

UP URBANISTIČKI PROJEKAT

NADOGRADNJE, DOGRADNJE u dvorišnom delu ,REKONSTRUKCIJE,ADAPTACIJE i PRENAMENE STAMBENOG U UGOSTITELJSKO-SMEŠTAJNI OBJEKAT spratnosti Po2+Po1+P+G+4 u Pariskoj ulici br. 12 na KPbr. 1919 KO Stari Grad,Beograd

SADRŽAJ

I OPŠTI DEO

- 1.1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
- 1.3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

II USLOVI IZGRADNJE

2.1. NAMENA OBJEKTA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA

- 2.1.1. NAMENA POVRŠINA I OBJEKATA
- 2.1.2. REGULACIJA I NIVELACIJA
- 2.1.3. OSNOVNI NUMERIČKI POKAZATELJI
- 2.1.4. SAOBRAĆAJNE POVRŠINE, PRISTUP OBJEKTIMA I PARKIRANJE
- 2.1.5. MERE TEHNIČKE ZAŠTITE (KONZERVATORSKI USLOVI)

2.2. TEHNIČKI OPIS PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- 2.2.1. VODOVOD
- 2.2.2. KANALIZACIJA
- 2.2.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
- 2.2.4. GREJANJE , HLADJENJE,TOPLA VODA I VENTILACIJA
- 2.2.5. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI
- 2.2.6. MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I PP ZAŠTITA
- 2.2.7. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA
- 2.2.8. ZELENILLO
- 2.2.9. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
- 2.2.10 TELEKOM

III SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

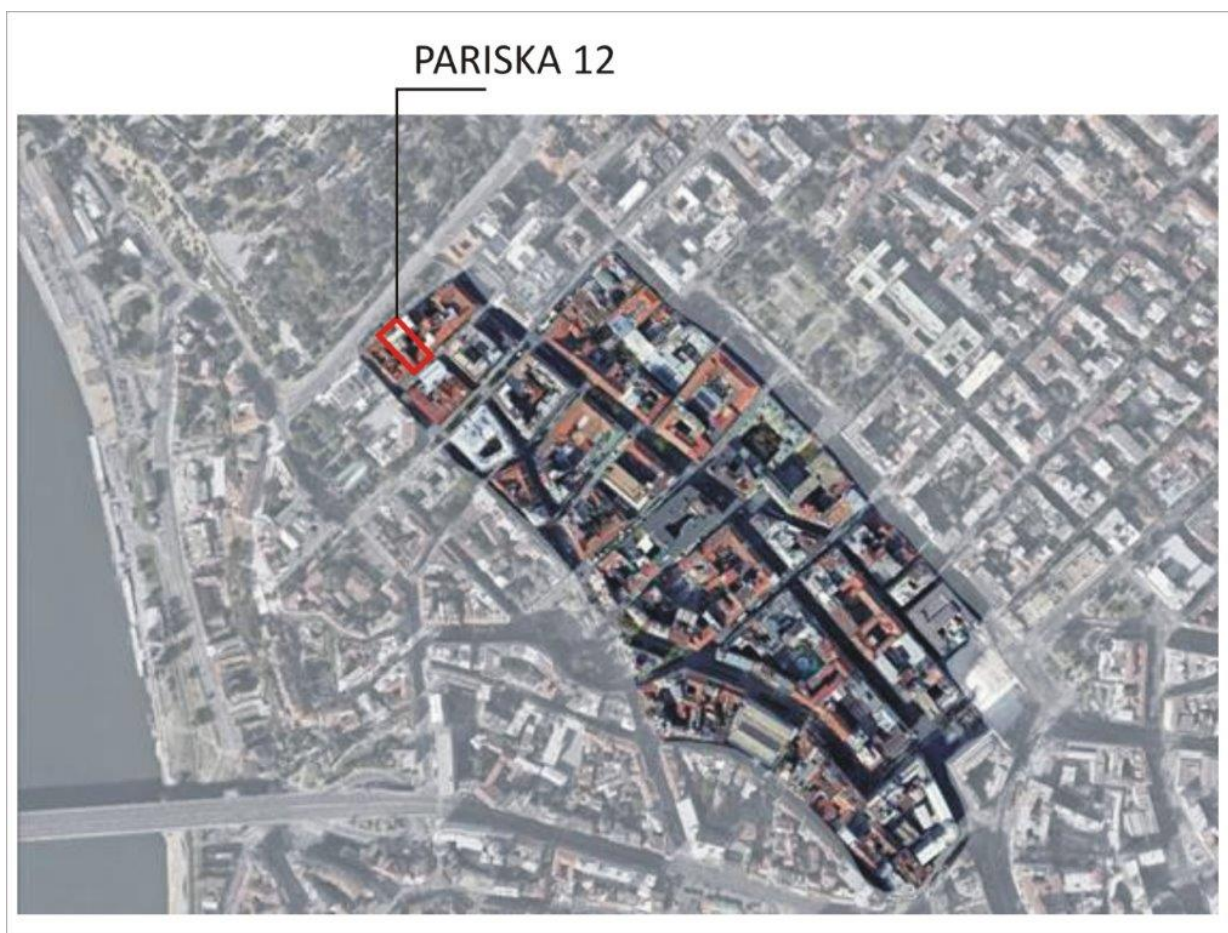
IV GRAFIČKI PRILOZI

- | | | |
|----|---|---------|
| 0. | ŠIRA SITUACIJA CELOG BLOKA | |
| 1. | KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN | R 1:200 |
| 2. | KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN SA OBUHVATOM URBANISTICKOG PROJEKTA | R 1:200 |
| 3. | REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE SA ANALITIČKO GEODETSKIM ELEMENTIMA ZA OBELEŽAVANJE | R 1:200 |
| 4. | SITUACIJA-PARTERNO UREĐENJE TERENA | R 1:200 |
| 5. | SINHON PLAN SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNE MREŽE | R 1:200 |

