијом на коју је постављена стаклена фасада као маска, из архитектонских разлога. У оквиру отвореног дела простора на равном крову техничке етаже налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђених за прилаз. Постављање чилера ће бити израђено на подлози од бетона. На истој страни отвореног равног крова налази се и дизел агрегат. На кров излази само једно техничко степениште. Такође, ту су смештени технички простори јаке и слабе струје, машинска сала са клима коморама и расхладни агрегати.

Материјализација

Архитектонски израз је у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ове врсте објеката.

Планирана архитектура се истиче једноставном кубичном формом са истуреним чеоним делом еркером. Фасада се на вишим нивоима бочно каскадно повлачи сегметно или у деловима.

Отвори су планираним вертикалним и хоризонталним поделама на фасади са ритмичним парапетним деловима. Избор фасаде је такав да се уклапа у постојећи концепт комплекса. Материјали су одабрани тако да задовоље све услове противпожарности и високог степена енергетске ефикасности.

Сви архитектонски елементи фасаде на планираним објектима (укључујући и објекте инфраструктуре) на новоформираним грађевинским парцелама (ГП1 и ГП2) у даљој техничкој разради морају бити детаљно разрађени у циљу адекватног уклапања у простор са већ изграђеним објектима, као и са новопланираним трансформацијама започетим у блоковима у непосредном окружењу.

Инфраструктурни системи

Објекти су опремљени свим потребним инфраструктурним системима хидротехничких инсталација водовода и канализације, електроенергетским инсталацијама, сигналним и телекомуникационим инсталацијама и машинским инсталацијама за потребе загревања унутрашњег простора, његовог вентилирања односно система климатизације.

На свакој новопланираној грађевинској парцели планирана је изградња котларнице, као посебног инфраструктурног објекта на парцели. На приложеној ситуацији је дат предлог диспозиције котларница, који ће кроз УП бити дат као оријентациони, а коначна диспозиција ових објеката ће бити дефинисана у процесу израде Техничке документације, у складу са условима комуналих кућа и управљача инфраструктуром.

Биланс површина планираних објеката

БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 01			
ЕТАЖА	БГП [м ²]	ТЕРАСЕ	УКУПНО
ГАРАЖА НИВО -1	5,050.10		5,050.10
ГАРАЖА НИВО -2	5,050.10		5,050.10
ПОДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 01			10,100.20
ПРИЗЕМЉЕ	1,256.17		1,256.17
1.СПРАТ	1,793.54		1,793.54
2.СПРАТ	1,793.54		1,793.54
3.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
4.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
5.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
6.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
7.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
8.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
9.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
10.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
11.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
12.СПРАТ	1,835.79		1,835.79
13.СПРАТ	1,187.17	648.62	1,835.79
14.СПРАТ	802.18	484.18	1,286.36
15.СПРАТ (ТЕХНИЧКА ЕТАЖА)	581.23	222.38	803.61
НАДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 01	25.190,50	1.355,18	27,126.91
УКУПНО - ОБЈЕКАТ 01			37.227,11

Табела: Биланс површина планираног Објекта 01

БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 02 И 03			
ЕТАЖА	БГП [м ²]	ТЕРАСЕ	УКУПНО
ГАРАЖА НИВО -1	8,494.76		8,494.76
ГАРАЖА НИВО -2	8,494.76		8,494.76
ПОДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 02 И ОБЈЕКАТ 03	16,989.52		16,989.52
ОБЈЕКАТ 02			
ПРИЗЕМЉЕ	1.297,85		1.297,85
1.СПРАТ	1.632,79		1.632,79
2.СПРАТ	1.632,79		1.632,79
3.СПРАТ	1.632,79		1.632,79
4.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
5.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
6.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
7.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
8.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
9.СПРАТ	1.674,95		1.674,95
10.СПРАТ	1.516,94	158,01	1.674,95
11.СПРАТ	1.516,94		1.516,94
12.СПРАТ	1.516,94		1.516,94
13.СПРАТ	1.516,94		1.516,94

14.СПРАТ	1.002,06	514,88	1.516,94
15.СПРАТ	1.002,06		1.002,06
16.СПРАТ (ТЕХНИЧКА ЕТАЖА)	890,38		890,38
НАДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 02	24.317,80	672,89	25.881,07
ОБЈЕКАТ 03			
ПРИЗЕМЉЕ	1291,17		1291,17
1.СПРАТ	1671,60		1671,60
2.СПРАТ	1671,60		1671,60
3.СПРАТ	1671,60		1671,60
4.СПРАТ	1713,74		1713,74
5.СПРАТ	1713,74		1713,74
6.СПРАТ	1713,74		1713,74
7.СПРАТ	1713,74		1713,74
8.СПРАТ	1713,74		1713,74
9.СПРАТ	1713,74		1713,74
10.СПРАТ	1516,89	196,85	1713,74
11.СПРАТ	1516,89		1516,89
12.СПРАТ	1516,89		1516,89
13.СПРАТ	1516,89		1516,89
14.СПРАТ	1002,09	514,80	1516,89
15.СПРАТ	1002,09		1002,09
16.СПРАТ (ТЕХНИЧКА ЕТАЖА)	890,28		890,28
НАДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 03	24.660,15	711,654	26.262,08
ПОДЗЕМНО - ОБЈЕКАТ 02 И ОБЈЕКАТ 03			16,989.52
НАДЗЕМНО ОБЈЕКАТ 02 И ОБЈЕКАТ 03			52.143,16
УКУПНО - ОБЈЕКАТ 02 И ОБЈЕКАТ 03			69.132,67

Табела: Биланс површина планираних Објеката 02 и 03

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

(Секретаријат за саобраћај, ИВ-08 Бр. 344.5-316/2019 од 02.07.2019. године)

Предметна катастарска парцела 6805/3 се налази између три јавне саобраћајне површине, и то: улице Омладинских бригада, улица Ђорђа Станојевића и улице тадије Сондермајера. Директни приступи планираним грађевинским парцелама ГП1 и ГП2 су планирани из улица нижег реда, и то:

- са северне стране, приступ новопланираној ГП1, преко улице тадије Сондермајера која се везује на Улицу Омладинских бригада по принципу улив-излив; и

- са јужне стране, приступ новопланираној ГП2, преко Улице Ђорђа Станојевића која са Улицом Омладинских бригада формира раскрсницу са пуним програмом веза.

Колски приступи грађевинским парцелама пројектовани су у нивоу коловоза (на делу лепеза колског приступа које секу тротоар са упуштеним ивичњацима у ширини тротоара), како би кретање пешака остало у континуитету.

Колски и пешачки приступи новопланираним грађевинским парцелама нивелационо су усклађени са постојећом нивелацијом јавне саобраћајне површине са које им се приступа, а у складу са важећим планским документом.

Приликом пројектовања система за контролу приступа парцели, 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 обухвату Урбанистичког пројекта, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и

сл.) за усвојено меродавно возило (путничко, доставно/теретно или ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила на парцели.

За кретање путничких возила саобраћајне траке планирати са минималном ширином од 2,75 м, док је кретање теретних/ватрогасних возила потребно пројектовати саобраћајне траке са мин. ширином од 3,5 м. У кривинама пројектовати одговарајућа проширења саобраћајних трака.

