

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ЗЕМУН ПОЉУ,  
КОГА ЧИНЕ 6 ОБЈЕКТА ПОЗИЦИОНИРАНИХ ПО ТРИ ЛАМЕЛЕ У НИЗУ  
СПРАТНОСТИ П+5+Пс, ОИВИЧЕН УЛИЦАМА: САОБРАЋАЈНИЦА С10,  
ПАВЛА ВУЈИСИЋА, НОВА 36 И ЈУЖНА САОБРАЋАЈНИЦА НА  
ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-2 КОЈУ ЧИНЕ ДЕО КП 297/2 И КП 297/4 КО  
ЗЕМУН ПОЉЕ

Инвеститор:

**Z West Red d.o.o.**

Тадије Сондермајера 4а, Београд

Објекат:

Стамбено - пословни комплекс ЗЕМУН ПОЉЕ  
ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље,  
Београд

Носилац израде:

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS  
Кичевска бр. 11, Београд

Аутори архитектуре:

D.A. – Dizajn arhitektura d.o.o.  
ул. Гандијева 169/1, Београд

Назив и ознака дела пројекта: **Урбанистички пројекат**

Пројектант:

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS  
Кичевска бр. 11, Београд

Печат и потпис:

Одговорно лице: Милош Ђорић

Miloš Đorić, preduzetnik  
Agencija za projektovanje  
**M2 ARCHITECTS**  
Београд, Враћар

Одговорни урбаниста:

Ана Нешић д.и.а.

Печат и потпис:

број лиценце: 221 A095 23

Место и датум:

Београд, септембар 2024. Године

## **1.1 САДРЖАЈ:**

- Насловна страна урбанистичког пројекта
- 1.1 Садржај урбанистичког пројекта
- 1.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте и одговорног пројектанта
- 1.3 Изјава одговорног урбанисте
- 1.4 КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
- 1.5 Услови ЈКП и сагласност Секретаријата за саобраћај

## **2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 2.1 Повод и циљ израде УП
- 2.2 Правни и плански основ
- 2.3 Обухват урбанистичког пројекта
- 2.4. Подаци о постојећем стању
- 2.5. Прикупљена документација
- 2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- извод из планске документације
- 2.7. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
- 2.8. КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА
- 2.9. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- 2.11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ
- 2.12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

## **3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- 3.1 ШИРА СИТУАЦИЈА КОМПЛЕКСА – ОБУХВАТ УП-А
- 3.2 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО ПРИЗЕМЉА
- 3.3 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО КРОВА
- 3.4 СИНХРОН ПЛАН

## **4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

- 4.1 Ситуациони план са основом приземља Р 1:1000
- 4.2 Ситуациони план са основом крова Р 1:1000
- 4.3 Основа приземља, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.4 Основа типског спрата, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.5 Основа повученог спрата, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.6 Основа крова, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.7 Основа приземља, објекат А Р 1:200
- 4.8 Основа типског спрата, објекат А Р 1:200
- 4.9 Основа повученог спрата, објекат А Р 1:200
- 4.10 Основа кровних равни, објекат А Р 1:200
- 4.11 Пресек А1 и А2- објекат А Р 1:200
- 4.12 Изгледи уличних фасада - објекат А Р 1:200
- 4.13 Изглед дворишне фасаде - објекат А Р 1:200
- 4.14 Основа приземља, објекат Б Р 1:200
- 4.15 Основа типског спрата, објекат Б Р 1:200
- 4.16 Основа повученог спрата, објекат Б Р 1:200
- 4.17 Основа кровних равни, објекат Б Р 1:200
- 4.18 Пресек Б1 и Б2- објекат Б Р 1:200
- 4.19 Изгледи уличних фасада - објекат Б Р 1:200