V TABELA - OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

VI IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE I TEHNIČKI OPIS

Prikaz položaja lokacije KP br. 1919 KO Stari Grad – ul.Pariska 12 na području zaštićene zone Knez Mihajlove ulice



I OPŠTI DEO

1.1. POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Povod za izradu ovog Urbanističkog projekta je zahtev investitora- vlasnika: Ionet d.o.o Beograd-Stari Grad sa sedištem u Bulevaru despota Stefana br.19 m.b. 21192643 , vlasnika 1/1 postojećeg objekta u ul. Pariska br.12 , da se u skladu sa važećim zakonskim dokumentima i planskim aktima stvore uslovi za **nadogradnju, dogradnju u dvorišnom delu ,rekonstrukciju,adaptaciju i prenamenu stambenog u ugostiteljsko-smeštajni objekat spratnosti Po2+Po1+P+G+4 u Pariskoj ulici br. 12 na k.p. br. 1919 KO Stari Grad,Beograd.**

Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su:

- Uklapanje planirane intervencije u postojeći blok između ulica Pariska, Knez Mihajlova,Rajićeva i Gračanička ulica u svemu prema važećim planovima
- Urbanističko arhitektonska razrada lokacije, a sve skladu sa pribavljenim uslovima i mišljenjima nadležnih komunalnih preduzeća i institucija.

1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu i donošenje urbanističkog projekta čini:

1. Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon , 9/2020 i 52/2021), a naročito članovi 60-64 koji se tiču izrade urbanističkog projekta.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

1. Detaljni urbanistički plan područja knez Mihajlove ulice između ulica: Uzun Mirkove,Studentski trg, Vasine, Trg republike,Knez Mihajlova, Sremska,Maršala Birjuzova, Carice Milice, Gračaničke i Pariske ("Službeni list grada Beograda" br. 2/80,16/87 i br. 25/91) - u daljem tekstu DUP

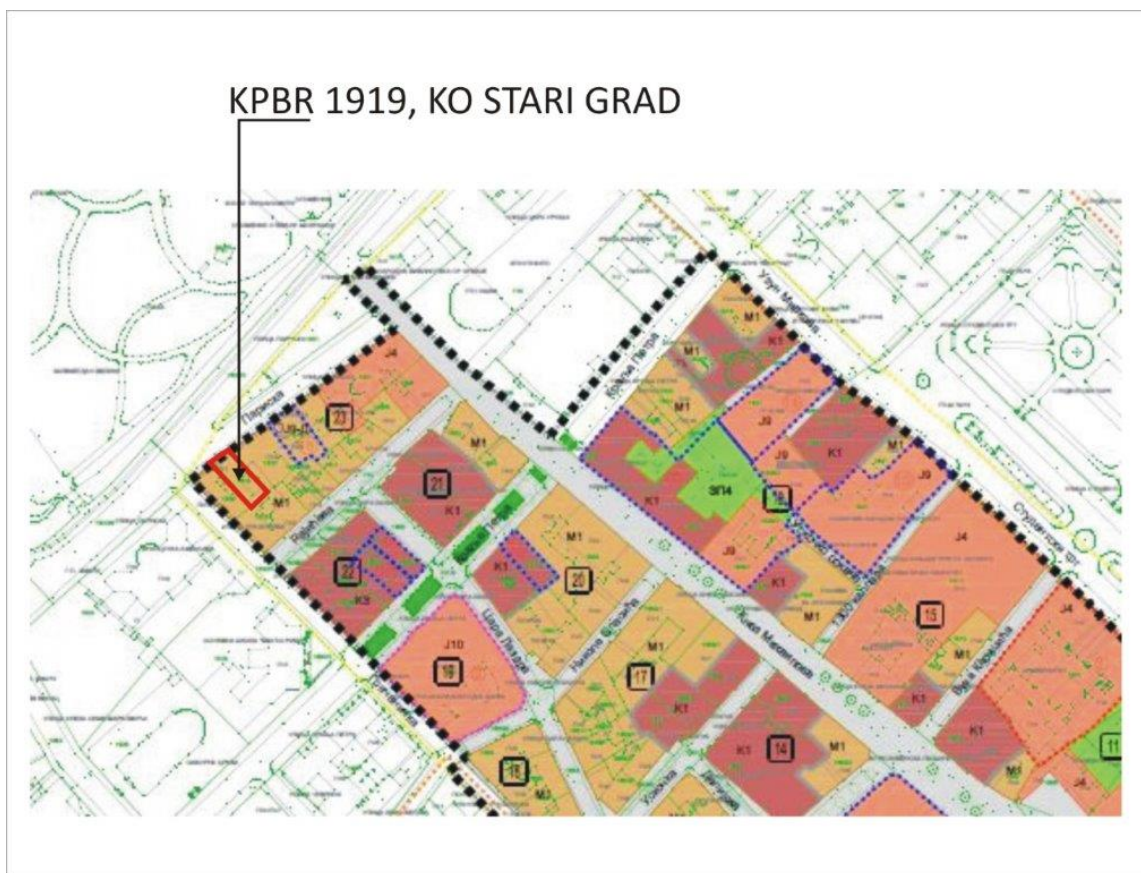
2. Pravna adresa planskog osnova: Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I-XIX) ("Službeni list grada Beograda" br. 20/16,97/16, 69/17,97/17,72/21 i 27/22) - u daljem tekstu PGR