Колске рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе: за путничка возила максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе; за теретна возила максимално 9%, а за ватрогасна возила максимално 6% (12% уколико се коловоз не леди).

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

Решење паркирања

Број места за паркирање одређује се према следећим нормативима:

- трговина: 1ПМ/50 m² продајног простора;
- пословање: 1ПМ/60 m² НГП односно 1ПМ/80 m² БРГП;
- магацин: 1ПМ/100 m² БРГП.

Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила (паркинг/гаражна места) обезбедити на припадајућој парцели, изван површине јавног пута.

Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, стабла и сл.), димензионисати према важећим стандардима.

За управна паркинг места, простор за маневрисање пројектовати са минималном ширином од 5,4 м, а паркинг места:

- без бочних препрека: димензија не мањих од 2,3m x 4,8m;
- са једностраном препреком: димензија не мањих од 2,4m x 4,8m;
- са двостраном препреком: димензија не мањих од 2,5m x 4,8m;
- гаражни бокс: димензија не мањих од 2,7m x 5,5m.

За паркинге где се очекује велика изменљивост возила препорука је да се управна паркинг места пројектују са димензијама 2,5m x 5m и ширином маневарског простора од 6 м.

Уколико се у гаражама планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно 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 планирати према стандарду произвођача.

Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управна паркинг места - 3,7 m x 4,8 m, односно 5,9 m x 5,0 m за два спојена паркинг места).

Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољење само одливни попречни нагиб од максимално 2%. нагиб простора за маневрисање испред механизма за паркирање ускладити са стандардом произвођача за одабрани систем.

Гараже пројектовати са светлом висином у складу са изабраним меродавним возилом. Гараже за смештај путничких возила, пројектовати са светлом висином већом или једнаком 2,2 m.

Уколико се планира фазна изградња, за сваку фазу је неопходно остварити потребан број паркинг места, као и саобраћајнице тако да чине функционалну целину.

Колски приступ планираној грађевинској парцели ГП1 и Објекту 01 планиран је из улице Тадеја Сондермајера. Овим приступом омогућава се прилаз отвореном паркингу на парцели од 47ПМ од којих су 3 паркинг места резервисана за лица са посебним потребама и рампи која води ка подземној гаражи на два нивоа. На нивоу -1 предвиђено је укупно 132ПМ, од којих је 8 паркинг места резервисано за лица са посебним потребама. У оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. На нивоу -2 предвиђено је укупно 136ПМ, од којих је 8 паркинг места резервисано за лица са посебним потребама. У оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. БРГП подземних етажа износи око 10100,20 m². За потребе евакуационих излаза предвиђена су додатна 4 степенишна језгра која покривају дистанце евакуације

према противпожарним прописима. У оквиру саобраћајних комуникација на нивоу партера планиран је пожарни пут са два платоа за интервентна возила са приступом из улице Тадије Сондермајера. На овом нивоу су планирани објекти у функцији инфраструктуре (котларници и просторима за одлагање смећа у складу са условима надлежних комуналних кућа и законском регулативом.

Колски приступ планираној грађевинској парцели ГП2 и објектима 02 и 03 омогућен је из улице Ђорђа Станојевића. Формирањем колског приступа са контролисаним приступом омогућава се прилаз отвореном паркингу од 125ПМ од којих су 6 паркинг места резервисана за лица са посебним потребама и рампама које воде ка подземној заједничкој гаражи на два нивоа. На нивоу -1 предвиђено је укупно 244ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за лица са посебним потребама, у оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. На нивоу -2 предвиђено је укупно 248ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за лица са посебним потребама, у оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе евакуационих излаза предвиђена су додатна 2 степенишна језгра која покривају дистанце евакуације према противпожарним прописима.

У оквиру саобраћајних комуникација на нивоу партера планиран је пожарни пут са четири платоа за интервентна возила. На овом нивоу су планирани објекти у функцији инфраструктуре (котларница, простори за одлагање смећа) у складу са условима надлежних комуналних кућа и законском регулативом.

Урбанистичким пројектом је остварен следећи број паркинг места:

ПРЕГЛЕД ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА ЗА ПАРКИРАЊЕ				
ЕТАЖА	ГП1 - ОБЈЕКАТ 01		ГП2 - ОБЈЕКАТ 02 И 03	
	ПМ	П.М. ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА (од укупног броја ПМ)	ПМ	П.М. ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА (од укупног броја)
ПАРТЕР	47	3	125	6
ГАРАЖА НИВО -1	132	8	244	13
ГАРАЖА НИВО -2	136	8	248	13
УКУПНО	315	19	617	32

Бициклистички и пешачки саобраћај

Како су у Улици Омладинских бригада, обострано изведене једносмерне бициклистичке стазе, преко њих се локацији, поред колског приступа може обезбедити и приступ бициклима.

Такође, дуж Улице Омладинских бригада налазе се коридори за пешачки саобраћај, који омогућавају приступ предметној локацији. Приликом формирања урбанистичко-архитектонског решења предметне локације задржана је постојећа променада, као наставак комуникацијских простора реализованих у склопу комплекса "Airport city" и на тај начин формира јединствен, континуални јавни простор у блоку. Све пешачке комуникације прилагођене су потребама особа са инвалидитетом у складу са "Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама" ("Сл.гласник РС", број 22/15);

3.2 ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ

(Секретаријат за јавни превоз, ХХХИВ-03 Бр. 346.8-36/2019. године)

Дуж грађевинске линије према улици Омладинских бригада, на деоници од раскрснице са улицама Булевар Милутина Миланковића до раскрснице са улицом Ђорђа Станојевића, саобраћају линије Јавног градског превоза бр. 67, 68, 73, 76, 85, 94, 610 и 708 са укупном часовном фреквенцијом возила ЈГП-а од 34,86 воз/час у периодима вршног оптерећења радним даном на интервалу слеђења возила од 1,72 минута.

Дуж границе предметне катастарске парцеле (планираних грађевинских парцела ГП1 и ГП2) у улици Омладинских бригада, постоји стајалиште јавног градског превоза "Airport City" за линије бр. 67, 68, 73, 76, 85, 94, 610 и 708 (у смеру ка улици Јурија Гагарина).

Колски приступ планираним грађевинским парцелама је омогућен из улице Ђорђа Станојевића - ГП2 и ул. Тадије Сондермајера - ГП1. Колски приступи новопланираним грађевинским парцелама су са деоница наведених саобраћајница којима не саобраћају линије ЈГП-а.

Секретаријат за јавни превоз планира задржавање свих траса аутобуских линија које саобраћају улицом Омладинских бригада, при чему оставља могућност реорганизације мреже и промену трасе линија ЈГП-а на предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

- Пешачким комуникацијама повезати предметни комплекс са тротоаром и стајалиштем јавног превоза у оквиру регулације улице Омладинских бригада. Секретаријат за јавни превоз задржава позиције стајалишта јавног превоза на деоници улице Омладинских бригада од раскрснице са улицом Ђорђа Станојевића до раскрснице са приступном саобраћајницом уз ГП1 - Тадије Сондермајера). Стајалиште јавног градског превоза је изграђено у оквиру регулације саобраћајнице Омладинских бригада и имплементирано у тротоар.