4.20	Изгледи дворишних фасада - објекат Б	Р 1:200
4.21	Основа приземља, објекат Ц	Р 1:200
4.22	Основа типског спрата, објекат Ц	Р 1:200
4.23	Основа повученог спрата, објекат Ц	Р 1:200
4.24	Основа кровних равни, објекат Ц	Р 1:200
4.25	Пресек Ц1 и Ц2- објекат Ц	Р 1:200
4.26	Изглед уличне фасаде- објекат Ц	Р 1:200
4.27	Изгледи дворишних фасада- објекат Ц	Р 1:200
4.28	Основа приземља, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.29	Основа типског спрата, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.30	Основа повученог спрата, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.31	Основа крова, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.32	Основа приземља, објекат Д	Р 1:200
4.33	Основа типског спрата, објекат Д	Р 1:200
4.34	Основа повученог спрата, објекат Д	Р 1:200
4.35	Основа кровних равни, објекат Д	Р 1:200
4.36	Пресек Д1 и Д2- објекат Д	Р 1:200
4.37	Изгледи уличних фасада- објекат Д	Р 1:200
4.38	Изглед дворишне фасаде- објекат Д	Р 1:200
4.39	Основа приземља, објекат Е	Р 1:200
4.40	Основа типског спрата, објекат Е	Р 1:200
4.41	Основа повученог спрата, објекат Е	Р 1:200
4.42	Основа кровних равни, објекат Е	Р 1:200
4.43	Пресек Е1 и Е2- објекат Е	Р 1:200
4.44	Изгледи уличних фасада- објекат Е	Р 1:200
4.45	Изглед дворишне фасаде- објекат Е	Р 1:200
4.46	Основа приземља, објекат Ф	Р 1:200
4.47	Основа типског спрата, објекат Ф	Р 1:200
4.48	Основа повученог спрата, објекат Ф	Р 1:200
4.49	Основа кровних равни, објекат Ф	Р 1:200
4.50	Пресек Ф1 и Ф2- објекат Ф	Р 1:200
4.51	Изгледи уличних фасада- објекат Ф	Р 1:200
4.52	Изгледи дворишне фасаде- објекат Ф	Р 1:200
4.53	Волуметријски приказ објекта	

## 1.2 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта као:

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објекта позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду одређују се:

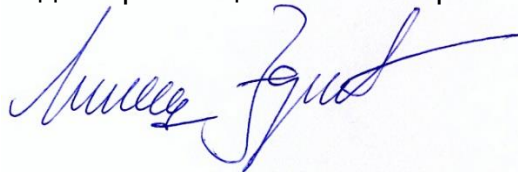
Одговорни урбаниста: Ана Нешић, д.и.а.  
број лиценце: 221A095 23

Одговорни пројектант архитектуре: Небојша Јеремић, д.и.а.  
број лиценце 300 H616 09

Пројектант УП-а:  
Печат и потпис:

Miloš Đorić, preduzetnik  
Agencija za projektovanje  
**M2 ARCHITECTS**  
Beograd, Vračar

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS  
Кичевска бр. 11, Београд  
Одговорно лице: Милош Ђорић



Аутори архитектуре: D.A. – Dizajn arhitektura d.o.o.  
ул. Гандијева 169/1, Београд  
Драгана Жарковић Костић, д.и.а.  
Габриела Радека, д.и.а.

Одговорно лице:  
Печат и потпис:

Место и датум: Београд, септембар 2024. године

### 1.3 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објеката позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду

**Ана Нешић, д.и.а.**

#### ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је урбанистички пројекат у свему у складу са је Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- Деоница Земунско поље- Национални стадион („Службени лист града Београда “ број 11/2024);
2. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/1200 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и прописима донетим на основу овог закона
3. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр 32/19)
4. Услови ималаца јавних овлашћења који су првобитно прибављени за потребе израде планског документа односе се на парцеле из обухвата овог урбанистичког пројекта- део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље за изградњу стамбено-пословног комплекса;

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Ана Нешић, д.и.а.  
221A095 23

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Београд, септембар 2024. године