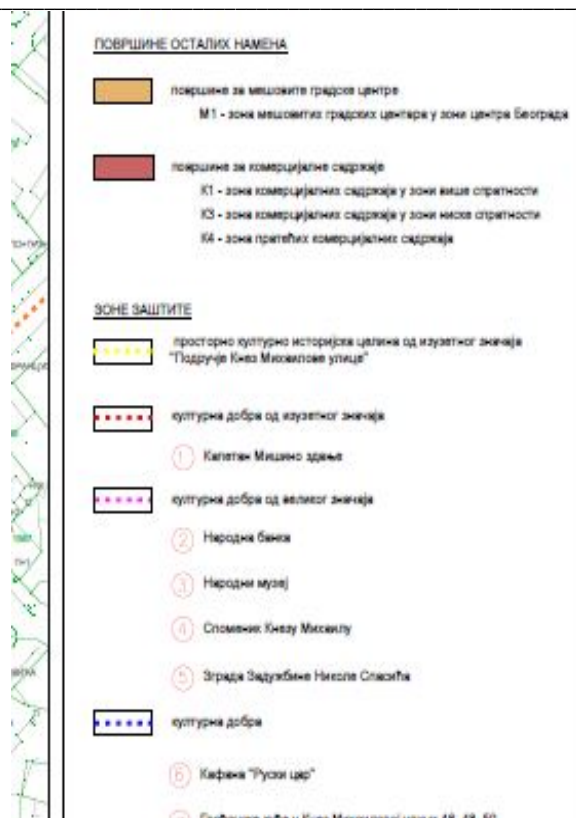
U prelaznim i završnim odredbama **Izmena i dopuna Plana** generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I-XIX) - (I faza - 2.etapa) ("Službeni list grada Beograda" br. 27/22) se navodi da : "Za lokacije , za koje je do dana stupanja na snagu ovih Izmena i dopuna plana, podnet zahtev za verifikaciju idejnog rešenja i potvrđivanje urbanističkog projekta, moguće je završiti započeti postupak u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog plana, u skladu sa planskom dokumentacijom,koja je važila u trenutku podnošenja zahteva. Nakon izvršene verifikacije idejnog rešenja i potvrđivanja urbanističkog projekta može se podneti zahtev za izdavanje lokacijskih uslova u roku od 6 meseci od dana verifikacije idejnog rešenja,odnosno potvrđivanja urbanističkog projekta."

Kao dokumentacija od značaja za izradu predmetnog urbanističkog projekta, je i nacrt Plana detaljne regulacije šireg područja uz Knez Mihajlovu ulicu , gradska opština Stari Grad (Odluka o izradi Plana objavljena je u "Službenom listu grada Beograda" br.74/2019).

Katastarska parcela br.1919 KO Stari Grad,Beograd, se po PGR-u nalazi u :

Zoni mešovitih gradskih centara u zoni centra Beograda – M1





Prema PGR-u ,odnosno PDR-u, navodimo pravila koja se odnose na UP:

* а подвучено она специфична правила, начела и упутства чија се примена ostvaruje овим urbanističkim проектом

Површине осталих намена

Имајући у виду специфичан задатак израде предметног Плана, односно очување просторних културно-историјских целина, у оквиру границе Плана планирано је очување и унапређење затечене историјске урбане матрице блокова, улица, тргова и паркова, уз следеће опште услове за планирану реконструкцију, доградњу или евентуалну замену објеката:

- очувати ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин којим се унутар блокова формирају слободна унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар,
- приликом интерполације нових објеката висинску регулацију ускладити са висинском регулацијом вреднованих објеката, у складу са посебним мерама заштите,
- очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице,
- задржати грађевинске линије повучених завршних етажа на објектима чији је венац последње пуне етаже усаглашен са венцима суседних објеката или виши од венаца суседних објеката,
- код интерполација појединачних објеката у формираним низовима који обликују амбијенталну целину улице, дела блока, блока или трга, облик завршне етаже треба да одговара облику завршне етаже суседног објекта са којим се висински усклађује, а нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних заштићених објеката,

- објекти у погледу обликовања, конструкције и функције треба да буду остварења која носе печат свог времена, с тим да са објектима у окружењу, која имају споменичка својства, чине складну целину,
 - при обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада, а угаоне локације посебно истаћи и архитектонски обрадити,
 - за спољну обраду применити и традиционалне и савремене материјале који су примерени непосредном окружењу,
 - очувати и допунити постојеће дрвореде, вредно зеленило на јавним површинама паркова, скверова, улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних и сакралних објеката,
 - очувати, санирати и рестаурирати јавне споменике и чесме и уредити простор који их окружује, у складу са мерама техничке заштите које пропише надлежна установа заштите,
 - приликом реконструкције постојећих и изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања возила у оквиру парцеле,
 - пре било каквих грађевинских радова, обавезно је претходно заштитно археолошко ископавање, а све даље интервенције условити на основу резултата ископавања,
 - уколико се приликом ископавања нађу археолошки остаци, препоручује се конзервација и презентација у случају да просторне могућности дозвољавају и/или обележавање информативним таблама,
 - код решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање нивоа подземних вода и обезбедити израду елабората заштите суседних објеката,
 - дозвољене су интервенције којима се омогућава приступ лица са посебним потребама свим објектима, с тим да се овим интервенцијама не нарушавају својства објеката који су валоризовани од стране надлежне службе заштите,
 - дозвољено је уређење калканских зидова – вертикално зеленило, осликавање – мурали, street art,
 - дозвољено је уређење мањих неуређених простора у оквиру јавних површина и заједничких дворишта („урбани џепови“).
- У складу са условима и мерама заштите надлежне службе заштите споменика културе, у Нацрту Плана биће дефинисани детаљни параметри и висине као и могућност реконструкције, доградње или замене за све појединачне објекте који чине просторно културно-историјску целину, односно за све објекте у граници Плана.

Планиране површине за мешовите градске центре

Планиране површине за мешовите градске центре, у складу са типологијом из ПГР Београда, припадају зони мешовитих градских центара у зони центра Београда – **M1**.

Површина планирана за мешовите градске центре, у оквиру границе Плана, износи око 5.81ha (32.4% површине Плана).

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%.

У постојећим објектима у површинама за мешовите градске центре планира се трансформација приземља, сутерена и евентуално осталих етажа у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева изградњу како пословних тако и стамбених објеката са обавезним пословањем најмање у приземљу.