3.3 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулација парцеле за изградњу значи дефинисање грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне парцеле и суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле треба да буду постављене:

- тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели;
- тако да не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре;
- тако да не угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Објект мора бити постављен у оквиру максималне зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. У односу на регулациону линију објект може бити удаљен од регулационе линије у зависности од положаја објекта у окружењу, а минимум 5m. Минимално растојање објекта од бочне и задње границе парцеле је дефинисано овим урбанистичким пројектом.

Хоризонтална регулација и максимална зона градње на парцели

Анализом шире ситуације је кроз овај урбанистички пројекат дефинисана је доминантана (постојећа) грађевинска линија блока која је поштована приликом одређивања диспозиције планираних објеката.

Хоризонтална регулација дефинисана је границама парцеле и постојећим грађевинским линијама блока, међусобном удаљеношћу према суседним објектима, као и удаљеношћу објекта од бочне и задње границе парцеле.

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационом линијом и грађевинском линијом која дефинише максималну зону грађења на предметној парцели. Остварена грађевинска линија планираних објеката мора бити у оквиру максималне зоне грађења.

Максимална зона грађења дефинисана је у складу са важећим урбанистичким параметрима. Објекти су постављени у оквиру максималне зоне грађења на парцели која је дефинисана у односу на регулациону линију и претежну грађевинску линију блока. Значајна ограничења при дефинисању максималне зоне грађења представљају заштитне зоне инфраструктурних водова (заштитна зона магистралног топловода која износи по 2m обострано у односу на осу топловода и заштитна зона атмосферског колектора која износи по 2,5m обострано рачунато од спољне ивице цеви).

Објекти су постављени као слободностојећи објекти на парцели, у отвореном градском блоку, у оквиру максималне зоне грађења на парцели. Удаљеност грађевинске линије (зоне грађења) у односу на регулациону линије према улици Тадије Сондермајера износи 5m, према улици Омладинских бригада износи 6,40m (због положаја магистралног топловода), а према улици Ђорђа Станојевића због неправилне регулационе линије варира од 16,70 m до 35,04 m. Највећи део простора између зоне грађења на предметној катастарској парцели и регулације улице Ђорђа Станојевића дефинисан је као инфраструктурни коридор, простор у јавном коришћењу без могућности изградње објеката, осим објеката у функцији инфраструктуре (котларнице, портирнице, МРС, смећаре и др.). Такође, у оквиру инфраструктурног коридора се налази и целокупни простор између регулационе и грађевинске линије према Улици Омладинских бригада, као и зона у северном делу ГП1 где је планирана изградња котларнице, МРС, портирнице, смећаре...).

У оквиру дефинисане максималне зоне грађења на парцели дозвољено је постављање обележја будућих корисника одн. посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл, у оквиру дефинисане зоне грађења. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину. Зона грађења ка суседној грађевинској парцели (реализовани део комплекса "Airport city") удаљена је од границе суседне парцеле тако да минимално растојање између постојећег и планираног објекта буде једнако 1/2 висине вишег објекта. Подземна грађевинска линија се може поклопити са регулационом линијом, при чему не може заузети више од 85% укупне површине грађевинске парцеле. Тачан положај подземне грађевинске линије дефинише решењем подземне гараже.

Вертикална регулација

Планирани објекти су спратности 2По+Пр+14(15) и 2По+Пр+15(16), укупне висине венца од нулте коте износи 66,90 m (Објекат 01), одн. 67,00 m (Објекат 02 и Објекат 03). Планирани објекти иако су велике висине, налазе се ван главних градских визура и својом висином и волуменом се не истичу у панорами града.

За потребе провере подобности предметне локације за изградњу високих објеката је урађена Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу групације високих објеката на катастарској парцели 6805/3, КО Нови Београд у блоку 65 у Новом Београду (ЈП Урбанистички завод Београда, 2019. године). Сви планирани објекти су уклопљени у анvelopу која дефинише висине венаца објеката и њихово међусобно растојање у складу са урбанистичким параметрима који су задати важећим планским документом - ПГР Београда ("Сл. лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Међусобно растојање објеката рачунато је тако да се задовоље критеријуми прописани Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара према коме минимално дозвољено растојање између објеката износи $h/2$ вишег објекта, при чему се висином објекта (h) сматра висина мерена од коте приступног платоа за ватрогасно возило до коте пода последње етаже коју користе људи. (чл. 16. Предметног правилника). Дистанце између објеката одеђене су у односу на виши објекат (Објекти 02 и 03), тј коту венца вишег објекта, као и у односу на противпожарне услове и услове инсолације које су приказане Анализом микролокације која чини саставни део Урбанистичког пројекта.

Нивелација

Нивелационо решење је произашло из ситуације на терену, као и постојеће нивелације приступних саобраћајница. Коте планираних комуникација и улаза у објекат су усклађене са котама терена и котама околних саобраћајница. Нивелација терена је рађена на основу ажурног геодетског снимка у коме су дате потребне висинске коте.

3.4 УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

(ЈКП "Зеленило Београд", Бр: 16235/1 од .03.07.2019. године и Бр: 16235/3 од 13.08.2019.)

У постојећем стању, део предметне парцеле уређен је као паркиралиште на отвореном без присисутва плански подигнуте вегетације у циљу засене предметних површина, док је остатак парцеле обрастао самониклом вегетацијом, коју чине претежно инвазивне врсте лишћара. Део постојећих пешачких комуникација који раздваја предметне површине, делимично је озелењен ниском жбунастом вегетацијом, са декоративном функцијом.

У контактної зони обухвата Урбанистичког пројекта, дуж саобраћајнице Омладинских бригада присутан је једноредни хомогени дрворед липа вишедеценијске старости у склопу уличног травњака и у неколико појединачних отвора у застору дуж аутобуског стајалишта. Зеленило у непосредном окружењу чине плански озелењене разделне траке хомогеним групацијама лишћара у улици Ђорђа Станојевића, које имају мултифункционалну улогу и веома су декоративне, нарочито у јесењем периоду.

Постојећу вегетацију у контактної зони је потребно штитити, у границама уличних травњака и разделних трака. Дрвореди се штите по постојећој траси, независно од квалитета појединачних стабала у дрворедном низу, и по постојећој траси. Планиране интервенције на нивоу блока не смеју угрозити постојећа дрворедна стабла, као ни тренутно празна садна места у дрворедном низу.

Потребно је обезбедити слободне површине за формирање припадајућих зелених површина према максималним расположивим могућностима, а минимално према параметрима прописаним Планом генералне регулације: 50% слободних површина, при чему минимум 15% од укупне површине парцеле мора бити у директном контакту са тлом.

Будуће зелене површине формирати у складу са наменом простора и архитектуром објеката. Просторни распоред и садржаје у склопу слободних површина прилагодити потребама будућих корисника.