#### **1.4 КАТАСТАРСКО- ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**

## **1.5 УСЛОВИ ЈКП И САГЛАСНОСТ СЕКРЕТЕРИЈАТА ЗА САОБРАЋАЈ**

## **2.0    ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



## 2.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објеката позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду је захтев инвеститора Z West Red d.o.o. из Београда, у циљу дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења предвиђено планским документом и урбанистичко-архитектонске разраде локације. Планом се прописује обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2, у блоку 1, која је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

Подручје за израду Урбанистичког пројекта обухвата локацију на територији општине Земун, просторна целина „Земунско поље“, зона К2, блок 1, оивичен улицама Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница на грађевинској парцели ГП2 коју чине део катастарске парцеле број 297/2 и КП 297/4 КО Земун поље. Важећа планска документација која се примењује за предметно подручје је План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион (Сл. лист града Београда, бр. 11/2024).

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу стамбено-пословног комплекса предметног блока, а све у границама параметара ПГРА, у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи. У циљу разраде локације утврђује се промена и прецизно дефинисање планираних намена – процентуални однос становања и пословања, у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу број 1: „Шира ситуација са обухватом урбанистичког пројекта- ортофото“.

## 2.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

*Правни основ за израду урбанистичког пројекта:*

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Члан. 60 и Члан 61.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр. 32/2019)

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015);

*Плански основ за израду урбанистичког пројекта:*

- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион (Сл. лист града Београда, бр. 11/2024).

## **2.3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Граница обухвата урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу бр. 01: „Шира ситуација са обухватом урбанистичког пројекта - ортофото“.

Границом урбанистичког пројекта обухваћене су катастарске парцеле стамбено-пословног комплекса блока 1, које чине грађевинску парцелу ГП-2: део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље.

Парцела за изградњу стамбено – пословног комплекса дефинисана је *Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024)*, као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2).

Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 47 019,22 m<sup>2</sup>.

## **2.4 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ**

Локација која је предмет урбанистичко-архитектонске разраде локације налази се на територији општине Земун- просторна целина „Земунско поље“, на грађевинској парцели ГП-2, коју чине делови катастарских парцела 297/2 и 297/4, КО Земун поље. Грађевинска парцела ГП-2 је оивичена улицама: Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница. Грађевинска парцела ГП-2 је у близини железничке станице Земунско поље и нове трасе железнице БГ воза према Аеродрому „Никола Тесла“, насељу Сурчин, „националном стадиону“ и Обреновцу.

На локацији се налазе постојећи грађевински и инфраструктурни објекти које је потребно уклонити. Потребно рушење објекта и измештање постојећих инфраструктурних траса биће предмет посебне пројектне документације (Пројекат рушења). Предметно подручје обухвата планирану зону комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2).

Предметно подручје је опремљено инфраструктурном мрежом, која је детаљно описана у поглављу 7: „Инфраструктурне мреже и објекти“.

## 2.5 ПРИКУПЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За потребе израде урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

### Општа документација:

- Оверен катастарско-топографски план
- Копија катастарског плана
- Копија катастарског плана водова

### Услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

1. Услови издати од стране ЈКП „Београд- пут Београд“ V бр. 33683-1/2023 од 23.02.2023. год.
2. Услови издати од стране ЈКП „Београдске електране“ бр. RI-57989/23 од 18.08.2023. год.
3. Услови издати од стране ЈКП „Београдски метро и воз“ бр. 492-2/23 од 14.08.2023. год.
4. Услови издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246 од 17.08.2023. год.
5. Услови издати од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 42372/6-02 од 17.08.2023. год.
6. Услови издати од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије 06 бр. 464-1293/2023 од 16.08.2023. год.
7. Допис издат од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 40425/6-02 од 07.08.2023. год.
8. Услови О.Д.С, „ЕПС Дистрибуција“, бр. 2540400-08.01-353727/2-23 од 14.08.2023.
9. Услови издати од стране акционарског друштва „Електромрежа Србије“ бр. 130-00-UTD-003-1102/2023-002 од 06.09.2023. год.
10. Услови издати од стране ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 11560/2 од 06.03.2023. год.
11. Услови издати од стране Секретеријата за спорт и омладину Градске управе Београда ХХ-01 бр. 66-97/23 од 09.08.2023. год.
12. Услови издати од стране ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-16779/23-1 од 15.08.2023. год.
13. Услови канализације издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246/3 од 04.09.2023. год.
14. Услови водовода издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246/2 I4-1/1407/23 од 22.08.2023. год.
15. Услови издати од стране ЈКП „Зеленило- Београд“ бр. 17503/1 од 26.09.2023. год.

