

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

за изградњу стамбено-пословних објеката „The ONE“  
спратности од ЗПо+П+9 до максималних ЗПо+П+19+Пс  
на К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд на углу улица Омладинских бригада и  
Ђорђа Станојевића у Београду - Фаза II



### Носилац израде пројекта

URBANISTIQ D.O.O. BEOGRAD

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

### Одговорни урбаниста

Ненад Китановић, *дипл.инж.арх.*

Лиц. ИКС бр. 200 А00880 19



**ИНВЕСТИТОР:** "Александар градња доо Нови Сад"  
ул. Мише Димитријевића бр. 72 – Нови Сад  
ПИБ 103975497  
МБ: 20064463

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

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

**РАДНИ ТИМ:**

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

Одговорни пројектант: Катарина Остојић, *дипл. инж. арх.*  
Лиц. ИКС бр. 300 М 655 13

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

## САДРЖАЈ

### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА
  - 1.1. Општи подаци о учесницима у изради пројекта
2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ за изградњу стамбено-пословних објеката „The ONE“, спратности од 3По+П+9 до максималних 3По+П+19+Пс, на К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд на углу улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића у Београду - Фаза II
  - 2.1. Увод
  - 2.2. Правни и плански основ
  - 2.3. Подаци о локацији – опис постојећег стања
  - 2.4. Граница и обухват урбанистичког пројекта
  - 2.5. Препарцелација
  - 2.6. Подаци о локацији
  - 2.7. Простор за изградњу објекта
  - 2.8. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима
  - 2.9. Регулација и нивелација
  - 2.10. Правила прикључења на саобраћајну мрежу
  - 2.11. Правила прикључења на комуналну инфраструктуру
  - 2.12. Мере енергетске ефикасности изградње
  - 2.13. Инжењерско геолошки услови
  - 2.14. Правила за зелене површине
  - 2.15. Заштита животне средине и заштита природе
  - 2.16. Заштита од пожара
  - 2.17. Заштита од елементарних непогода
  - 2.18. Смернице за спровођење

### II ГРАФИЧКИ ДЕО

3. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
  - 3.1. Ортофото ситуација са границом обухвата УП-а P=1:1000
  - 3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а P=1:1000
  - 3.3. План постојећег стања P=1: 1000
  - 3.4. План намене површина P=1: 1000
  - 3.5. План поделе на фазе P=1: 1000
  - 3.6. План регулације и нивелације P=1: 1000
  - 3.7. Ситуациони план - Партерно решење P=1:750
  - 3.8. Ситуациони план - Кровне равни P=1:750
  - 3.9. Синхрон план инсталација P=1: 1000

### III ДОКУМЕНТАЦИЈА

4. ОПШТА И ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УП-а
  - 4.1. Регистрација фирме
  - 4.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
  - 4.3. Изјава одговорног урбанисте
  - 4.4. Лиценца и потврда о лиценци одговорног урбанисте
  - 4.5. Лиценца и потврда о лиценци одговорног пројектанта
  - 4.6. Овлашћење инвеститора
  - 4.7. Копија катастарског плана
  - 4.8. Копија плана водова
  - 4.9. Катастарско топографски план
  - 4.10. Правила грађења у зони М4.3
  - 4.11. Извод из важећег плана
  - 4.12. Информација о локацији
  - 4.13. Елаборат анализе и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката
  - 4.14. Услови институција и комуналних кућа

### IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ИДР 1-Свеска Архитектуре

## **2. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА „THE ONE“, СПРАТНОСТИ ОД ЗПО+П+9 ДО МАКСИМАЛНИХ ЗПО+П+19+ПС, НА К.П. 2906/26 К.О. НОВИ БЕОГРАД НА УГЛУ УЛИЦА ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА И ЂОРЂА СТАНОЈЕВИЋА У БЕОГРАДУ - ФАЗА II**

### **2.1 Увод**

Поводом захтева Инвеститора за израду урбанистичког пројекта са идејним решењем за изградњу стамбено-пословног објекта „The ONE“, спратности од ЗПо+П+9 до максималних ЗПо+П+19+Пс, на К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд на углу улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића у Београду - Фаза II, приступа се изради предметног пројекта.

Граница урбанистичког пројекта обухвата парцелу К.П.2906/26, К.О. Нови Београд, која се налази у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX (*"Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22 и 45/23*). Грађевинска парцела је у оквиру површина осталог грађевинског земљишта према важећем плану Плану генералне регулације. Предметна парцела се налази у зони Комерцијалних делатности у зони средње спратности (10.К2.1).

Детаљно је разрађена Планом детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“) - I фаза, градска општина Нови Београд (*"Сл. лист града Београда" бр.98/22*“).

Циљ израде урбанистичког пројекта је да се на грађевинској парцели К.П. 2906/26 дефинишу сви урбанистичко-технички елементи према планираној зони М4.3 према прописаним правилима грађења и уређења за објекат који се састоји од 4 стамбено-пословне ламеле од којих једна припада категорији високих објеката са заједничком подземном гаражом уз израду елабората Анализе и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката који ће се реализовати у II фази реализације овог пројекта.

### **2.2 Правни и плански основ**

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), (*Сл. лист Града Београда 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22*) (у даљем тексту: План генералне регулације, или: ПГР).
- План детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“) - I фаза, градска општина Нови Београд (*"Сл. лист града Београда" бр.98/22*“) (у даљем тексту: План детаљне регулације, или: ПДР).
- Закона о планирању и изградњи (*"Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023*) у даљем тексту: Закон
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*"Сл. Гласник РС" бр. 32/19*)

### **2.3 Подаци о локацији – опис постојећег стања**

Предметна катастарска парцела К.П. 2906/26 се налази у оквиру општине Нови Београд. Парцела је неправилног (полигоналног) облика површине 19.017,00м<sup>2</sup>. Предметна



локација се својом парцелом ослања са југо-источне стране на улицу Омладинских бригада, са северо-источне стране ослања се на улицу Ђорђа Станојевића и К.П.2906/42, са западне стране граничи се са парцелом К.П. 2906/3, а са јужне стране ослања се на парцелу К.П. 2906/25.

На парцели је реализацијом I фазе изграђен један објекат спратности По2+По1+П+5+Пс коме се приступа из ул. Омладинских бригада.

## 2.4 Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је катастарска парцела К.П. 2906/26, КО Нови Београд. Са северне стране граничи се са парцелом К.П. 2989/1 тј. саобраћајницом Ђорђа Станојевића, са југо-источне стране са парцелом К.П. 6675/1 тј. саобраћајницом Омладинских бригада, са западне стране граничи се са парцелом К.П. 2906/3, и са јужне стране граничи се са парцелом К.П. 2906/25.



Слика 1 - Приказ обухвата Урбанистичког пројекта

Предметна локација се налази у обухвату Плана детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“) - I фаза, градска општина Нови Београд („Сл.лист града Београда“ бр.98/22“) у оквиру блока 2, планиране зоне М4.3.

Предходно је локација разрађена урбанистичким пројектом IX-13 бр. 350.13-62/2019 од 11.09.2019. године којим је дефинисана фазна реализација објеката, УП-ом су дефинисане две фазе. Предходно потврђени урбанистички пројекат представља стечену обавезу.