- Изузев декоративне функције, будући капацитети зеленила треба да омогуће побољшање микроклиматских услова на локацији и умање негативан утицај саобраћајница на предметни простор и боравак на отвореном. У том контексту потребно је позиционирати – извршити просторну дистрибуцију површина у директном контакту са тлом која ће омогућити садњу вегетације различите спратности, а пре свега високе дрвенасте.
- У погледу оптималне искоришћености слободних површина за формирање квалитетних засада, пожељно је потребе за паркирањем решавати у оквиру подземних гаража. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објеката, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена. Алтернативно решење у погледу реализације припадајућих капацитета зеленила на нивоу парцеле може представљати оптимизација слободних површина изнад подземних етажа за садњу дрвенасте и жбунасте вегетације и висок квалитет садног материјала који ће се користити приликом озелењавања, како зелених површина, тако и у склопу паркиралишта.
- Кров се може извести као зелени кров односно раван кров, са изолационим и дренажним слојем, насут одговарајућим супстратом и озелењен у складу са врстом и наменом кровног врта.
- Паркиралиштима на отвореном потребно је обезбедити засену, формирањем дрвореда, евентуално вертикалним зеленилом, нпр. пузавицама и сл.
- Користити порозне засторе свуда где нису изричито неопходни чврсти.
- Нивелацијом терена омогућити одвођење атмосферских вода у кишну канализацију, односно зелене површине уколико не утичу негативно на будуће засаде.
- За израду техничке документације за изградњу објеката и пратећих зелених површина прибавити техничке услове ЈКП „Зеленило-Београд“. Пројекат спољног уређења и озелењавања треба да буде урађен од стране овлашћеног пројектанта – инжењера пејзажне архитектуре / хортикултуре.

Овим урбанистичко-архитектонским решењем остварено је на ГП1 76,54%, а на ГП2 77,48% слободних површина на парцели, од чега је 15,81% на ГП1, односно 15,26% на ГП2 незастртих зелених површина.

3.5 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

(Секретаријат за заштиту животне средине, В-04 број: 501.2-134/2019 од 19.07.2019. године)

Мере и услови заштите животне средине:

1. извршити анализу инжењерскогеолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;
2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних објекта на чиниоце животне средине предвидети:
 - 2.1. у циљу заштите вода и земљишта:
 - спровођење мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08);
 - прикључење објекта на инфраструктуру и по потреби проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним повећањем БРГП;
 - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине из гаража, санитарних отпадних вода и др.);
 - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околну земљиште приликом њиховог одржавања или падавина,
 - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у

градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

- пречишћавање отпадних водакоје настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (нпр. кухиња ресторана и др.) на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља;
- квалитет отпадних вода, који се након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

2.2. у циљу заштите ваздуха:

- централизовани начин загревања/хлађења планираних објеката;
- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др;
- формирање зеленог заштитног појаса/дрвореда измееђу регулационе линије, где год је то могуће, које ће имати функцију смањења буке и загађења пореклом из издувних гасова моторних возила; избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији;
- озелењавање и репрезентативно уређење слободних и незастртих површина предметне локације и равних кровова надземних објеката, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

2.3. у циљу заштите од буке:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираних објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, котларнице, трафостаница, расхладна опрема и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени 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 („Службени гласник РС”, број 75/10);
- примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у пословном простору свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

2.4. испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности предметног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању дефинисаних законом;

3. уколико су делови планираних објеката намењени промету предмета опште употребе, као и припреми, служењу и продају прехранбених производа, исте пројектовати и изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно поштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Сл. гласник РС”, број 125/04) и Законом о безбедности хране („Сл. гласник РС”, број 41/09).
4. Пројектовање и изградњу/инсталацију планираних гасних котларница извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, а у циљу смањења опасности од загађења животне средине, односно смањења ризика од удеса; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух.
5. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних котларница на чиниоце животне средине, предвидети:
 - адекватан избор котлова којима се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента;
 - довољну висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);
 - примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање)“Сл. гласник РС”, број 6/16);

- „бешумне“ пумпе, односно уграђивање пригушивача буке и вибрација, а у циљу спречавања недозвољене буке, шума и вибрација у котларници, које настају као последица рада пумпи;
 - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у слућају удеса; прибавити сагласност надлежног органа на предвиђене мере заштите од експлозија и пожара.
6. Приликом изградње подземних етажа намењених гаражирању возила обезбедити:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју звезде“;
 - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл.гласник РС“, број 111/15);
 - систем за праћење концентрације угљен-моноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
 - систем за контролу ваздуха у гаражи;
 - континуирани рад наведених система у слућају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас.
7. Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
- Дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
 - Резервоар за складиштење енергената за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергената;
 - Издувне гасове дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.
8. Трафостаницу планирану у оквиру гараже, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објекта, а нарочито:
- Одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања корисника простора 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“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кВ/м, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40μТ;
 - Определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или СФ6 трансформаторе;
 - У слућају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (ПЦБ); за уљане трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
 - Након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом, (3) достављање података и документације о извршеном испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.
9. Обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели је најмање 50% од чега је у директном контакту са тлом најмање 15%; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста.
10. Размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са:
- Кровних површина и фасада комплекса и њено искоришћавање као техничке воде;
 - Слободних површина, платоави пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде.

11. Обезбедити посебне простора та смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са законима којима је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области, и то:
- Употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха;
 - Амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. гласник РС“, број 36/09);
 - Рециклажног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.);
 - Комуналног отпада и др.
- Инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеном врстом отпада.
12. планирати успостављање ефикасног система мониторинга и контроле, а који подразумева:
- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“, број 33/16);
 - праћење емисије загађујућих материја у ваздух на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража и на димњаку котларница (током пробног и редовног рада) у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, број 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисије загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Сл. гласник РС“, број 5/16);
 - прво испитивање, односно мерење нивоа буке у околини котларница, односно периодична испитивања, по потреби, у складу са законом, као и достављање података и документације о извршеном мерењу нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.
13. у току извођења радова на изградњи планираних објеката извођач радова је у обавези да:
- 13.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;
- 13.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10 и 14/16) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, број 56/10);
- 13.3. води евиденцију о:
- врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,
 - издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);
- 13.4. попуњава Документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС“, број 17/17); комплетно попуњен документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада у складу са законом;
- 13.5. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- 13.6. у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

3.6 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под појмом унапређења енергетске ефикасности подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Потреба примене коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Економским и финансијским подстицањем инвеститора омогућава се шира примена енергетски ефикасне градње, а тако и примена концепта одрживог развоја.

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- засадима и уређењем уличног зеленила (утиче на стварање повољнијег микроклиматског стања и на побољшање изгледа целокупног амбијента);
- поштовањем свих физичко-географских карактеристика простора (осунчаност, нагиби, температура, итд.) при планирању, пројектовању и извођењу објеката уз уважавање урбанистичких параметара који су од значаја за постизање енергетске ефикасности;
- изградњом (постављањем) објеката за производњу енергије на бази алтернативних коришћења локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

При пројектовању и изградњи планираног објекта пожељно је применити следеће мере енергетске ефикасности:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде, за даљинско грејање, за топлотне подстанице, вентиле, мераче, итд.);
- унутрашња клима која утиче на енергетске потребе тј. систем за климатизацију;
- унутрашње осветљење;
- уградња штедљивих потрошаче енергије.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката треба да буде у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не би требала да буде у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

3.7 ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, Бр: 0673/19. од 27.06.2019. године)

У складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр.71/94, 52/11- др. закон и 99/11- др. закон) предмени простор, к.п.3672/3 КО Овча, ГО Палилула, 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.

Сходно томе, није потребно прибављање услова и сагласности у даљој фази израде техничке документације.

3.8 УКЛАЊАЊЕ ОТПАДА

(ЈКП "Градска чистоћа", Бр: 10189 од 25.06.2019. године)

За евакуацију комуналног отпада из планираних пословних објеката на предметном простору неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист града Београда", бр. 19/2017) контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним

нишама или боксовима у оквиру граница грађевинске парцеле (комплекса), са обезбеђеним директним и неометан прилазом за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“.