Сви постојећи објекти, који имају вредност за надлежну службу заштите споменика културе, задржавају се уз могућност евентуалних интервенција, у складу са условима надлежних институција.

Планирани урбанистички параметри за нову изградњу, односно замену постојећих објеката, који ће бити дефинисани као објекти без вредности, од надлежне службе заштите споменика културе, у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда – **M1**:

- индекс заузетости („3“) на парцели износи до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП; индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
- максимална висина венца објекта је 1.5 ширина улице
- минимални проценат слободних и зелених површина је 40%; изузетно 30%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП; минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

За све објекте у зони мешовитог градског центра, приликом изградње, замене или доградње и реконструкције, применити следеће нормативе за паркирање:

- 1.1 ПМ по стану;
- 1 ПМ на 50m² продајног простора;
- 1 ПМ на 60 m² НГП административног или пословног простора;
- 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
- 1 ПМ на 2-10 кревета хотела, у зависности од категорије.

У случају доградње и реконструкције постојећих објеката, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места унутар грађевинске парцеле, потребан број паркинг места за стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази предметни објекат, у зони петоминутне пешачке изохроне (до 400 m).

1.3. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Granicom ovog urbanističkog projekta obuhvaćena je katastarska parcela br. 1919 KO Stari Grad, i to: na severozapadu se poklapa sa regulacionom linijom uz trotoar Pariske ulice, na severoistoku se poklapa sa granicom katastarske parcele prema susednoj parceli kp broj 1916 gde se nalazi stambeni objekat Po+P+4 , na jugoistoku se poklapa sa granicom katastarske parcele prema susednoj parceli kp broj 1918 i na jugozapadu se poklapa sa granicom katastarske parcele 1920 , sve KO Stari Grad, Beograd .

Granicom urbanističkog projekta obuhvaćena je površina od 254,00 m². Granica urbanističkog projekta je prikazana na svim grafičkim priložima.

Granica urbanističkog projekta jednaka je sa granicom građevinske parcele GP1 i ima neposredan pešački pristup sa proširenog trotoara – odnosno izlaz na javnu saobraćajnu površinu, tj. Parisku ulicu .

II USLOVI IZGRADNJE

2.1. NAMENA OBJEKTA I KONCEPT UREĐENJA PROSTORA

2.1.1. NAMENA POVRŠINA I OBJEKTA

Predmetni objekat čija je godina izgradnje 1904. a koji se nadograđuje, dograđuje u dvorišnom delu, rekonstruiše, adaptira i prenamenuje, je u postojećem stanju -stambeni objekat. U zoni M1 mešoviti gradski centri se dozvoljava kompatibilnost namene. Planirana je transformacija podruma, prizemlja i dva sprata iz stambene namene u ugostiteljstvo što dovodi i do aktiviranja proširenog trotoara ispred objekta u funkciji bašte restorana. Za potrebe funkcionisanja restorana se planira još jedan nivo podruma tako da restoran funkcioniše u nivoima podruma -2,-1, prizemlja, galerije (koja se formira po dubini trakta) i dva sprata.

Iznad restorana se planiraju dva sprata sa po dva poslovna apptmana.

Objekat je po tipologiji izgradnje jednostrano uzidan i nalazi se u okviru neprekinutog niza objekata u bloku.

2.1.2. REGULACIJA I NIVELACIJA

Na grafičkom priložima - Regulaciono nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje (R 1:200) prikazani su sledeći elementi planiranog rešenja:

- regulaciona linija,
- građevinska linija (zona građenja),
- planirana spratnost.

Spratnost objekta je određena iz uslova uklapanja sa susednim objektom odnosno njegovim vencem (poštujući uslove republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture).

Visina venca objekta na uličnoj fasadi, je uslovljena susednim objektom P+4 na k.p.br. 1920 sa kojim se predmetni objekat visinski povezuje na uličnoj strani na 131,84mnv.

Kota pristupa sa trotoara je 110,35mnv.

Kota prizemlja kota 0,00 je 111,50mnv.

Kalkanski zid predmetnog objekta, prema katastarskoj parceli br.1920 KO Stari grad, odnosno ka susednom objektu koji se nalazi na uglu ulica Pariske i Gračaničke, je projektovan kao puni kalkanski zid sa brisolejima i ozelenjavanjem u dekorativnom smislu, te da se projektuje i izvodi na takav način da ni po kom osnovu neće, niti može ugroziti potencijalnu izgradnju (uziđivanja) novog, odnosno nadogradnju postojećeg susednog objekta koji se nalazi na uglu ulica Pariske i Gračaničke (ukoliko je navedeno moguće u skladu sa planskim osnovom), kao i da autor projektnog rešenja u tom smislu neće zahtevati posebnu saglasnost i/ili drugi sličan dokument u smislu osporavanja mogućnosti izgradnje odnosno nadgradnje u cilju zaštite autorskih prava.