Овим Урбанистичким пројектом са идејним решењем биће детаљно разрађена **II фаза** реализације локације.

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

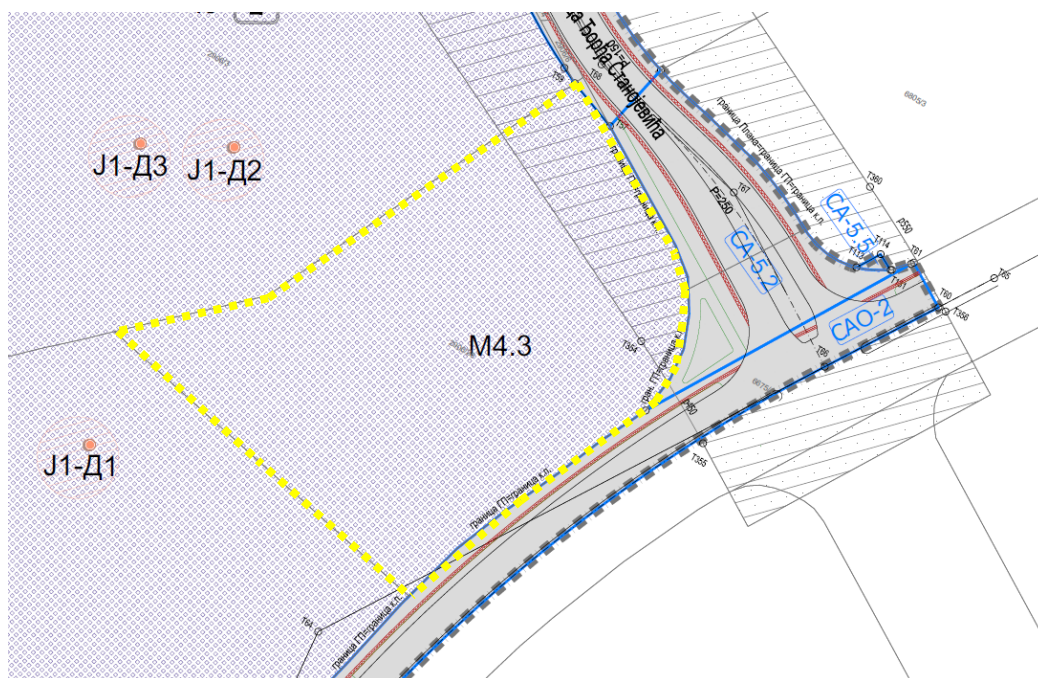
Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) у оквиру целине XIII, предвиђено је да се предметна парцела спроводи непосредном применом правила грађења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

Планом детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“) - I фаза, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр.98/22“) локација се спроводи директно применом правила грађења за блок 2 и зону М4.3



Слика 2 - Приказ начина спровођења подручја (Извод из ПГР-а) – израдом УП-а





Слика 3- Приказ локација за које је обавезна верификација идејних решења од стране Комисије за планове СГБ (Извод из ПДР-а)

Парцеле у обухвату пројекта:

Остало земљиште (целе парцеле) : КП 2906/26, КО Нови Београд

## 2.5 Препарцелација

Овим пројектом није предвиђена препарцелација парцела у обухвату урбанистичког пројекта, с обзиром да се предметна парцела налази унутар планиране регулације и у делу поклапа се са истом. У складу са важећим Планом детаљне регулације новоформирана грађевинска парцела задовољава услове прописане у оквиру правила уређења и грађења зони Мешовитих градских центара у зони више спратности – М4.1, М4.2, **М4.3**, М4.4 и М4.5.

### Правила парцелације

- Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 40.0m и минималне површине 8000 m<sup>2</sup>.
- Код угаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавне саобраћајне површине сматрају се фронтом парцеле.
- Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 40.0 m и минималну површину 8000m<sup>2</sup>
- Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.
- Приликом формирања грађевинске парцеле дозвољено је одступање 5% од минималне површине грађевинске парцеле.



Положај, величина и облик грађевинских парцела одређени су према планираној намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила уређења и грађења у зони Мешовитих градских центара у зони више спратности – М4.1, М4.2, М4.3, М4.4 и М4.5.

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

Површина парцеле износи: **19.017,00м<sup>2</sup>**.

Парцела је приказана на ажурном катастарско-топографском плану графички прилог бр. 3.2. Катастарско-топографски план са границом УП-а Р=1:1000.

Наведена предметна катастарска парцела припада осталом грађевинском земљишту, које се налазе у обухвату Плана детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ”) - I фаза, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр. 98/22“) локација се спроводи директно применом правила грађења за блок 2 и зону М4.3, а услед планирања високих објеката потребно је изградити урбанистички пројекат са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката.

## **2.6 Подаци о локацији**

Предметна локација у обухвату овог Урбанистичког пројекта разрађена је Планом детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ”) - I фаза, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр.98/22“), а предходно је локација разрађена урбанистичким пројектом IX-13 бр. 350.13-62/2019 од 11.09.2019. године за парцелу К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд у међувремену на парцели је изграђен објекат према првој фази реализације локације.

Парцела има остварене колско-пешачке приступе из обе улице и прикључке на локалну градску комуналну инфраструктуру.

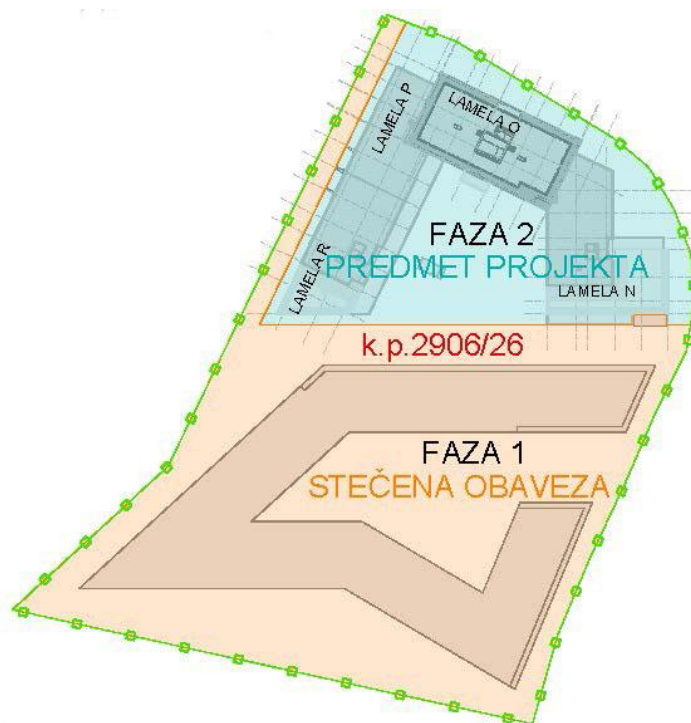
## **Намена**

Према важећем Плану детаљне регулације предметна парцела се налази у зони Мешовитих градских центара у зони више спратности – М4.1, М4.2, М4.3, М4.4 и М4.5 намењено стамбено-пословним објектима максималне висине венца до 32м осим у случају када се планирају високи објекти и уз задовољење и потврду критеријума за изградњу истих до висине венца од 70м.