Ручно гурање контејнера обавља се по равној, избетонираној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15m од места за њихово постављање до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати пражњење.

Саобраћајни прилаз до сваке локације судова за смеће мора бити прилагођен димензијама комуналног возила: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском од 10t и полупречником окретања 11 m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6 m, са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналног возила, због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се користити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, у приземљу или на некој од подземних етажа, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

у контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док се за депоновање другачијег отпада набављају специјални судови, постављају у складу са наведеним условима и празне према потребама корисника и склопљеном уговору са ЈКП "Градска чистоћа".

У циљу ефикасније организације простора, уместо великог броја потребних контејнера за одлагање смећа из планираних објеката, могуће је набавити "прес контејнере" запремине 5 m³, габ. димензија 3,78x1,90x1,65 m, са снагом пресе 1:5, који ће бити постављени на неки од поменутих начина. Сво прес контејнери морају бити прикључени на електрични напон, обележени ознаком припадности предметном објекту, набавља их инвеститор и сервисира по потреби. Возила за њихово одвожење су димензија: 2,5x7,3x4,2m и неопходно им је обезбедити неомета прилаз сваком прес контејнеру са задње стране, при чему се мора водити рачуна о максимално дозвољеном кретању возила уназад које износи 30 m. За качење дизалице, неопходно је оставити простор од најмање 0,5 m са бочних страна прес контејнера. За време док се прес контејнери појединачно одвозе на градску депонију на пражњење, морају се обезбедити привремени простори за одлагање кеса са отпадом како не би дошло до стварања мини депонија и расипања смећа. Уколико се планира улаз комуналног возила у објекат до локације прес контејнера, неопходно је обезбедити слободан простор за њихово манипулисање, минималну висину таванице од 4,6m како не би дошло до њеног оштећења приликом качења контејнера помоћу дизалице, а уколико се ради о грејаној рампи, дозвољава се нешто већи нагиб.

Прем аоперативном плану, пражњење судова за смеће радници ЈКП "Градска чистоћа" вршиће три пута недељно, а уколико се укаже потреба за чешћим пражњењем, сваки нови долазак по позиву третираће се као ванредна услуга одношења смећа и додатно ће се наплаћивати по усвојеном ценовнику и Одлуци о одржавању чистоће ("Сл. лист града Београда", број 27/02, 11/05, 6/10 - др.одлука, 2/11, 10/11 - др.одлука, 42/12, 60/12, 31/13, 44/14, 79/15 и 19/17).

У складу са законском регулативом, потребно је од ЈКП "Градска чистоћа" добити ближе услове за изградњу сваког новог објекта појединачно. При техничком пријему, услови морају бити у потпуности испоштовани како би сви објекти били обухваћени оперативним системом за одношење смећа.

3.9 КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ – ПРАВИЛА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Планираним решењем потребно је омогућити приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом преко рампи и лифтова. Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, потребно је реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

3.10 ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ

У геоморфолошком погледу предметна локација захвата лесну зараван, завршни део Земунске лесне заравни који се манифестује у виду лесног одсека и дела који представља остатак прве Савско Дунавске алувијалне терасе и алувијалне равни реке Саве и Дунава.

Терен коме припада предметна катастарска парцела је у распону кота од 74.70 до 75.30 m_{nnv}, вештачки нивелисан насипањем прашинасто - песковитим глинама у слоју дебљине од око 2-2,5 m.

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима. Геолошка средина изграђена је од лесних наслага, лесоида, алувијалних, алувијално-барских, алувијално-језерских и језерско-барских седимената.

Са инжењерско-геолошког аспекта, предметна локација припада условно повољним теренима за урбанизацију. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационим прилагођавањем природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисаним дренажањем подземних вода, применом геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања. Изградња објеката на овим просторима захтева детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати услове градње за сваки појединачни објекат.

Реојн IIC3 (коме припада предметна локација) - обухвата делове лесне заравни од коте 72,00 до коте 77,50m_{n.v.}. Ниво подземне воде је на дубини од 1,0-2,0m. Висок ниво подземних вода (73,00 – 73,50m_{n.v.}, краткотрајно скоро и до коте 74,00m_{n.v.}) условљава примену обимних хидротехничких мера за обарање нивоа подземне воде.

Услови и препоруке за локацију

При пројектовању и извођењу објеката (а нарочито ископа) на овој локацији, треба водити рачуна о стању подземне воде. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74 m_{n.v.}. Ниво подземне воде треба обарити до нивоа који ће испунити услове за несметан рад и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме.

На делу локације испод коте 75,50 m_{n.v.} због високог нивоа подземне воде не препоручује се планирање укопаних делова објекат или планирање тешке хидротехничке заштите.

Приликом ископа и снижења нивоа подземних вода може доћи до нестабилности и штетног слегања тла испод истих, па се захтевају веће мере опреза. Неопходно је, избором адекватног система темељења и применом санационих мера (уређење терена насипањем, израда тампон слоја) решавати неравномерна слегања.

Објекте велике спратности треба фундирати дубоко применом шипова веће дужине уз израду ободних Аб дијафрагми. Избор коте, дубине фундирања и дубине зоне интервенције, мора се утврдити за сваки планирани објекат појединачно, након детаљне геостатичке анализе у фази израде техничке документације.

У даљој фази прибављања Локацијских услова и израде техничке документације потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15).

3.11 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА

Мере заштите од земљотреса

У циљу заштите од земљотреса, потребно је објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 52/90); све прорачуне сизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације;
- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

Мере заштите од пожара

У циљу заштите од пожара потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/2009, 20/15 и 87/2018) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., а све у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015).

Високи објекти са аспекта противпожарне заштите захтевају посебне услове техничке заштите и посебну опрему за заштиту.

Са становишта противпожарне заштите, високи објекти који су виши од 30 метара од најниже коте терена на који је могућ приступ и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестви, при чему мора постојати приступ и плато за интервенцију за противпожарно возило на најмање два фасадна зида објекта на којима су отвори. Димензије платоа за ватрогасна возила су: 5,5м x 15 м, максималног нагиба 3%, што је у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", број 8/95).

Ако се на наспрамним зидовима два суседна објекта било које висине налазе отвори преко којих би се могао пренети пожар са једног објекта на други, растојање мора бити мин. 1/2 висине вишег објекта.

Високом објекту потребно је обезбедити прилаз најмање са две стране и платое за интервенцију противпожарног возила.

Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91).

Пре издавања локацијских услова потребно је од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија и безбедно постављање објекта са запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима у складу са одредбама Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гл. РС", бр. 54/15) и одредбама Уредбе о локацијским условима („Сл. гл. РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17) уколико је планирано прикључење на дистрибутивну гасну мрежу.

3.12 УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗА ЦИВИЛНУ ЗАШТИТУ

У циљу прилагођавања архитектонског и урбанистичког решења предметне парцеле потребама одбране земље, планирана изградња треба да буде извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

У складу са чланом 63. и чланом 64. Закона о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 92/11, 93/12) не подразумева се обавеза реализације склоништа.