2.1.3. OSNOVNI NUMERIČKI POKAZATELJI

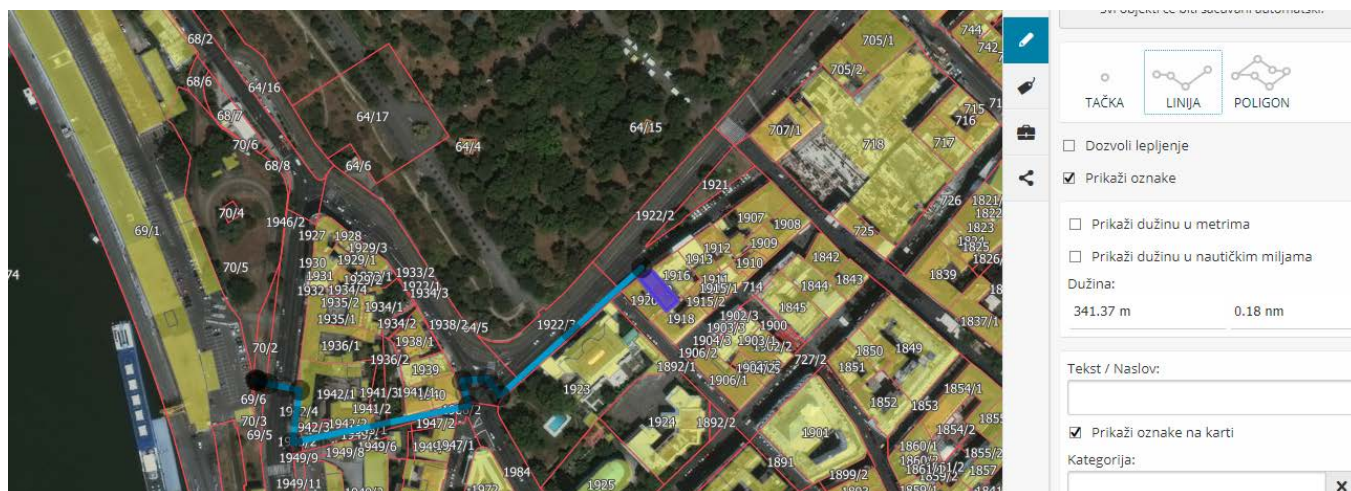
	Za zonu M1	Ostvareno kroz U.P.
Namena	Gradski centri poslovanje/stanovanje 0%-80% i 20%-100%	Poslovanje 76% - stanovanje 24%
Površina građevinske parcele	-	254m ²
stepen izgrađenosti		4,62
Indeks zauzetosti	Izuzetno 70%	223/254= 87,8%
Maksimalna spratnost		2Po+1Po +P+G+4
Broj stanova -poslovnih apartmana		4
Broj parking mesta	1.1/stanu 1/ dva stola sa 4 mesta	Na parkingu udaljenosti do 400m (javni parking Donji grad - Beton hala)

2.1.4. PRISTUP OBJEKTU I PARKIRANJE

Pešački pristup objektu je na istom mestu kao u postojećem stanju dakle ostaje nepromenjeno.

Urbanističko rešenje parkiranja je najpre uslovljeno uslovima Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture kojim se striktno uslovljava restauracija fasade uz zadržavanje u originalnom obliku što je izbacilo mogućnost pristupa i parkiranja eventualno u podzemnim etažama.

Sa druge strane prema PGR-u i PDR-u, kao i prema pribavljenim uslovima Sekretarijata za saobraćaj Gradske Uprave grada Beograda br. 344.5-681/2020. rešavanje potreba za parkiranjem se u ovom slučaju rešava obezbeđivanjem dovoljnog broja mesta na javnim parkiralištima dostupnim lokaciji na distanci kraćoj od 400 metara. Na vinjeti se vidi pozicija javnog parkirališta Donji grad kod Beton hale, koje je na distanci od oko 341m.



Na slici se vidi pešačka -plava linija i desno dijagram na kojem je izmerena izlomljena linija kretanja pešaka u dužini od oko 341m od Parkirališta Donji grad do predmetnog objekta u Pariskoj ulici br.12

Za potrebe pešačkog kretanja kao i servisnog kretanja i snabdevanja u objektu si predviđena dva lifta kao i dva stepeništa. Unutrašnje dvorište -"ozelenjena bašta" restorana je pešački dostupna iz prizemlja objekta.

2.1.5. MERE TEHNIČKE ZAŠTITE (KONZERVATORSKI USLOVI)

Projekat u potpunosti proizilazi iz Informacija o mogućnosti sprovođenja **mera tehničke zaštite koje je izdao Republički zavod za zaštitu spomenika kulture br.1-1408/2020**, čiji je primarni uslov kompletno zadržavanje i konzervatorsko - restauratorska obrada postojeće stilske fasade.

Pod uslovima statičko-seizmičke konstruktivne opšte projektovane bezbednosti i sigurnosti dozvoljava se spratnost do P+5 odnosno u idealnoj visini i nivelaciji uličnog venca objekta sa leve strane od postojećeg objekta. Nove etaže se projektuju u vidu savremenog panoramskog vidikovca bez stilskih referenci, već isključivo u stakleno-čeličnoj konstrukciji visokih estetskih vrednosti. U tom smislu se zadržavaju i etažni nivoi prednjeg dela objekta do ulične regulacije do dispozicije unutrašnjeg stepenišnog prostora dok je ostatak prostora po dubini parcele moguće spratno (etažno) totalno rekonstruisati i adaptirati saglasno potrebama savremene funkcije. Prilikom adaptacije i sanacije obavezno je zadržati spratnu (etažnu) elavaciju odnosno nivelaciju u delu građevine do ulice, uz neophodno sprovođenje statičke sanacije radi postizanja unapređenih građevinskih performansi objekta i ugradnje drugih materijala saglasno savremenim uslovima eksploatacije, noormama i standardima opremanja. Odgovarajućim oblogama iznutra izvršiti zadovoljavanje svih elementarnih uslova za prtoivpožarnu i termoenergetsku zaštitu. Obavezno je zadržati celokupnu stilsku fasadnu stolariju sa konzervatosko zanatskim radovima radi zaštite ili eventualno izrada nove drvene stolarije od drvenog masiva u svemu prema postojećem, što će biti deo posebnog elaborata u okviru tehničke dokumentacije. Na delovima po dubini parcele moguće je zameniti fasadnu stolariju novom fasadnom bravarijom strukturnih karakteristika i performansi, uz zabranu postavljanja stakla sa stop-sol efektima i refrakcijama. Obavezno je zadržati metalne vertikalne žaluzine na svim fasadnim prozorima do ulice kao bravariju na reprezentativnoj uličnoj fasadi.

2.2. TEHNIČKI OPIS PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

2.2.1. VODOVOD

Zgrada će se snabdevati vodom iz gradske vodovodne mreže a prema uslovima dobijenim od JKP Beogradski vodovod i kanalizacija A/994 od 19.11.2020

Priključak na vodovodnu mrežu fi 100mm u ulici Pariska12, KPbr.1922/2,1922/3, KO Stari grad, opština Stari grad, Beograd.