16. Услови издати од стране Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности 04 бр. 952-461/2023 од 17.08.2023. год.
17. Услови издати од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за железнице и интермодални транспорт бр. 340-01-00104/2023-04 од 31.07.2023. год.
18. Допис Министарства финансија бр. 464-01-00180/2023-05 од 25.04.2023. год.
19. Услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, управе за инфраструктуру број 13257-2 од 16.08.2023. године.
20. Услови Министарства просвете, Сектора за ученички и студентски стандард и инвестиције број 350-01-00033/2023-05 од 15.08.2023. године.
21. Услови Министарства здравља, Сектора за инспекцијске послове, Одељења санитарне инспекције број 350-01-56/2023-10 од 30.08.2023. године.
22. Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за вандредне ситуације, Управе за вандредне ситуације у Београду број 217-28-1131/23, ЦБ1279585, инт. бр. 217-540/23 од 07.09.2023. године.
23. Услови Министарства унутрашње и спољашње трговине број 350-01-00022/2023-02 од 21.08.2023. године.
24. Услови ЈП „Путеви Београда“ III број 350-448/23 од 12.10.2023. године.
25. Допис Републичке дирекције за имовину Републике Србије 06 број 464-1293/2023 од 07.06.2023. године.
26. Услови Републичког хидрометеоролошког завода број 922-3-127/2023 од 21.08.2023. године.
27. Услови Секретеријата за културу Градске управе града Београда VI-02 број 031-274/23 од 21.08.2023. године.
28. Допис Секретеријата за послове озакоњења објеката Градске управе града Београда број XXXI-14-351.40-951/2023 од 09.08.2023. године.
29. Услови Секретеријата за образовање и дечију заштиту Градске управе града Београда VII-01 број 031-696/2023 од 16.08.2023. године.
30. Услови Секретаријата за саобраћај, Сектора за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељења за планирање саобраћаја IV-08 бр. 344.5-663/ 2023 од 24.08.2023.
31. Услови Секретеријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда V-04 број 501.2-363/2023 од 24.08.2023. године.
32. Услови ЈП „Србијасгас“, Сектора за развој број 06-07-11/2410/1 од 22.09.2023. године.
33. Услови ЈП „Србијашуме“, број 11811 од 15.08.2023. године.
34. Услови предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. 346818/2-2023 од 17.08.2023.
35. Услови завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 954/2023 од 01.09.2023.
36. Услови Завода за заштиту природе Србије бр. 021-3019/2 од 30.08.2023.
37. Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда бр. 67-15/2023 од 21.08.2023.

38.Услови Републичког завода за заштиту споменика културе бр. 20-72/2023-2 од 15.08.2023.

39.Услови акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије” Београд бр. 3/2023-985 од 23.08.2023.

## 2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- извод из планске документације

Према наведеном Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024), предметна грађевинска парцела је дефинисана као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2), у оквиру просторне целине А – „Земунско поље”. Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 47 019,22 m<sup>2</sup>.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (K2)</b>
<b>Грађевинска парцела</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Планирана је грађевинска парцела ГП-2, оријентационе површине 4,7 ha.</li><li>Планом дефинисану границу грађевинске парцеле није дозвољено мењати.</li><li>Тачна површина грађевинске парцеле биће утврђена након формирања у РГЗ-у.</li><li>Грађевинска парцела ГП-2 је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.</li><li>ГП-2 чине делови к.п. 297/4 и 297/2 КО Земун поље <i>Напомена: у случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 8.</i></li></ul>
<b>Основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Комерцијални садржаји: трговина, пословање, угоститељство, комерцијални видови забаве, туризма, културе, производне делатности које припадају еколошкој категорији „А” итд.</li></ul>
<b>Компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, становање, верски комплекси, спортски објекти и комплекси.</li><li>Однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%</li></ul>