3.13 УСЛОВИ ОБЕЛЕЖАВАЊА ВИСОКИХ ОБЈЕКТА

(Директорат цивилног ваздухопловства РС, број 413-09-0136/2019-0002 од 08. јула 2019. године)

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.

Директорат цивилног ваздухопловства ће на захтев Инвеститора, а за потребе добијања Локацијских услова, израде пројекта за грађевинску дозволу, издати решење о сагласности на предметну локацију, којим се потврђује да изградња објекта не утиче на одржавање прихватљивог нивоа безбедности ваздушног саобраћаја и дати услове за евентуално обележавање објекта на предметној локацији.

4. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

При изради овог Урбанистичког пројекта коришћени су услови Јавних комуналних предузећа који су прибављени за потребе израде овог Урбанистичког пројекта и на основу којих је дефинисан предлог прикључења планираних објеката на спољну мрежу инфраструктуре.

На предметној катастарској парцели, дефинисан је заштитни инфраструктурни појас инфраструктурних који представља подручје у јавном коришћењу, без могућности изградње објеката осим објеката у функцији инфраструктуре (котларнице, гасне станице, смећаре, степеништа, комуникације и сл.), у складу са условима комуналне инфраструктуре, одговарајуће технологије и противпожарних прописа

Назив имаоца јавних овлашћења	заводни број захтева и датум
Београдски водовод и канализација, Служба за развој водовода, Кнеза Милоша 27, Београд	37283 И ₄₋₁ /1801 од 24.07.2019.
Београдски водовод и канализација, Служба за развој канализације, Кнеза Милоша 27, Београд	37283/1 од 07.08.2019.
"Телеком Србија", а.д. Регија Београд, Служба за планирање, развој и инвестициону изградњу, Новопазарска 37-39	293334/2-2019 од 19.07.2019.
ЈП "Србијагас", а.д., Аутопут бр. 11	07-07/15175 од 18.07.2019.
Оператор дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, дирекција планирања и развоја, Сектор енергетике, Господар Јевремова 28, Београд	3227-1/19 од 30.09.2019.
"Електромрежа Србије", а.д. Кнеза Милоша 11, Београд	130-00-УТД-003-807/2019-002 од 27.06.2019.
ЈКП Београдске електране, Савски насип 11, Нови Београд	VII-8296/2 од 24.07.2019.
ЈКП "Зеленило - Београд", Сурчински пут бр. 2	16235/1 од 03.07.2019. и 16235/3 од 13.08.2019.
Завод за заштиту споменика културе града Београда, Калемегдан	0673/19 од 27.06.2019.
Република Србија, Градска управа града Београда Секретаријат за заштиту животне средине	В-04 број: 501.2-134/2019. од 19.07.2019.
Република Србија Градска управа града Београда Секретаријат за саобраћај Сектор за планску документацију	IV-08 Бр. 344.5-316/2019 од 02.07.2019.
Република Србија, Градска управа града Београда Секретаријат за јавни превоз	XXXIV-03 Бр. 346.8-36/2019 од 22.07.2019.
ЈКП „Градска чистоћа”, Мије Ковачевића 4	10189 од 25.06.2019.
ЈП "Путеви Београда" Масарикова 5	III бр. 350-4508/19 од 08.07.2019.
Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације, Мије Ковачевића 2-4	09/7 број 217-408/2019 од 26.06.2019.
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за аналитику, телекомуникационе и информационе технологије, Одељење за телекомуникације, Булевар деспота Стефана 107	05.16.2.1 број: 345-1159-3/19 од 16.07.2019.
РЕПУБЛИКА СРБИЈА, МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације	09 број 217-1686/19 од 19.08.2019.
РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру	Број 12513-2 од 27.06.2019.
Директорат цивилног ваздухопловства, Скадарска 23	413-09-0136/2019-0002 од 08.07.2019.

4.1 ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈКП "Београдски водовод и канализација" број 37283 1 И_{4.1}/1081 од 24.07.2019. године)

У складу са Решењем којим се одређују зоне санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда, број 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. године, предметна локација се налази у оквиру шире зоне заштите изворишта београдског водовода.

Према свом висинском положају територија обухваћена границом урбанистичког пројекта припада I висинској зони. Кроз предметну парцелу уз улицу Ђорђа Станојевића пролазе цевоводи Ø300/ Ø200 mm. Цевовод Ø200 mm у улици Омладинских бригада се налази на граници предметне парцеле. На парцели је дефинисан инфраструктурни коридор у чијем обухвату се налази мрежа инсталација и у оквиру кога је забрањена изградња објеката, осим објеката у функцији инфраструктуре.

На уличној мрежи потребно је предвидети довољан број хидраната. Трасу цевовода водити јавним површинама. Пројектну документацију у свему радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП БВК.

Измештање постојеће инфраструктуре је неопходно уколико планирана изградња онемогућава проступ мрежи и објектима инфраструктуре. Сва измештања се врше у јавну саобраћајну површину.

4.2 КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈКП "Београдски водовод и канализација" број 37283/1 од 07.08.2019. године)

Већи део предметне локације се налази на подручју које припада широј зони санитарне заштите Београдског изворишта. Према важећем Генералном пројекту београдске канализације, предметна локација припада Централном канализационом систему, где се канализација врши по сепарационом принципу. За сепарациони принцип канализације минимални пречник за уличну фекалну канализацију је Ø250 mm, а за кишну Ø300 mm.

Фекална канализација

Постојећи непосредни реципијенти за предметно подручје, који се налазе у околним саобраћајницама су:

- У Улици Омладинских бригада - кишни колектор Ø600 mm;
- У Улици Ђорђа Станојевића - фекални канал Ø300 mm и кишни колектор Ø800 mm;
- У Улици Тадије Сондермајера - фекални канал Ø300 mm и кишни колектор Ø600 mm.

Постојећи фекални канал Ø300 mm према улици Омладинских бригада (паралелан са овом саобраћајницом, налази се унутар границе предметног подручја) - није у функцији.

Сви планирани инфраструктурни системи треба да буду у оквиру инфраструктурног коридора у коме је забрањена било каква изградња осим објеката у функцији инфраструктуре.

Није дозвољена изградња било каквих објеката над градском канализационом мрежом. На месту изнад ревизионог силаза не сме се предвидети паркирно место, као ни било шта што би ометало његово отварање. Сви елементи градске канализационе мреже морају бити доступни. Уколико се планираном изградњом нарушава одржавање канализационе мреже, потребно је извршити измештање или адекватну заштиту (у складу са условима управљача инфраструктуром) деонице фекалног канала Ø300 mm и кишног колектора Ø800 mm, уколико се налазе испод планиране физичке структуре на предметној парцели. У том контексту, у току израде техничке документације потребно је урадити техничку документацију измештања канализационих цеви у јавну површину, тако да колектор/канал, као и ревизиони силази буду доступни 24 сата екипама ЈКП "БВК" за потребе одржавања, са обезбеђени приступом. Водити рачуна да се не угрози поузданост функционисања канализационог система. Капацитет измештене канализације не сме бити мањи од капацитета постојеће канализације.

Урађену техничку документацију измештања канализационе мреже обавезно доставити на преглед Комисији за преглед техничке документације ЈКП "БВК", ради добијања мишљења о предложеном измештању.