## **2.7 Простор за изградњу комплекса објеката**

Положај објеката на парцели у оквиру обухвата урбанистичког пројекта дефинисан је грађевинским линијама, постављеним на мин. 5,0м од регулационе линије према саобраћајницама, према суседним парцелама/бочним границама парцеле дефинисана је аналитичко-геодетским елементима тачака које формирају зону грађења, објекти су постављени унутар зоне грађења и прописно су међусобно удаљени минимално 2/3 висине венца вишег објекта, односно мин. 8,1м колико је дефинисано аналитичким елементима тачака Т260 и Т278.

Будући положај ламела на парцели у оквиру Фазе II дефинисан је идејним решењем које је саставни део овог урбанистичког пројекта. Ламеле су планираних спратности: Ламела Н: **3По+П+9**, Ламела О: **3По+П+19+Пс**, Ламела П: **3По+П+9** и Ламела Р: **3По+П+9**



Слика 4 – Приказ фаза комплекса са пложајем планираних објеката на парцели.

Постојећи објекат на парцели у оквиру фазе I је спратности 2По+П+5+Пс, са уређеним партером и колско-пешачким приступима. Граница поделе на фазе дефинисана је графичким прилогом 3.5. План поделе на фазе са границом УП-а Р=1:1000.

Табела 1.

	Величина парцеле	Минимална ширина парцеле према саобраћајници
Зона М4.3	Мин. <b>8.000м<sup>2</sup></b>	Мин. <b>40м</b>
Парцела К.П. 2906/26	<b>19.017,00м<sup>2</sup></b>	<b>243,40м</b>

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр. 3.6. – Регулационо-нивелациони план Р=1:1000.

## 2.8 Урбанистичко решење са нумеричким показатељима

Парцела је површине **1х 90ар 17м<sup>2</sup>** и ширине фронта ка јавној саобраћајници ул. Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића од укупно око **243,40м**. Парцела је са западне и јужне стране ослоњена парцеле осталих намена у зони Мешовитих градских центара.

### Могућности коришћења и концепција комплекса

Стамбено-пословни објекат у оквиру друге фазе се реализује једновремено. Комплекс објекта „The ONE“ у другој фази састоји се из 4 ламеле, ламелу Н: 3По+П+9, ламеле О: 3По+П+19+Пс, Ламела П: 3По+П+9 и Ламелу Р: 3По+П+9 са припадајућим подземним етажама у три подземна нивоа. Редослед извођења ламела није дефинисан. Подземна гаража се реализује једноремено са оном ламелом која се прва гради. Подземна гаража у пуној реализацији друге фазе представља јединствену целину која опслужује све 4 ламеле и посетиоце комплекса.

Колски приступ парцели планиран је из улице Ђорђа Станојевића двосмерним приступним путем до улаза/излаза у подземну гаражу. Интерном једносмерном саобраћајницом омогућен је приступ интервентним возилима са приступом из ул. Омладинских бригада односно ул. Ђорђа Станојевића. Кота колског приступа из улице Ђорђа Станојевића је 75.05мнв, а из улице Омладинских бригада је 74.68мнв. Кота колског улаза у гараже је **74,90мнв**. Пешачки приступ парцели омогућен је пешачким стазама, тротоарима. Нулта кота планирана за све ламеле је једнака и износи 75,10мнв.

Слободне површине су уређене са застртим и незастртим зеленим површинама и попловчаним површинама. Стамбени улази оријентисани су према главним саобраћајницама, унутрашњем уређеном платоу и Интерној саобраћајници, пословни улаз оријентисан је према унутрашњем уређеном платоу. Улази у локале су предвиђени са јавне површине преко приступне стазе или са заједничког платоа унутар парцеле.

Планирано је репрезентативно уређење слободних и зелених површина.

Зеленило на плочи гараже пројектовано је са дебљином супстрата која обезбеђује ефикасно формирање зелене баште, односно потенцијално различит избор ниског декоративног растиња. Поред тога, пројектована дебљина покривача, у садејству са технолошким решењем хидроизолационих и дренажних система, омогућава и еколошки рационално прихватање и равномерно дистрибуирање атмосферских падавина.

Поред зелених површина, планиране су и слободне попловчане површине у виду пешачких комуникација сачињене од материјала попут камена, који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање у свим временским условима. Ови простори везани су за улазне партије у стамбене и пословне делове планираних објеката.

Одговарајућим падовима биће омогућена брза евакуација атмосферских вода ка сливницима или зеленим површинама.

У подземним деловима објеката планиране су гараже, техничке и помоћне просторије, станарске оставе и магацински простори.

Гаража се реализује једноремено са ламелом која се прва изводи. Паркирање за планиране објекте организовано је на три нивоа подземне гараже.

У приземљу свих објеката су планирани пословно-комерцијални садржаји мин 20% на нивоу целе парцеле, са техничким просторијама (електро-енергетске и термо-техничке инсталације) и другим помоћним просторијама. Комерцијални садржаји планирани су, поред приземља, и на првом, другом и трећем спрату ламеле О. Локали који се налазе у приземљима објекта и оријентисани су ка пешачким тротоарима или платоу у оквиру парцеле.

У надземним етажама је планирано доминантно становање, стамбене јединице су различитих структура и величина.

Позиција и облик фазе грађења приказане су на графичком прилогу бр. 3.5-План подела на зоне Р=1:1000.

### Типологија објекта

Планирана је група од 4 ламеле у прекинутом низу, надовезују се једна на другу у складу са правилима грађења за зону М4.3 формирајући чврст фронт према саобраћајницама. Позициониране су унутар зоне грађења која је повучена у односу на регулациону линију за 5м. Објекти су означени по ламелама : Ламела Н, Ламела П, Ламела Р и Ламела О.

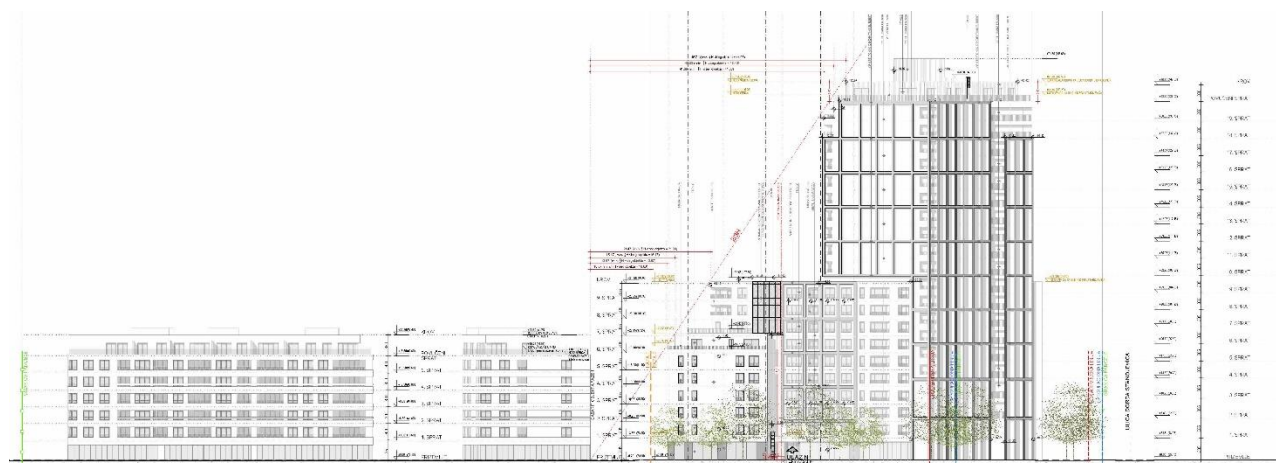
### Положај објекта према јавној површини