Max dim. novog priključka sa postojeće mreže je fi 80mm što je hidrauličkim proračunom dokazano dovoljno za potrebe objekta. Pošto se regulaciona i građevinska linija poklapaju to je predviđeno na nivou podruma-1 da se izvede posebna prostorija za smeštaj vodomera kojima je omogućen nesmetan pristup. Dimenzija priključka treba da zadovolji potrebu u vodi za planirane korisnike kao i za protivpožarne potrebe.

Vodovodnu mrežu opremiti protivpožarnim hidrantima, zatvaračima, ispustima i svim ostalim elementima neophodnim za njeno pravilno funkcionisanje i održavanje.

Za različite vrste potrošača potrebno je predvideti posebne vodomere.

2.2.2. KANALIZACIJA

Zgrada se priključuje na gradsku kanalizacionu mrežu prema uslovima G/496 od 19.11.2020 JKP Beogradski vodovod i kanalizacija.

Kanalizacija pored predmetne parcele pripada Centralnom sistemu beogradske kanalizacije gde je zastupljen opšti sistem kanalisanja.

Priključak na opštu kanalizacionu infrastrukturu - fi 250mm u Pariskoj ulici KPBR 1922/2, KPBR 1922/3 se izvodi preko novog priključka, I novog uličnog rev.silaza a zatim I preko graničnog silaza koji se nalazi

na 1,5m od objekta. Zbog postojanja sanitarnih objekata u najnižoj etaži predviđeno je prepumpavanje na internu mrežu. Šaht za umirenje energije je predviđen na nivou poda podruma-2.

Granično reviziono okno treba da bude pristupačno za održavanje i na 1,5m unutar regulacione linije sa zaštitnom kaskadom. Dalji priključak od revizionog okna do kanalizacione mreže izvesti sa padom od 2% do 6% upravno na ulični kanal. Priključak kuhinje koja ispušta ulja, masti itd, vršiti preko taložnika i separatora ulja i masti.

Očekivane atmosferske vode će se sakupljati sa krovova objekata kolektovati i koristiti za zalivanje zelenog krova i fasade a višak kanalisati putem kišne kanalizacije . Posle filtera i separatora voda se sprovodi u kanalizaciju.

2.2.3. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na osnovu energetske zahteve za uslove EDB - za projektovanje dobijeni su uslovi JKP EPS-a. 80110 ДП E -4592-1/20 od 20.01.2022.

Priključak na elektro mrežu se vrši na kablovski vod koji treba izgraditi od n.n. table u TC Rajićeva 19 reg.broj. B-360 do KPK predmetnog objekta.Povezivanje izvršiti spajanjem (po principu ulaz/izlaz) na novoizgrađeni podzemni kablovski vod XP00-AS (J) 3x150+70mm² koji prolazi kroz Parisku ulicu KPbr.1922/2,1922/3 KO Stari grad, opština Stari grad.

2.2.4. GREJANJE , HLAĐENJE, TOPLA VODA I VENTILACIJA OBJEKTA

Za potrebe grejanja i hlađenja predviđen je sistem sa alternativnim izvorom energije.Prema karakteristikama objekta predviđen je visoko energetski efikasan sistem koji koristi obnovljive izvore energije pri tome ne zagađujući okolinu.Koriste se toplotne pumpe sistema vazduh voda za grejanje i hlađenje kao i solarni kolektori za pripremu sanitarne tople vode. Ventilacija se vrši rekuperacijom vazduha sa minimalnim gubitkom energije. U grejnoj sezoni će se deo potrebne toplotne energije preuzimati iz toplovoda Beogradskih elektrana kao dopuna sistema.

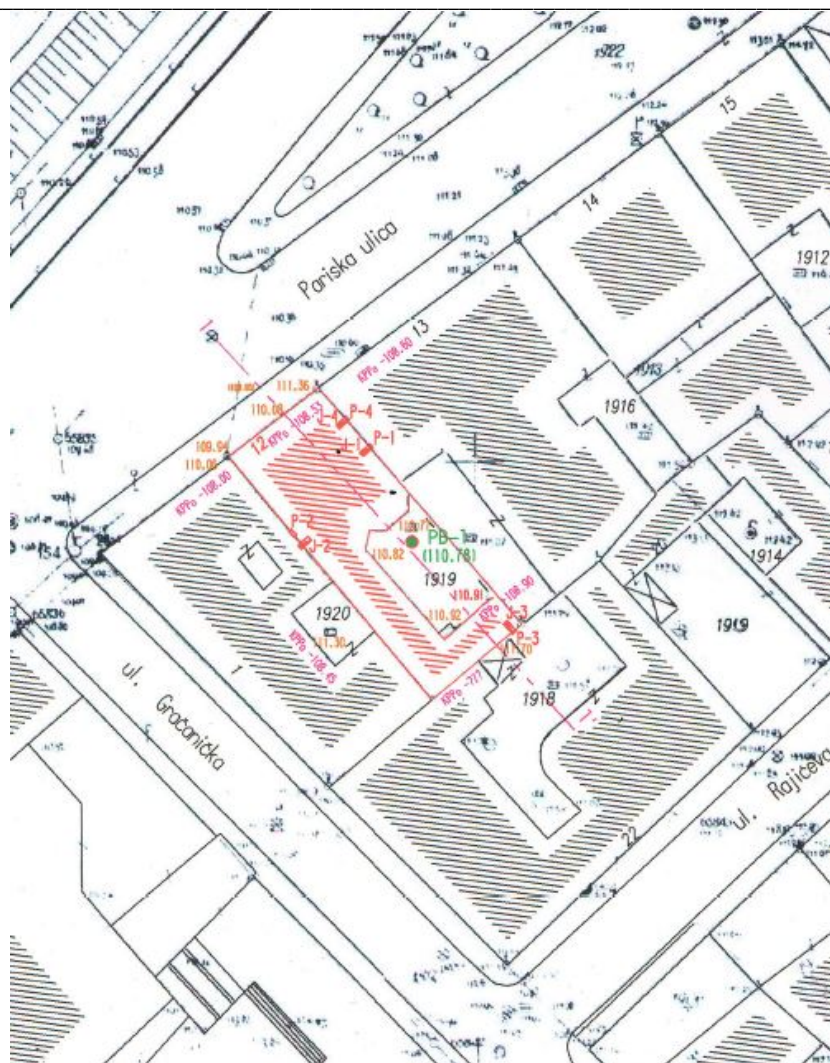
2.2.5. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Prema raspoloživim podacima u geotehničkom pogledu istraživana mikrolokacija predstavlja heterogenu anizotropnu prirodnu sredinu neujednačenih geotehničkih karakteristika.