<b>Број објеката на грађевинској парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели.</li> <li>Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке и комуналне инфраструктуре.</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимални индекс заузетости („З“) на грађевинској парцели је 50%.</li> </ul>
<b>Индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимални индекс изграђености („И“) на грађевинској парцели је 1,2.</li> </ul>
<b>Висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална висина венца објекта је 19,0 m (максимална висина слемена објекта је 23,5 m).</li> <li>Висина објекта може бити изузетно већа у зависности од технолошких потреба, што се доказује израдом урбанистичког пројекта.  <i>*Максимална висина венца објекта је висина венца крова (у случају реализације пуне етаже), односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна (у случају реализације повучене етаже). Висина објекта се рачуна од нулте коте.</i> </li> </ul>
<b>Изградња нових објеката и положај објекта на грађевинској парцели</b>	<p>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама на одговарајућим графичким прилозима. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у зони грађења која је дефинисана грађевинским линијама.</p> <p>– Објекти су према положају на парцели слободностојећи, низ објеката, објекти полуатријумског или атријумског типа.</p> <p>– Минимално међусобно растојање објеката са отворима пословних просторија на фасади је 1/2 висине вишег објекта (1/2 h).</p> <p>– Минимално међусобно растојање објеката са отворима стамбених просторија на фасади је једна висина вишег објекта (1 h).</p> <p>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама грађевинске парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.</p>
<b>Кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних</li> </ul>

	<p>објеката и/или делова подземних објеката) износи 20% на парцели.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Уколико се на парцелама постојећих комерцијалних садржаја налазе зелене површине у директном контакту са тлом више од минимално прописаног %, процесом реконструкције потребно их је у целости сачувати.</li> <li>• Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно архитектонско уређење.</li> <li>• Зелене површине треба да су високих естетских норми, формиране од репрезентативног садног материјала (солитерних стабала и цветних аранжмана).</li> <li>• За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; избегавати инванзивне и алергене врсте.</li> <li>• Пејзажним уређењем треба укључити и декоративне пејзажно-архитектонске елементе као што су фонтане, скулптуре,...</li> <li>• За засторе треба користити декоративне материјале отпорне и безбедне у свим временским условима, као и материјале који минимално акумулирају и рефлектују сунчеву енергију.</li> <li>• Обезбедити 1–2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (риголе-каналете, канали).</li> <li>• Паркинг просторе застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним стаблима (по једно стабло на свака 2–3 паркинг места).</li> <li>• Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm.</li> <li>• За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како</li> </ul>
--	---

	<p>би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Потребно је подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објекта, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 m, а изнад равних кровова објекта у минимално 30 cm земљишног супстрата), као и вертикално озелењавање фасада објекта, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објекта.</li> </ul>
<b>Саобраћајни приступ и паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приступ парцели остварује се са јавних саобраћајница.</li> <li>Паркирање решити на парцели, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– за трговину 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП,</li> <li>– за пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП,</li> <li>– за становање 1,1 ПМ на сваку стамбену јединицу,</li> <li>– за угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице,</li> <li>– за складиштење 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП.</li> </ul> </li> <li>Од укупног броја паркинг места обезбедити 5% паркинг места за особе са посебним потребама и 5% паркинг места са обезбеђеним прикључком за пуњење електровозила.</li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта, обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа.</li> <li>Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине</li> </ul>