Новопланирани објекти су оријентисани непосредно уз грађевинску линију у оквиру дефинисане зоне грађења приказане на графичком прилогу бр. 3.6 - План регулације и нивелације Р=1:1000 . Објекти нису постављени на грађевинску линију већ унутар линије зоне грађења. Према правилима грађења у односу на регулациону линију блока грађевинска линија је повучена за 5,0м. Кота пода приземља намењеног пословању је максимално 0,2м виша од највише коте приступне саобраћајнице односно нулте коте у пројекту је релативна кота изједначена са Нултом котом.

На стрмом терену са нагибом кота приземља се одређује у тачки са које је остварен приступ објекту, а према наведеним елементима.

Подземне етаже се могу постављати уз границе парцеле уз услов да се заштите постојећи, суседни објекти, подземни водови инфраструктуре за које је прописана заштитна зона и испуни услов о обавезном проценту незастртих зелених површина.

Слика 5. Улични фронт према ул. Омладинских бригада



Ламела Н планиране спратности до 3По+П+9 и Ламела О која је планиране спратности до 3По+П+19+Пс



Слика 6. Улични фронт према ул. Ђорђа Станојевића



Ламеле Н и П планирана спратности до 3По+П+9 и Ламела О која је планирана спратности до 3По+П+19+Пс

Подземна грађевинска линија се не поклапа са регулационом линијом блока и линијом зоне грађења, планирана је у појасу између грађевинске и регулационе линије и приказана је на графичком прилогу бр. 3.6-План регулације и нивелације, тачну дубину и начин фундирања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ за изградњу стамбено-пословних објеката „The ONE“  
на К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд на углу улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића у Београду - Фаза II

Слика 7. – Попречни и подужни шематски пресек кроз комплекс





### **Положај објекта према границама суседних парцела**

Минимално одстојање од бочне границе мин. 8,1м колико је дефинисано аналитичким елементима тачака Т260 и Т278. Објекти су постављени унутар зоне грађења и прописно су међусобно удаљени минимално 2/3 висине венца вишег објекта.

### **Упуштање делова објекта над јавном површином**

Није планирано препуштање објекта еркером над јавном површином. Фасаде су пројектоване као равне, са планираним декоративним рамовима који формирају растер у који су упуштене лође. Ламеле су постављене унутар зоне грађења тј. грађевинских линија.

*Слика 8. – Перспективни приказ дела блока*



*\*модел приказује пројектоване објекте са венцима према правилима грађења (М4.3)*

### Урбанистички параметри за парцелу према правилима грађења у зони М4.3

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

Максимална спратност објекта од **3По+П+9** до максималних **3По+П+19+Пс**.

Висина венца је **32,0м** изузетно до **70,0м** уз израду анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу високих објеката за планирани високи објекат.

Максимални проценат заузетости **З=50%**

Минимални проценат незастртог зеленила по плану износи 15% површине парцеле. У оквиру Фазе 1 остварено је **3.829,07 м<sup>2</sup> (20,14%)**. У оквиру Фазе 2 остварено је **0,36% (69,20 м<sup>2</sup>)**, па је на нивоу парцеле укупно остварено **20,50% (3.898,27 м<sup>2</sup>)** зелених површина у директном контакту са тлом.

Однос намена становања и пословања је **0%-80% : 20%-100%**, идејним решењем остварено је 56.185,66м<sup>2</sup> (78,20%) намењених становању, односно 15.661,43м<sup>2</sup> (21,80%) намењених пословању.

Индекс изграђености није планиран као меродаван параметар, у случају пројектовања високог објекта не треба да пређе макс. **и=5,0**. Пројектом је укупно остварено **и=3.76** од тога је **и=1,96** остварено идејним решењем у другој фази реализације.

Спратност објеката у овом пројекту је дефинисана као максимална.

Табела 2.

Ознака грађевинске парцеле	Површина парцеле (м <sup>2</sup> )	Проценат заузетости (%)	Висина венца (м)	Висина венца крова (м)
К.П. 2906/26	19.017,00м <sup>2</sup>	Макс. 50%	32м	32м Изузетно до 70,0м

Табела 3. Преглед остварених капацитета по фазама на парцели.

Преглед планираних параметара и капацитета на парцели по фазама			
Грађевинска парцела	ФАЗА 1 Није предмет пројекта	ФАЗА 2	Укупно свега
Типологија објеката	Слободностојећи објекат	Слободностојећи објекат	Слободностојећи објекат
Број објеката / ламела у фази	Према Грађ.дозволи: Ламеле А, Б, Ц, Д, Е, Ф, Г, Х, И, Ј, К, Л, М и пословна ламела 1 14 ламела	Ламеле Н,О,П и Р 4 ламеле	Укупно 18 ламела
Спратност ламела	2По+П+5+Пс	Н: 3По+П+9 О: 3По+П+19+Пс	/



		П: 3По+П+9 Р: 3По+П+9	
<b>Висина венца (м)</b>	+18,80м (+93,90мнв)	Н: +31,80 (106,90мнв) О: +65,10 (140,20мнв) П: +31,80 (106,90мнв) Р: +31,80 (106,90мнв)	/
<b>Висина слемена објекта</b>	+22,30м (97,40мнв)	Н: +31,80 (106,90мнв) О: +67,40 (142,50мнв) П: +31,80 (106,90мнв) Р: +31,80 (106,90мнв)	/
<b>Нулта кота</b>	±0.00м (75,10мнв)	±0.00м (75,10мнв)	/
<b>Кота приземља</b>	±0.00м (75,10мнв)	±0.00м (75,10мнв)	/
<b>Ширина фронта према улици Ђорђа Станојевића (м)</b>	/	108,07м	108,07м
<b>Ширина фронта према улици Омладинских бригада (м)</b>	116,29м	30,06м	146,35м
<b>Положај грађевинске линије Према регулационој линији</b>	5,0м у односу на Р.Л.	5,0м у односу на Р.Л.	5,0м у односу на Р.Л.
<b>Под објектима (м2, %)</b>	<b>4.499,95 м2, 23,66%</b>	<b>2.995,91 м2, 15,75%</b>	<b>7.495,86 м2, 39,42%</b>
<b>Слободне површине (м2,%)</b>	8.605,05 м2, 42,25%	3.102,41 м2, 16,31%	11.707,46 м2, 61,56%
<b>Незастрте зелене површине (м2,%)</b>	<b>3.829,07 м2, 20,14%</b>	<b>69,20м2, 0,36%</b>	<b>3.898,27 м2, 20,50%</b>
<b>Процент заузетости - "З" (м2, %)</b>	5.064,71м2, 26,63%	3.377,37м2, 17.76%	8.442,08м2, 44.39%
<b>Заузетост подземним етажама (м2, %)</b>	9.369,85м2, 49,27%	5.732,42 м2, 30,14%	15.102,27 м2, 79,41%
<b>Индекс изграђености - "И"</b>	1,80	1,96	3.76
<b>НГП објекта (м2)</b>	25.742,59м2	Н: 6.978,10 м2 О: 14.220,33 м2 Р: 4.004,85 м2 Р: 5.059,31 м2 Evakuacija: 12,72м2 Ukupno: 30.275,31м2	56.017,90м2
<b>БРГП објекта (м2)</b>	<b>34.323,46 м2</b>	<b>Н: 8.503,11м2 О: 17.629,46м2</b>	<b>71.591,36 м²</b>