Na predmetnoj lokaciji je teren stabilan, ali je zbog iskopa dve podzemne etaze potrebno da se uradi obavezno projekat obezbedjenja temeljne jame planiranog objekta prema susednim objektima i parcelama. U tlu se mogu pojaviti manje podzemne vode ispod kote 105mnv tako da ukopane delove treba dodatno štititi.

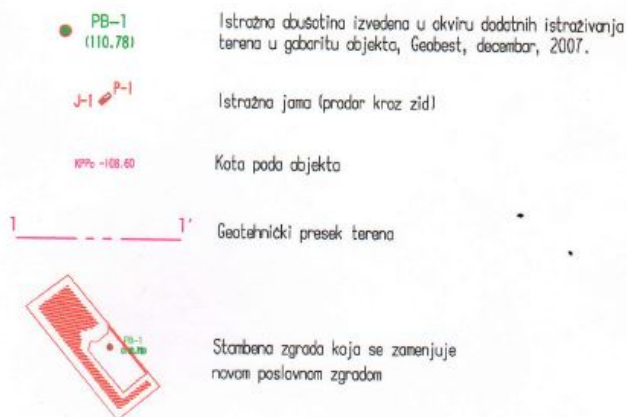
Predmetna kat.parcela nalazi se u delu područja arheološkog nalazišta Antički Singidunum , koje je utvrđeno za kulturno dobro Rešenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda br.176/8 od 30.06.1964. a koga čine kastrum,civilno naselje i nekropola.

Po uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, investitor je dužan da obezbedi arheološki nadzor tokom izvođenja zemljanih radova na iskopu, radi zaštite i očuvanja arheološkog materijala koji bi eventualno bio pronađen tokom iskopa.



lokacija istražne jame

LEGENDA:



BIRMA BIRMA INŽENJERING BEOGRAD Čika Ljubina 16/6/13 Telefoni: +381 11 303 85 90; Web, tel.: +381 63 103 41 11		RAZMERA: 1 : 500	BROJ PRILOGA: 1.
ODGOVORNI INŽENJER: Ilija D. Perković, dipl. ing. Ovlašćenje br. 152-607/80 Licenca br. 491 5023 04	PARAF: <i>[Signature]</i>	OBJEKAT: ZGRADA U PARISKOJ ULICI BR. 12. U BEOGRADU	
OBRADIO: Ilija D. Perković, dipl. ing.	<i>[Signature]</i>	NAZIV PRILOGA: SITUACIJA TERENA SA POLOŽAJEM SVIH ISTRAŽNIH RADOVA	
DIREKTOR: Željko Birmančević, dipl. ing.	<i>[Signature]</i>		
VREME IZRADE: Decembar, 2007. god.			

legenda

2.2.6. MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I PP ZAŠTITA OBJEKTA

Urbanističke mere zaštite od požara

Objekat realizovati prema sledećim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS br. 111/2009 i i 20/15).
- Objekat mora imati odgovarajuću hidrantsku mrežu, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuje prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91).
- Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, sa ulice
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru("Službeni list SFRJ", br.45/85).
- Objekti moraju biti realizovani i u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl.list SFRJ", br.53, 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", br.11/96).
- Elektroenergetski objekti i postrojenja moraju biti realizovane u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara ("Službeni list SFRJ", br.74/90), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih

trafostanica ("Službeni list SFRJ", br.13/78) i Pravilniku o izmenama i dopunama tehničkih normativa za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Službeni list SRJ", br.37/95).

Objekat treba da implementira odnosno ispunjava i posebne mere prema uslovima Sektora za vanredne situacije br. 217-718/2020 od 111/10/2020:

- da postojeći priključak fi 80mm sa gradske mreže zadovoljava potrebe objekta u smislu PP zaštite za snabdevanje hidrantske i sprinklerske mreže (u neposrednom susedstvu na po 80m od ulaza/ose objekta se nalaze 2 ulična, upuštena, spoljna hidranta).
- Pristupni putevi objektu za vatrogasna vozila su iz Pariske ulice
- Objekat ce u smislu PP zaštite biti podeljen na 2 odvojena požarna sektora – javni uslužni deo(restoran) i smeštajni deo(poslovni apartmani) koji će biti međusobno odvojeni pp vratima
- U smislu bezbednosnih pojaseva sa susednim objektima koji nemaju otvore prema našem objektu, biće u potpunosti ispoštovani propisi iz Pravilnika :
- „PRAVILNIK O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA ZAŠTITU OD POŽARA STAMBENIH I POSLOVNIH OBJEKATA I OBJEKATA JAVNE NAMENE“ ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019)
- u pogledu evakuacije ljudi biće predviđena 2 izlaza – glavni na ulicu i drugi u dvorište objekta.

2.2.7. USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Za evakuaciju otpada prema uslovima JKP Gradska čistoća br.1744/2 od 12.11.2020 koriste se dva metalna kontejnera zapremine 1100 l koji su locirani kod razdelnog ostrva preko puta predmetnog objekta.