Атмосферска канализација

Главни реципијент за атмосферске воде је постојећи кишни колектор Ø1500 mm у улици Др Агостина Нета, који кишне воде одводи до КЦС "Галовица", одакле се, у зависности од нивоа реке Саве, гравитационо или препумпавањем, изливају у реку.

Главни реципијент за употребљене воде је колектор 70/125 cm у улици Др Агостина Нета, који употребљене воде одводи до КЦС "Галовица", одакле се колекторским системом и канализационим црпним станицама КЦС "Галовица" - КЦС "Газела" - КЦС "Ушће", транспортују до излива на ушћу реке Саве у Дунав.

Све будуће објекте планирати на адекватном растојању, како не би дошло до оштећења постојеће канализационе мреже. Земљу из ископа, у току изградње планираних објеката, није дозвољено складиштити изнад постојећих колектора/канала.

Код сепарационог принципа канализације, није дозвољено упуштање употребљених вода у кишну канализацију, као ни кишних вода у фекалну канализацију.

При пројектовању подземних гаража водити рачуна о могућности гравитационог прикључења на мрежу, а у противном планирати препумпавање.

Уколико се предвиђа да канализација у оквиру предметног подручја буде у склопу градске канализационе мреже, она мора бити у инфраструктурној површини у јавном коришћењу (инфраструктурни коридор), са обезбеђеним приступом за потребе одржавања и у случају хитних интервенција.

Уколико ће се у планираним објектима налазити подземне гараже са точећим местима или се планирају велики паркинзи око објеката, неопходно је отпадну воду са ових површина, 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 РС", број 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

У поступку израде Идејног решења, потребно је урадити пројектну документацију којом би се предвидело решење одвођења кишних и употребљених вода са предметне локације до непосредних реципијената, у којем би се предметно подручје сагледало као део градског канализационог система.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

("ЕПС Дистрибуција" д.о.о., број 3227-1/19 од 30.09.2019. године; "Електромрежа Србије" Београд, А.Д., број: 130-00-УТД-003-807/2019-002)

У предметној зони односно у њеној непосредној близини налазе се следећи електроенергетски објекти:

- Подземни вод, веза: ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ – ТС 35/10 kV „ИМТ“, типа и пресека проводника IPZO 13 3x95mm², 35 kV;
- Подземни вод, веза: ТС 35/10 kV „ИМТ“ – ТС 35/10 kV „Нови Београд 3“, типа и пресека проводника IPZO 13 3x95mm², 35 kV.
- На предметном подручју, као слободностојећи објекат, изграђена је ТС 10/0,4 kV преко којих се напајају постојећи потрошачи. У тротоарском простору околних саобраћајница положени су електроенергетски водови 10 kV и 1 kV.

Заштита постојећих водова напонског нивоа 35 kV

Уколико се при извођењу радова на изградњи планираних објеката угрожавају поземни 35 kV водови потребно је заштити их или изместити на безбедно место. При извођењу радова водове заштитити и обезбедити од оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Уколико је потребно измештање постојећих 35 kV водова, измештање извести подземним водовима типа и пресека проводника NPZO 13-A 3x150mm² за деонице које су дужине до 100m или подземним водовима типа и пресека проводника XHE 49-A 3x(1x185/25)mm² за дужине веће од 100m.

Радове у близини подземних 35 kV водова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Уколико се трасе подземних водова нађу испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160mm, при чему треба оставити 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV.

Дуж целе трасе кабловских водова 35 kV водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи на трасама водова.

Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно. При укрштању и паралелном вођењу кабла са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

Потребно је да се у трасама водова не налазе никакви објекти који би угрожавали електроенергетске водове и онемогућавали приступ водовима приликом квара.

Заштита постојећих водова напонског нивоа 10 и 0,4 kV

Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV, 1 kV и јавног осветљења предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø100mm. Кабловско окно користити на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.

Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за ниво 1 kV.

Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом квара.

Радове у близини кабловских вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла.

За измештање кабловске деонице 10 и 1 kV користити каблове истог типа и пресека или 3x(XHE 49-A 1x150)mm², 10 kV; XP00 AS 3x150+70mm², 1 kV.

Прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 10 kV на постојећу електродистрибутивну мрежу. За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак за три TC 10/0,4 kV потребног капацитета, и то:

- TC1: TC 10/0,4 kV TC1 капацитета 2x1600 kVA са уграђеним трансформаторима снаге (2x1600) kVA;
- TC2: TC 10/0,4 kV TC2 капацитета 2x1250 kVA са уграђеним трансформаторима снаге (2x1250) kVA;
- TC3: TC 10/0,4 kV TC3 капацитета 2x1600 kVA са уграђеним трансформаторима снаге (2x1250) kVA.

Трансформаторске станице лоцирати у приземљу (ниво 0) планираног објекта у складу са важећим техничким прописима из ове области и обезбедити прилаз са главне саобраћајнице.

Подземне 10 kV водове за прикључење TC 10/0,4 kV на постојећу 10 kV мрежу изградити и повезати по принципу „улаз – излаз“ на постојећи кабл који је веза између: TC1 и TC2 и TC3.

Изградити нови 10 kV подземни вод између TC 110/10 kV „ФОВ“ и TC1. Број прикључне 10 kV изводне ћелије у TC „ФОВ“ биће одређен накнадно. Користити кабл типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x240mm²), 10 kV.

Све потребне радове у вези са заштитом и измештањем електроенергетских водова извести у складу са важећим техничким прописима и препорукама, као и Интерним стандардом ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд.

При извођењу радова задржати све постојеће галванске везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно.

Унутрашње еее инсталације по предметним објектима пројектовати и изводити у складу са техничким нормативима и прописима из ове области уз сарадњу са оператором дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" - Београд.

У обухвату Урбанистичког пројекта, као и у непосредној близини нема објеката који су у власништву "ЕМС", а.д. Према плану развоја преносног система за период од 2019. - 2028. године није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре које би била у власништву "ЕМС" а.д.

4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

("Телеком Србије" а.д. Регија Београд ИЈ Београд, Број 293334/2-2019 од 19.07.2019. године)

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију. Постојећи тк објекти су у надлежности "Телеком Србија" а.д., Служба за мрежне операције Београд Север.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) 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).

У току даље израде Техничке документације за планиране објекте остварити сарадњу са предузећем "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу.

Обавеза Инвеститора је да се у писаној форми јави "Телекому Србија" а.д. у циљу добијања услова за прикључење на тк мрежу.

Фиксна мрежа

На предметном подручју се потребе за тк услугама, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте приступна тк мрежа реализије GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To The Home), полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Приступна тк мрежа треба да буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру обухвата урбанистичког пројекта, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

Позицију и трасу-коридор за тк канализацију планирати у зависности од ситуације на терену, усклађену са другим инсталацијама комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираних објеката, односно од планираног места уласка цеви тк канализације у објекат. Новопланирану тк канализацију поставити у слободној површини у оквиру планираног инфраструктурног коридора на планираним грађевинским парцелама.

4.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈП „СРБИЈАГАС“, Сектор за развој, број: 07-07/15175 од 24.06.2019. године)

У обухвату границе урбанистичког пројекта изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, пречника ДН 180 mm.