		<b>П:4.903,10 м2</b> <b>Р:6.214,13 м2</b> <b>Евакуација: 18,10м2</b> <b>Укупно 37.267,90м2</b>	
<b>Бруто површина подземних етажа (м2)</b>	<b>18.739,69 м2</b>	<b>17.084,62м2</b>	<b>35.824,31 м2</b>
<b>Укупна бруто површина (надземно + подземно) (м2)</b>	<b>53.063,15м2</b>	<b>54.352,52м2</b>	<b>107.415,67 м2</b>
Процент становања (м2, %)	23.715,83м2, 69,10%	32.469,83 м2, 86,53%	56.185,66м2, 78,20%
Процент пословања (м2, %)	10.607,63м2, 30,90%	5.053,80м 13,47%	15.661,43м2, 21,80%
Број стамбених јединица	230 стамб. јединица	318 стамб. јединица	548 стамб. јединица
Број П.М. за становање	253 П.М.	350 П.М.	603 П.М.
Укупан потребан број П.М. за комерцијалне садржаје	180 П.М.	76 П.М.	256 П.М.
Број П.М. за лица са инвалидитетом (од укупног броја П.М. 5%)	22 П.М. за инвалиде 5% (од укупно потребних 433 П.М.)	44 П.М. за инвалиде 5% (од укупно потребних 426 П.М.)	66 П.М.
<b>Укупан број потребних / остварених П.М.</b>	<b>433 П.М.</b> (Остварено 515 П.М.)	<b>426 П.М.</b> (Остварено 367 П.М.)	<b>859 П.М.</b> (Остварено и планирано 882 П.М.)
Површина обухвата фаза и удео на Г.П. (м2, %)	12.861,14м2, 67,63%	6.155,86м2, 32,37%	19.017,00м2, 100%

Табела 4. Преглед максималних и минималних капацитета на парцели.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА НА НИВОУ ПАРЦЕЛЕ		
Грађевинска парцела	К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд	Према ПДР Зона М4.3
Под објектима (м2, %)	7.495,86 м2, 39,42%	Макс. 50%
Слободне површине (м2,%)	11.707,46 м2, 61,56%	Мин. 50%
Незастрте зелене површине (м2,%)	3.898,27 м2, 20,50%	Мин. 15%
Процент заузетости - "З" (м2, %)	8.442,08м2, 44.39%	Макс. 50%
Заузетост подземним етажама (м2, %)	15.102,27 м2, 79,41%	Макс. 85%

Индекс изграђености - "И"	3.76	Макс. 5,0
Спратност објеката	Ламеле из 1. Фазе : 2По+П+5+Пс Ламеле из 2. Фазе : Н: 3По+П+9 О: 3По+П+19+Пс П: 3По+П+9 Р: 3По+П+9	/
Висина венца (м)	Ламеле из 1. Фазе : <b>+18,80м (+93,90мнв)</b> Ламеле из 2. Фазе : Н: <b>+31,80 (106,90мнв)</b> О: <b>+65,10 (140,20мнв)</b> П: <b>+31,80 (106,90мнв)</b> Р: <b>+31,80 (106,90мнв)</b>	Макс. 32м
Висина слемена (м)	Ламеле из 1. Фазе : <b>+22,30м (97,40мнв)</b> Ламеле из 2. Фазе : Н: <b>+31,80 (106,90мнв)</b> О: <b>+67,40 (142,50мнв)</b> П: <b>+31,80 (106,90мнв)</b> Р: <b>+31,80 (106,90мнв)</b>	Макс. 32м Изузетно до 70м
Укупна НГП објекта (м2)	Ламеле из 1. Фазе : 25.742,59м2 Ламеле из 2. Фазе : 30.275,31м2	
БРГП објекта (м2)	<b>71.591,36 м²</b>	
Бруто површина подземних етажа	<b>35.824,31 м2</b>	
Укупна бруто површина (БГП надземно + БГП Подземно)	<b>107.415,67 м2</b>	
Проценат становања (м2, %)	56.185,66м2, 78,20%	0%-80%
Проценат пословања (м2, %)	15.661,43м2, 21,80%	20%-100%

Број стамбених јединица	548 стамб. јединица	/
Број П.М. за становање	603 П.М.	Стан. 1.1 П.М./ст.
Број П.М. за пословање	256 П.М.	Посл. 1 ПМ/60м2 НГП Тргов. 1ПМ/50м2 НГП
Број П.М. за лица са инвалидитетом	66П.М. за инвалиде (44 П.М. у првој фази и 22ПМ у другој фази )	5% од укупног бр. П.М.
<b>Укупан број потребних и остварених П.М.</b>	<b>859 П.М.</b> (Остварено 882 П.М.)	/
Намена	Стамбено-пословни објекти	Мешовити градски центри М4.3 Стамбено/пословна
Површина у обухвату урбанистичког пројекта	19.017м2	/
Површина парцеле	19.017м2	/

Идејним решењем за потребе решавања стационарног саобраћаја односно гаражирања возила према планираним капацитетима, а према нормативима за просторе стамбене и пословне односно комерцијалне намене, прибављена је сагласност на саобраћајно решење Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-66/2023 од 27.04.2023. године.

## Паркирање

Новоформирани објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (сутеренска / подрумска етажа) и на слободним површинама парцеле. Уколико геомеханичка стабилност дозвољава могуће је градити и две или више подземних етажа намењених гаражирању.

Капацитети за паркирање предвиђени су у подземној гаражи. Предвиђена су 2 улаза / излаза, коме се приступа преко приступног пута унутар комплекса преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака. Преко колских рампи приступа се великој подземној гаражи на 3 подземна нивоа. Два колска улаза / излаза планирана су из улице Ђорђа Станојевића, преко Интерне саобраћајнице и две делимично наткривене грејане рампе, ширине 6.0 м и нагиба 15%. Рампе су једносмерне, са по две траке и служе једна за улаз и друга за излаз из гараже.

Саобраћајна комуникација у оквиру гараже и између нивоа је организована преко двосмерних саобраћајница и двосмерних рампи нагиба 15%. Ширина претходно поменутих двосмерних саобраћајница и двосмерних рампи је 6.0м и већа.