2.2.8. ZELENILO

JKP Zelenilo je izdalo uslove pdo brojem 24226/1 od 14.12.2020

Obzirom na gustu izgrađenost bloka i malo slobodnih površina -dvorišta koja su mikroklimatski važna ali ne pružaju mogućnost razvoja zelenog fonada kao kompenzacija je predviđen zeleni krov i zelena fasada integrisane u objekat . To će doprineti poboljšanju mikroklimе prostora i bloka uopšte, što je bitan ekološki aspekt

- Zeleni krov poboljšava se kvalitet vazduha. Lišće smanjuje prašinu u vazduhu i uklanja zagađivače iz atmosfere istovremeno poboljšavajući kvalitet vazduha inače zagađen zbog mreže frekventnih saobraćajnica. Vegetacija takođe apsorbuje buku koja najviše dolazi od saobraćaja
- Zeleni krov smanjuje pregrevanje i poboljšava mikroklimu prostora u samom bloku.
- Zeleni krov značajno usporava oticanja olujne vode, što postaje sve važnije naročito zbog sve češće pojave oluja sa enormnim padavinama. Zeleni krovovi smanjuju brzinu oticanja olujnih kiša koje su sve veći problem naročito u ovom gustu izgrađenom bloku . supstrati i drenažni slojevi za uzgajanje i rast zelenila zadržavaju vlagu na krovu odnosno upijaju kišnicu, delujući kao sunđer koji se u dužem vremenskom intervalu iscedi.
- Zeleni krov štedi energiju. Zeleni krovovi štede na troškovima grejanja i hlađenja jer smanjuju opterećenje HVAC sistema.
- Ravan krov omogućava takođe i smeštaj spoljnih klima jedinica koje bi bila obaveza da se postavljaju isključivo na krovu tako da ne učestvuje u uličnom izgledu . Time se rešava mnogo bolje buka a i odvođenje kondenza.

Nadograđeni deo fasade se tretira puzavicama navodnjavanim sistemom kap po kap .

2.2.9. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Sekretarijat za zaštitu životne sredine je mere i uslove zaštite životne sredine pod brojem 501.2-304/2020 od 02-02-2020 . Sve mere i propisani uslovi se zaštite koje se prepoznaju u aspektima kao što su tretiranje otpada u toku gradnje a i kasnije eksploatacije. Otpadni vazduh i voda se prečišćavaju pre

ispuštanja o čemu se obavezno vodi monitoring. Posebno se propisuje reciklaža organskog i ambalažnog otpada u toku eksploatacije.

Zaštita od buke se propisuje odgovarajućim građevinskim merama

2.2.10. USLOVI TELEKOMA

JKP TELEKOM SRBIJA je izdao uslove za izradu Urbanističkog projekta 166747/2-2022 od 28.01.2022., u kojima se preporučuje izvođenje privodnog optičkog kabla GPON FTTH tehnologijom. Optički kabl se mora polagati podzemno pa je stoga potrebno obezbediti pristup objektu putem tk kanalizacije. Kapacitet je PE cev 1xfi50mm. Planirati da se na mestu ulaza u objekat izgradi tk okno u trotoaru. Dalje se kabl uvodi u podzemnu etazu gde je potrebno obezbediti proctor za nesmetani prolaz kablova.

III SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Novoprojektovani objekat ima spratnost koja je određena iz uslova uklapanja sa susednim objektom odnosno njegovim vencem (poštujući uslove Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture) pa je tako prizašla i sledeća visinska regulacija:

-visina venca objekta na uličnoj fasadi, je uslovljena susednim objektom P+4 na k.p.br. 1920 sa kojim se predmetni objekat visinski povezuje na uličnoj strani na 131,84m_{n.v.}

-kalkanski zid predmetnog objekta, prema katastarskoj parceli br.1920 KO Stari grad, odnosno ka susednom objektu koji se nalazi na uglu ulica Pariske i Gračaničke, je projektovan kao puni kalkanski zid sa brisolejima i ozelenjavanjem u dekorativnom smislu, te da se projektuje i izvodi na takav način da ni po kom osnovu neće, niti može ugroziti potencijalnu izgradnju (uziđivanja) novog, odnosno nadogradnju postojećeg susednog objekta koji se nalazi na uglu ulica Pariske i Gračaničke (ukoliko je navedeno moguće u skladu sa planskim osnovom), kao i da autor projektnog rešenja u tom smislu neće zahtevati posebnu saglasnost i/ili drugi sličan dokument u smislu osporavanja mogućnosti izgradnje odnosno nadgradnje u cilju zaštite autorskih prava.

Na osnovu svih prethodnih parametara, zaključuje se da će potvrđen Urbanistički projekat sa verifikovanim idejnim rešenjem, predstavljati **osnov za izdavanje Lokacijskih uslova** za građevinsku parcelu **GP1, k.p. br. 1919 KO Stari Grad**, u skladu sa **Zakonom o planiranju i izgradnji** ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021) i u skladu sa **prelaznim i završnim odredbama Izmena i dopuna** Plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – grad Beograd (celine I-XIX) - (I faza - 2. etapa) ("Službeni list grada Beograda" br. 27/22) gde se navodi da: "Za lokacije, za koje je do dana stupanja na snagu ovih Izmena i dopuna plana, podnet zahtev za verifikaciju idejnog rešenja i potvrđivanje urbanističkog projekta, moguće je završiti započeti postupak u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog plana, u skladu sa planskom dokumentacijom, koja je važila u trenutku podnošenja zahteva. Nakon izvršene verifikacije idejnog rešenja i potvrđivanja urbanističkog projekta može se podneti zahtev za izdavanje **lokacijskih uslova u roku od 6 meseci** od dana verifikacije idejnog rešenja, odnosno potvrđivanja urbanističkog projekta."

Odgovorni urbanista:

Dejan Stanojević dia _____

br. licence IKS :

200 0721 04