Меродавне трасе гасовода су приказане на катастру подземних инсталација. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Да би се омогућило снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Урбанистичког пројекта, потребно је у оквиру границе урбанистичког пројекта, предвидети изградњу:

- Групно гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод до регулационе станице (за сваки објекат посебно);
- Регулациону станицу потребног капацитета;
- Немерног дела гасне инсталације од регулационе станице до мерних сетова;
- Мерних сетова $Q=6 \text{ m}^3/\text{h}$, тако да сваки власник просторне целине у објекту има посебно мерење потрошње гаса;
- Унутрашње гасне инсталације за сваку просторну целину посебно.

Израда пројектно-техничке документације и изградња гасовода и гасних објеката закључно са мерним местом изводе се на име ЈП "Србијагас" (Инвеститор) након потписивања Уговора са ЈП "Србијагас".

Изградњи групног гасног прикључка и РС за потребе објеката купца, потписивања Уговора о изградњи гасног прикључка између купца и ЈП "Србијасгас".

Сва прописана растојања од гасних инсталација морају бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл. гласник РС", број 86/2015) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката.

Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката

1. Планирани гасоводи

Гасоводе планирати у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита њуди и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати следеће:

- да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, као и планирану намену у складу са важећим планским документима;
- рационално коришћење поземног простора и грађевинске површине;
- испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- усклађеност са геотехничким захтевима.

2. Дистрибутивни гасовод одполиетиленских цеви МОР 4 бар

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода. Минимално растојање темеља објекта од гасовода је 1,0m. При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8m. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осе саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar. Минимално дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода $МОП \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима морају бити у складу са условима ЈП "Србијасгас".

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода, као ни постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања са канализацијом, гасовод се по правилу поставља изнад канализационе инфраструктуре, а уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Све посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова прописане условима ЈП "Србијасгас" за потребе израде Урбанистичког пројекта, морају се поштовати.

У случају да се планираним објектима не могу обезбедити сви прописани услови о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту

гасовода - постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. За заштиту гасовода за коју је неопходна интервенција на гасоводу потребно је прибавити начелну сагласност ЈП "Србијагас", која је привременог карактера до склапања Уговора о измештању гасовода између Инвеститора и управљача инфраструктуром, све у складу са чл. 322 Закона о енергетици ("Сл. лист РС", број 145/2014 и 95/2018 - др. закон)

4.6. ТЕРМОТЕХНИЧКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(ЈКП „Београдске електране“, број: ВИИ-8296/2 од 24.07.2019. године)

Предметна локација припада дистрибутивном систему грејног подручја ТО "Нови Београд", магистрале М1 и М4а.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈП "Београдске електране" су одређени параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности - статичке висине објекта и припадајућег секундарног дела инсталације.

У оквиру обухвата границе Урбанистичког пројекта (одн. границе предметне катастарске парцеле 6805/3, КО Нови Београд), налази се изграђена топловодна инфраструктура ЈКП "Београдске електране".

Кроз предметну катастарску парцелу пролазе следећи топоводи:

- топовод пречника Ø323.9/7.1 постављен у бетонском каналу Тип II, уцртан у катастар водова (Нови Београд - 2/53 и 4/44), уз улицу Тадије Сондермајер - топовод није у функцији. Изграђен је нови предизоловани топовод Ø323.9/450 у саобраћајници тадије Сондермајера;
- топовод пречника Ø609.6/12.5 постављен у бетонском каналу Тип I-с, уцртан у катастар водова (Нови Београд - 2/53 и 4/44), уз улицу Омладинских бригада;
- топовод пречника Ø521.0/11.5 постављен у бетонском каналу Тип I-а, уцртан у катастар водова (Нови Београд - 2/53), уз улицу Ђорђа Станојевића; и
- топовод пречника Ø368.0/5.4 постављен у бетонском каналу Тип II, уцртан у катастар водова (Нови Београд - 2/53), уз улицу Ђорђа Станојевића - топовод није у функцији.

За планиране пословне објекте на ГП1 и ГП2, постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања са постојећих/измештених топовода у улицама Тадије Сондермајера, Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића изградњом дистрибутивног топовода до просторија предвиђених за подстанице.

За планиране објекте (приказане у Идејном решењу) прикључење на систем даљинског грејања могуће је изградњом следећих предизолованих прикључних топовода:

- за Објекат 1 - топовод пречника ДН100 предвиђеног за укупни претпостављени капацитет за грајање објеката од $Q=1.6\text{MW}$;

- за Објекат 2 - топовод пречника ДН100 предвиђеног за укупни претпостављени капацитет за грајање објеката од $Q=1.7\text{MW}$;

- за Објекат 3 - топовод пречника ДН100 предвиђеног за укупни претпостављени капацитет за грајање објеката од $Q=1.7\text{MW}$.

На предметној локацији се планира изградња две индивидуалне котларнице, по једна на свакој грађевинској парцели, при чему је једна котларница планирана за снабдевање Објекта 1, а друга котларница за снабдевање Објекта 2 и Објекта 3 и уградња ХВАЦ система за потребе грајања, вентилације и климатизације. За потребе рада топоводних котларница планира се накнадно прикључење на градску дистрибутивну мрежу притиска МОР 4bar, у складу са важећим прописима преко дистрибутера ЈКП Србијагас. Планирано је да се прикључење врши посебно за сваку топоводну котларницу.

Уколико се Инвеститор одлучи на прикључење објеката на топлификациони систем ЈКП "Београдске електране", за прикључење сваког објекта појединачно потребно је предвидети по једну просторију за топлотну подстану. Просторије за топлотне подстанице предвидети у подрумским (техничким) етажама планираних објеката, позициониране тако да буду најближе постојеће/планираном топоводу. Просторије ПС за смештање комплетне инсталације у зависности од капацитета подстанице, планирати у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

У даљем поступку прибављања Локацијских услова ЈКП "Београдске електране" издаће Инвеститору "Техничке услове за пројектовање и прикључење објеката". Техничким условима за прикључење

објеката на систем даљинског грејања ЈКП "Београдске електране" биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности - статичке висине објеката и припадајућег секундарног дела инсталације.

Техничким условима ће бити одређени услови за израду техничке/пројектне документације за демонтажу/измештање топловода ван граница предметне парцеле или, алтернативно, за прикључење објеката на систем снабдевања топлотном енергијом ЈКП "Београдске електране".

Евентуално измештање постојећих коридора, уколико планирана изградња угрожава постојећи положај топловода, подразумева склапање уговора са Инвеститором, израду техничке документације и прибављање свих неопходних сагласности и дозвола за изградњу и извођење радова.

5. СПРОВОЂЕЊЕ

У складу са одредбама члана 60-63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова, према одредбама чл. 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14 83/18, 31/19 и 37/19).

Фазна реализација

Дозвољава се спровођење фазне реализације објеката. Фазе реализације морају бити дефинисане Локацијским условима и за сваку фазу реализације се морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина, а 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, 83/18, 31/19 и 37/19). Почетак реализације једне фазе није условљен завршетком претходно започете фазе у оквиру границе Урбанистичког пројекта.

Предложено Идејно решење даје приказ планиране концепције објеката, који је у даљој разради обавезујући у погледу урбанистичко – архитектонске разраде локације, док ће унутрашња организација простора бити тачно дефинисана у складу са потребама инвеститора током даље разраде техничке документације, а у границама верификованих урбанистичких параметара.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Маријана Радовановић, дипл.инж.арх.
Лиценца број: 200 1245 10