	<p>мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори, у оквиру кровне баџе се формирају излази на терасу или лођу, облик и ширина баџе морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.</li> <li>• Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.____</li> </ul>
<b>Услови за оградавање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле зиданом или живом оградом до висине 1 m или транспарентном оградом до висине 1,4 m.</li> </ul>
<b>Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2) се налази у инжењерскогеолошком рејону А који обухвата простор лесне заравни. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага. То је у основи прашинаста глина мале пластичности, слабо до средње збијена и са ситним остацима жилица биља. Приповршински делови терена су изразито хумифицирани до дубине од 0,3 до 1,3 m.</li> <li>• Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. Темеље треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада.</li> <li>• Одржавање ископа у габариту објекта, и посебно око објекта, мора се изводити уз сталну заштиту лесног тла од неједнаког расквашавања. Неконтролисани доток вода у близини објекта, за релативно кратко време може погоршати карактеристике лесних наслага.</li> <li>• Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина</li> </ul>

	<p>или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</li> <li>За планиране објекте неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/2015, 95/2018 – др. закон и 40/2021).</li> </ul>
<b>Спровођење</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Планом се прописује обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2, у блоку 1, која је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.</li> <li>Током израде урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2 неопходно је прибавити све услове ималаца јавних овлашћења који се односе на дечију, социјалну и здравствену заштиту и образовање.</li> </ul>

## 2.7 ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

### Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта

Према наведеном Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион део катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље чине планом дефинисану грађевинску парцелу ГП2. Предметна грађевинска парцела је дефинисана као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2), у оквиру просторне целине А – „Земунско поље”. Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 47 019,22 m<sup>2</sup>.

Земљиште обухваћено границом УП обухвата део катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље које чине грађевинску парцелу ГП2, оивичену улицама Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница.

Урбанистичким пројектом приказана је и шира ситуација ради дефинисања положаја планираних објеката.

На локацији се налазе постојећи грађевински и инфраструктурни објекти које је потребно уклонити. Потребно рушење објекта и измештање постојећих инфраструктурних траса биће предмет посебне пројектне документације.

Стамбено – пословни комплекс се налази у зони према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024).

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објеката, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс, укупне БРГП 42 027,45 m<sup>2</sup>.

Комплекс ће се изводити фазно, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Поред стамбено – пословних објеката, на парцели се налазе и помоћни објекти, спратности П, укупне БРГП 570 m<sup>2</sup>:

- Портирница, уз пешачки приступ парцели са контролом уласка у унутрашње двориште стамбеног дела
- Трансформаторска станица
- Простор за контејнере за комунални отпад
- Постројење за прераду отпадних вода

## Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

- простор у коме је дозвољена градња објеката
- слободне површине

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА		
	Задато ПГР-ом	Остварено УП-ом
	део КП 297/2 и КП 297/4 (ГП-2)	део КП 297/2 и КП 297/4 (ГП-2)
Површина грађевинске парцеле	47 019.22 m <sup>2</sup>	47 019.22 m <sup>2</sup>
БРГП објеката (А,Б,Ц,Д,Е и Ф)	/	42 027.45 m <sup>2</sup>
БРГП помоћних објеката (портирница, отпад, ТС, постојење за прераду отпадних вода)	/	570 m <sup>2</sup>
Укупно БРГП	/	42 597.45 m <sup>2</sup>
Површина приземља објеката (заузетост)	/	6 007.88 m <sup>2</sup>
Површина приземља помоћних објеката (заузетост)	/	570 m <sup>2</sup>
Укупна површина приземља (заузетост)	/	6 577.88 m <sup>2</sup>
Индекс изграђености	1.2	0.91
Индекс (проценат) заузетости	макс. 50%	13.99 %
Површина под зеленилом у директном контакту са тлом		14 717.00 m <sup>2</sup>
Проценат зеленила у директном контакту са тлом	мин. 20%	31.30 %
Паркирање	584 ПМ За становање – 499 x 1.1= 549 ПМ За пословање- 2785/80= 35 ПМ 5% ПМ за особе са инвалидитетом= 29 ПМ	589 ПМ