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



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

Потребан минимални број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- становање 1,1 паркинг место по стану
- трговина 1 ПМ на 50 м<sup>2</sup> продајног простора  
трговинских садржаја,
- магацин 1 ПМ /100м<sup>2</sup> БРГП
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице,  
оријентационо, на 80м<sup>2</sup> БРГП
- хотел 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од  
катеорије, а према правилнику о  
стандардима за категоризацију угоститељских  
објекта за смештај („Сл.гласник РС“, бр. 83/16,  
30/2017)
- пословни или административни простор 1 ПМ на сваких 60м<sup>2</sup> НГП површине

Предметна Фаза 2 стамбено-пословног комплекса налази се на истој грађевинској парцели као и Фаза 1 (К.П. 2906/26, КО Нови Београд). За Фазу 1 стамбено-пословног комплекса исходована је правноснажна грађевинска дозвола број РОП-БГДУ-29318-ЦПИ-6/2020, инт. бр. ИКС-20 бр. 351-83/2020 од 11.03.2020. године према којој је остварено укупно 515 ПМ, што је за 82 паркинг места више од минимално потребних 433 ПМ, што значи да Фаза 1 задовољава потребе по питању броја паркинг места, као и део потреба Фазе 2 (59 ПМ).

faza	prema normativima	jedinica mere	potreban broj PM	ostvaren broj PM
<b>FAZA 1- stečena obaveza</b> (Preuzeto iz Izвода iz projekta na osnovu koga je	stanovanje 1.1 PM / stanu	230 stanova	253 PM	<b>UKUPNO OSTVARENO FAZA 1  515 PM</b>
	poslovanje 1 PM / 60 m <sup>2</sup> NETO površine poslovnog prostora	8308.37 m <sup>2</sup>	139 PM	

ishodovana Građevinska dozvola broj ROP-BGDU- 29318-CPI- 6/2020, int. br. IX- 20 br. 351- 83/2020 od 11.03.2020. godine)	Trgovina 1PM / 50m <sup>2</sup> NETO površine	800.51 m <sup>2</sup>	16 PM	od toga 494 PM u podzemnoj garaži i 21 PM na otvorenom parkingu u parteru (od čega 44 PM za osobe sa invaliditetom)  <b><u>U FAZI 1 ostvareno je 82 PM više od potrebnog</u></b>
	Ugostiteljstvo 1PM / 2 stola sa po 4 stolice	313.25 m <sup>2</sup>	25 PM	
	<b>UKUPNO POTREBNO FAZA 1.....433 PM</b>			
<b>FAZA 2 – predmet projekta</b>	stanovanje 1.1 PM / stanu	318 stanova	350 PM	<b>UKUPNO OSTVARENO FAZA 2</b>  <b>367 PM</b> (345 standardnih PM + 22 PM za osobe sa invaliditetom)  <b><u>426 PM (367 PM u garaži Faze 2 + 59 PM u garaži i u parteru Faze 1)</u></b>
	poslovanje 1 PM / 60 m <sup>2</sup> NETO površine poslovnog prostora	1781.33 m <sup>2</sup>	30 PM	
	trgovina 1 Pm / 50 m <sup>2</sup> NETO površine prodajnog prostora	2174.46 m <sup>2</sup>	43 PM	
	magacini 1PM / 100m <sup>2</sup> BRGP magacinskog prostora	292.67 m <sup>2</sup>	3 PM	
	<b>UKUPNO POTREBNO FAZA 2.....426 PM</b>			
	Potreban broj parking mesta za osobe sa invaliditetom (min.5% od ukupnog broja PM) 426 x 0.05 = 22 PM			

Укупан остварен број паркинг места у Фази 2 износи **367 П.М.** од чега је **22 П.М.** пројектовано за особе са инвалидитетом.

### Уређење слободних површина

Од 50% слободних површина обавезно је планирати минимум 15% незастртих зелених површина, идејним решењем остварено је 20,50%. Планирано је репрезентативно уређење слободних и зелених површина. Зеленило на плочи гараже пројектовано је са дебљином супстрата која обезбеђује ефикасно формирање зелене баште, односно потенцијално различит избор ниског декоративног растиња. Поред тога, пројектована дебљина покривача, у садејству са технолошким решењем хидроизолационих и дренажних система, омогућава и еколошки рационално прихватање и равномерно дистрибуирање атмосферских падавина.

Поред зелених површина, планиране су и слободне поплочане површине у виду пешачких комуникација сачињене од материјала попут камена, који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање у свим временским условима. Ови простори везани су за улазне партије у стамбене и пословне делове планираних објеката.

Одговарајућим падовима биће омогућена брза евакуација атмосферских вода ка сливницима или зеленим површинама.

За потребе депоновања одпадака (кућно смеће) идејним решењем, у оквиру партерних површина уз интерну саобраћајницу, пројектован је простор за смештај контејнера за одлагање отпада из објекта. Простор је предвиђен у виду ниша намењених за смештај контејнера са приступом из улице Ђорђа Станојевића.

Према нормативу "1 контејнер на 800 м<sup>2</sup> корисне површине" за предметни објекат предвиђен је смештај 33 контејнера запремине 1.1м<sup>3</sup> и димензија 1.37к1.20к1.45м за потребну површину од 26.514,32 м<sup>2</sup>. Приступ возилима надлежног ЈКП у циљу

одношења отпада са предметних локација планиран је непосредно са приступних саобраћајница у складу са условима *JKП Градска чистоћа бр. 131 од 06.01.2023. год.*

Идејним решењем задовољени су услови манипулације комуналног возила на парцели и просторије за смештај контејнера.

Није предвиђено ограђивање грађевинске парцеле према ободним улицама Ђорђа Станојевића и Омладинских бригада.

## 2.9 Регулација и нивелација

Регулационо решење је дефинисано регулационим линијама на графичком прилогу бр. 3.6 - План регулације и нивелације  $P=1:1000$

Регулациона линија блока дефинисана је Планом детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ“) - I фаза, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр.98/22“), парцела се ослања на саобраћајнице Ђорђа Станојевића са попречним профилем од око 41м и Омладинских бригада са са попречним профилем од око 40,5м. Према улицама грађевинска линија је дефинисана на 5м од регулационе линије и представља зону грађења за будуће објекте.

У захваћеном потезу, нивелационо решење дато је нивелетама околних саобраћајница, односно котама терена према ажурном катастарско топографском плану. Коте нивелета улаза у будуће објекте дефинисане су урбанистичким пројектом и идејним решењем као његовим саставним делом и усклађене са нивелацијом околних саобраћајних површина.

За приступну коту (нулту коту) свих ламела усвојена је кота **75,10мнв**. Максимална висина венца пројектована је према правилима грађења и износи **32м** мерено од нулте коте, осим за планирану високу ламелу за коју је пројектована максимална висина венца до **70м** идејним решењем остварена је висина слемена од **67,40м (142,50мнв)** односно висина венца од **65,10м (140,20мнв)**.

Међусобно растојање између ламела ове и суседних фазе дато је односом  $d=2/3H$  вишег објекта. Идејним решењем пројектовани су објекти спратности од 3По+П+9 за ламеле Н, П и Р до максималних 3По+П+19+Пс за ламелу О.

Ова зона користи формирану приступну пут из прве фазе и са пројектоване коте **74,90мнв** приступа великој вишестажној подземној гаражи.

## 2.10 Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Према прибављеној сагласности на саобраћајно решење *Секретаријата за саобраћај IV-08 344.6-66/2023 од 27.04.2023. год.* могуће је формирати један двосмеран улаз / излаз из приступног пута формираног у првој фази, са приступом преко ојачаног тротоара и оборених ивичњака из улице Ђорђа Станојевића.

У складу са условима *Секретаријата за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.8-96/2022 од 23.01.2023. год.* остварена је прегледност према категорији планираних саобраћајница.

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

## **2.11 Правила прикључења на комуналну инфраструктуру**

Објекат је потребно прикључити на расположиву комуналну инфраструктуру према технолошким захтевима објекта и техничким условима надлежних институција који су приложени у документационом делу урбанистичког пројекта. Регулисањем дела обавеза према имаоцима јавних овлашћења у делу недостајуће инфраструктуре биће створени услови за прикључење објекта у наредним фазама развоја пројекта и пројектно-техничке документације.

### **2.11.1 – Водоводна мрежа**

*Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Ј/1240 од 12.01.2023. год.*

Будући комплекс објекта прикључити на расположиву постојећу водоводну мрежу у складу са условима ЈКП “ Београдски водовод и канализација“. Искористити расположиве уличне капацитете у складу са захтевима објекта до изградње нове трасе уличне мреже према фазној реализацији комплекса. Траса водовода ДЛØ200мм која тангира обухват у улицама Ђорђа Станојевића и Омладинских бригада. Могуће је остварити прикључак Ø150мм са максималном димензијом водомера Ø100мм. За различите категорије потрошње предвидети раздвојене инсталације и посебне главне водомере за сваку од ламела.

Предвиђене су просторије за смештај водомера и уређаја за повећање притиска за сваку од ламела комплекса величина и број водомера је у складу са профилем прикључка, за сваку јединицу предвидети и хоризонтални индивидуални водомер, одржавање и читавање потрошње, планиран је прикључак без хоризонталног и вертикалног лома на прикључку или водомерни шахт у складу са положајем регулационе и подземне грађевинске линије поштујући издате техничке услове. Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:1000.

### **2.11.2 - Канализациона мрежа**

*Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. М/493 од 13.01.2023. год.*

Будуће ламеле у другој фази приликом реализације прикључити према просторним могућностима или на фекални канал ФАЦ300мм према улици Ђорђа Станојевића или на фекални канал ФПВЦ315мм према улици Омладинских бригада. Предвиђено је више прикључака на канализациону мрежу. Прикључци се реализују као кратки, прописно пројектовани директни спојеви на улични силаз са падом од 2-6% са каскадом од 60цм до 300цм. Ревизиони силази су пројектовани тако да су приступачни за одржавање у свему са издатим условима и не деградирају стабилност уличног канала. Одпадну воду из подземних етажа треба, по потреби препумпавањем, одвести у градску канализациону мрежу уз предходно пречишћавање на сепараторима уља и масти.

Атмосферске и површинске воде одвести у постојећи кишни колектор АХДПЕ 700мм према улици Ђорђа Станојевића или ААБ800мм у улици Омладинских бригада.

Оријентациона позиција прикључења је приказана на графичком прилогу 3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:1000.

### **2.11.3 - Топловодна мрежа**

*Услови ЈКП „Београдске електране“ бр. Р1-4085/23 од 18.01.2023. год.*

Предметно подручје припада дистрибутивном систему ТО „Нови Београд“, магистрала М4а, у контактним улицама постоји реконструисан топовод Ø610.0/800 на углу улица Ђорђа Станојевића и Омладинских бригада. Од места уласка у комплекс топовод водити првом подземном етажом до места предвиђеног за топлотну подстанцију за сваку ламелу.

Повезивање корисника планира се индиректно, преко измењивачких топлотних подстанција према условима ЈКП „Београдске електране“. У складу са планираним капацитетима за другу фазу изградње комплекса, процењени укупни капацитет за грејање износи 1610kW. Од места уласка примарног топовода у објекат топовод водити подземном етажом до места предвиђених за топлотне подстанице. Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Шема прикључења је приказана на графичком прилогу бр.3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:1000.

### **2.11.5 - Гасоводна мрежа**

*Услови ЈП „СРБИЈА ГАС“ бр. 06-07-11/65/1 од 24.01.2023. год.*

Није планирано прикључење предметног комплекса на постојећи систем гасовода. У зони планиране изградње постоје дистрибутивни гасовод МОР 16 бар ГМ 05-02, пречника Ø168,3мм у ул. Омладинских бригада и дистрибутивни гасовод МОР 4 бар по ободу предметне парцеле.

### **2.11.6 - Телекомуникациона мрежа**

*Услови „Телеком Србија“ бр. 17312/2-2023 од 18.01.2023. год.*

Комплекс се реализује фазно, Објекти по фазама прикључују се на расположиву телекомуникациону мрежу. Прикључак стамбени делови објекта реализују се преко положеног приводног кабла ГПОН технологијом у топологији ФТТН (*Fiber To The Home*), идејним решењем предвиђена је просторија за смештај одговарајуће ТК опреме (*indoor* кабинета), оквирне површине од 2-4м<sup>2</sup>. Подземну ТК канализацију извести преко постојећих/планираних ТК окна (308, 309 или 474) спојених трасом цеви ПВЦ (ПЕХД) Ø110мм, у складу са условима издатим од стране „Телеком Србија“ бр. 17312/2-2023 од 18.01.2023. год.

Пословни делови објеката у оквиру стамбено пословног комплекса се реализују у топологији ФТТВ (*Fiber To The Building*) или ФТТП (*Fiber To The Premises*) полагањем проводног оптичког кабла који омогућава примену савремених нових технологија. Предвиђене техничке просторије опремљене су уређајима за непрекидно напајање за активну оптичку ТК опрему, имају обезбеђену вентилацију и уземљење.

Изградња приводног кабла је обавеза предузећа Телеком Србија. Позиција шахтова и траса дата је оријентационо у графичком прилогу бр.3.9 - Синхрон план инсталација Р=1:1000.

### **2.11.7 - Електроенергетска мрежа**

*Услови „ЕПС Дистрибуција“ бр.92/04, 6702/22, 82100МО од 18.01.2023. год.*

У предметној зони или у њеној непосредној близини налазе се електроенергетски објекти напонског нивоа 35кВ:

- два подземна вода, веза ТС 110/35кВ «Топлана Нови Београд» - ТС 35/10кВ «ИМТ», типа и пресека проводника ИПЗО 13 3к95 мм<sup>2</sup>, 35кВ.

- подземни вод, веза: ТС 35/10кВ «ИМТ»-ТС 35/10кВ «Нови Београд 3», типа и пресека проводника ИПЗО 13 3к95 мм<sup>2</sup>, 35кВ.

Прикључење објекта на Дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) планиран је из постојеће средњенапонске (10кВ) мреже прикључене у ТС 110/10кВ »Блок 32«.

Напајање Фазе 2 електричном енергијом планирано је преко једне трансформаторске станице ТС 10/0,4кВ, капацитета 3к1000 кВА, са уграђеним трансформатором снаге од 3к1000 кВА. У оквиру објекта, у складу са важећим техничким препорукама, планирана је техничка просторија у надлежности ЕДС-а за смештај претходно поменуте ТС. Приводни 10 кВ кабл прикључује се на 10 кВ вод који пролази јавном површином уз границу предметне парцеле тротоаром дуж улице Омладинских бригада. За потребе прикључења будућег ТС 10/0,4кВ на ДСЕЕ планирана је изградња двоструког 10 кВ подземне воде за прикључење по принципу »улаз-излаз« будућег ТС 10/0,4 кВ на постојећи 10 кВ вод који је веза између ТС 110/10 кВ »Блок 32« изводна ћелија број 13 и ТС 10/0,4 кВ »Нови београд«, Омладинских бригада 966 »Тхе Оне« (рег.бр. 3-2169). Планирано је коришћење проводника типа и пресека 3к(КСХЕ 49-А 1к240) мм<sup>2</sup>, 10кВ.

Рачвање на уличном 10 кВ воду на јавној површини дуж улице Омладинских бригада планирано је на два места која су на позицији најближих планираним локацијама трансформаторских станица позиционираним у оквиру етаже -1 објекта. Рачвање ће бити остварено преко шахтова у оквиру којих се остварује веза приводног кабла са јавним 10 кВ водом.

Према потреби планира се кабловска канализација и шахтови за полагање прикључних 10кВ водова у оквиру предметне катастарске парцеле.

За напајање комплекса у случају нестанка ел. енергије, као резервни извор напајања планиран је дизел електрични агрегат одговарујуће снаге, чије је смештање предвиђено у просторији на подземној етажи -1, у близини планиране ТС. Са дизел агрегата планирано је напајање дела потрошача гараже и постројења за повећање притиска хидрантске мреже.

За напајање појединачних делова/потрошача комплекса планирана је траса 1 кВ мреже прикључних водова из ТС 10/0,4 кВ и до 11 водова за станове, 7 вода за веће потрошаче и 4 воде за локале, пословне просторе и остале потрошаче, све у складу са важећим техничким препорукама. Планирани су посебни противпожарни канали у деловима подземних нивоа за полагање 1 кВ прикључних водова. Планирано је коришћење проводника типа и пресека КСПОО АС 3к150+70 мм<sup>2</sup>, 1кВ.



За стамбене и пословне јединице, локале и остале пратеће потрошаће у оквиру будућег објекта, на спољном делу будућих делова објекта планирани су положаји за уградњу потребног броја кабловских прикључних кутија (КПК) на сваком делу објекта, а у објекту су планирани положаји за уградњу мерно разводних ормана. (МРО) за уградњу мерних уређаја, све у складу са важним техничким препорукама.

Оријентациона позиција ТС и прикључења објектата је приказана на графичком прилогу бр. 3.9 - Синхрон план инсталација.

## **2.12 Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

## **2.13 Инжењерско геолошки услови**

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

## **2.14 Правила за зелене површине**

*Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ бр.367/1 од 23.01.2023. год.*

У оквиру слободних површина планирани минимални проценат незастртог зеленила је 15%. Према правилима грађења и уређења за зону М4.3 у добијеним условима ЈКП „Зеленило-Београд“ за зону мешовитих центара у зони више спратности прописано је да је потребно обезбедити минимално 15% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом. Идејним решењем остварено је у оквиру Фазе 1, 3 829,07 м<sup>2</sup> (20,14%).

У оквиру Фазе 2 је остварено 0,36% (69,20м<sup>2</sup>), па је на нивоу парцеле укупно остварено **20,50% (3898,27 м<sup>2</sup>)** зелених површина у директном контакту са тлом. Слободне површине планирати са репрезентативним и школованим садницама високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадних и зимзеленог жбуња. Избор садног материјала усагласити са микроклиматом, а решење озелењавања треба да прати архитектуру објекта и околног простора.

У складу са условима планирано је озелењавање равних кровова и кровова гаража на минимално 30цм земљишног супстрата. Слој земљишног супстрата овај слој је потребно повећати у складу са биолошким потребама садница (мин.60цм за жбунасто односно 90-120цм за дрвенсту вегетацију).

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

## **2.15 Заштита животне средине и заштита природе**

*Решење Секретаријата за заштиту животне средине бр.V-04 број 501.2-4/2023 од 20.02.2023. год.*

*Решење Завода за заштиту природе Србије бр.021-112/4 од 14.02.2023. год.*

*Мишљење Завода за заштиту природе Србије 03 Бр. 021-112/6 од 05.09.2023. год.*

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

Планирани комплекс стамбено-пословних објеката не спада у категорију објеката за складиштење секундарних сировина, грађевинског материјала, отровних и запаљивих материјала и слично.

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

Користе се енергетски ефикасни ситеми инсталација и опреме, примењени материјали задовољавају стандарде грађевинске физике. На слободним површинама нису планиране врсте зеленила које су алергене, односно које нису прилагођене локалним климатским факторима.

Комплекс објеката је конципиран тако да не омета обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и наменама земљишта.

У складу са решењем Завода за заштиту природе Србије бр.021-112/4 од 14.02.2023. год. су **испоштовани и имплементирани сви елементи у идејном решењу.**

У складу са тачком 3. поменутог решења исходовано је позитивно мишљење о испуњености услова Завода за заштиту природе Србије 03 Бр. 021-112/6 од 05.09.2023. године.

Предметна локација се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије. Планиране намене површина и сви урбанистички параметри су дефинисани у складу са важећим планским документом, одн. важећим Планом детаљне регулације.

Инфраструктурно опремање Фазе 2 (као и целог комплекса) планирано је у складу са грађевинским капацитетом.

Поред пејзажног уређења, у циљу заштите природе планирано је постизање адекватне енергетске ефикасности објекта кроз коришћење висококвалитетних материјала, адекватног система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, као и одабиром ефикасних материјала топлотне и звучне изолације и других елемената за заштиту од сунчеве светлости и топлоте током лета. За материјализацију завршне обраде објекта биће планирани висококвалитетни материјали у складу са планираним садржајима и принципима енергетске ефикасности, а који искључују ефекат огледала чиме се смањује / спречава колизија птица са планираним објектом.

Планира се чување хумусног материјала и земље из ископа, како би исто било искоришћено за санацију деградираних површина.

Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност налазач је дужан да исто пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

## **2.16 Заштита од пожара**

*Услови „МУП – Сектор за ванредне ситуације“ 09.7.2.1 бр.217-765/2022 од 20.01.2023. год.*

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

## **2.17 Заштита од елементарних непогода**

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

## 2.18 Смернице за спровођење

Овај урбанистички пројекат са идејним решењем за изградњу стамбено-пословних објеката „The ONE“ спратности од 3По+П+9 до максималних 3По+П+19+Пс на К.П. 2906/26 К.О. Нови Београд на углу улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића у Београду - Фаза II представља основ за издавање локацијских услова у складу са **чланом 60. Закона о планирању и изградњи** (*"Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023*).

Приликом покретања процедуре за добијање локацијских услова обавезно је доставити извод из усвојеног урбанистичког пројекта (текстуални и графички прилози са копијама услова свих комуналних предузећа и са синхрон планом из Урбанистичког пројекта) са потврдом надлежног Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

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

Београд

14.09.2023. год,

Одговорни урбаниста

М.П.

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

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**