	5% ПМ са обезбеђеним прикључком за пуњење електровозола= 29ПМ	
<b>Број станова</b>	/	499
<b>Нето површина стамбеног простора</b>	/	33.180,43 m <sup>2</sup>
<b>Нето површина пословног простора</b>	/	3.644,51 m <sup>2</sup>
<b>Однос становања и пословања</b>	<b>Однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% (пословање): макс. 49% (становање)</b>	<b>9,90%: 90,10%</b>
<b>Висина венца објекта / висина венца повучене етаже</b>	Максимална висина венца објекта је 19,0 m (максимална висина слемена објекта је 23,5 m)	Висина венца- 19 m Висина слемена- 21.66 m П+5+Пс

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

На суседним парцелама и у даљим фазама разраде, а у складу са потребама будућих корисника, могуће је планирање објеката јавне намене као што су: предшколске установе, школство и здравствена заштита. Јавне намене планираће се у сарадњи са имаоцима јавних овлашћења.

#### **Паркирање возила**

Потребе за паркирањем решене су на слободном делу парцеле, где су задовољени нормативи за пројектовани број станова и површину пословног простора.

Приступ локацији планиран је из Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице, чија је изградња дефинисана ПГР-ом.

Главни колски приступ локацији предвиђен је из Улице Павла Вујисића, на северо - источној страни грађевинске парцеле, удаљен око 120м од раскрснице са Саобраћајницом С10, а на апсолутној коти 83,60мнв. Додатно, предвиђени су споредни колски приступи из Улице Нова 36, на јужној страни грађевинске парцеле, удаљен око 76м од раскрснице са Јужном саобраћајницом, а на апсолутној коти 81,72мнв и из Јужне саобраћајнице, на југозападној страни грађевинске парцеле, удаљен око 224м од раскрснице са Улицом Нова 36, а на апсолутној коти 82,33мнв.

Унутар комплекса предвиђена је интерна саобраћајница прилагођена кретању ватрогасних возила. Од интерне саобраћајнице до објеката води приступни пут за ватрогасна возила.

Паркирање возила предвиђено је на парцели. Потребан број паркинг места (према ПГР-у) износи:

Фаза I (објекат А и објекат Б)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи  $1.1 * 164 = 181$  ПМ

- За пословање – 1 ПМ на 80м<sup>2</sup> пословног простора, што износи  $1052/80 = 13$  ПМ

- Укупно за Фазу I – 194 ПМ, од којих је 10 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 10 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила (5%).

Фаза II (објекат Ц)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи  $1.1 * 90 = 99$  ПМ

- За пословање – 1 ПМ на 80м<sup>2</sup> пословног простора, што износи  $408/80 = 5$  ПМ

- Укупно за Фазу II – 104 ПМ, од којих је 5 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 5 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила (5%).

Фаза III (објекат Д, Е и Ф)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи  $1.1 * 245 = 270$  ПМ

- За пословање – 1 ПМ на 80м<sup>2</sup> пословног простора, што износи  $1325/80 = 16$  ПМ

- Укупно за Фазу III – 286 ПМ, од којих је 14 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 14 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила (5%).

Вишак паркинг места из Фазе I ће бити део капацитета за планирање паркинг места за објекте у оквиру Фаза II и Фаза III. Имајући у виду савремене тенденције у области саобраћаја, могуће је остварити и већи број паркинг места са прикључцима за пуњење електровозила, (до 10% уместо планираних 5%), све у складу са захтевима корисника комплекса. Такође, у циљу унапређења укупне енергетске ефикасности комплекса, могуће је постављање соларних панела, уз претходно усаглашавање са дрворедима дефинисаним планом, а све у складу са захтевима корисника комплекса.

### **Грађевинска парцела**

Грађевинска парцела је површине 47 019.22 m<sup>2</sup> и задржава се према планском документу у неизмењеном облику (чини је до катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље).

## **Простор у коме је дозвољена градња објекта**

Простор у коме је дозвољена градња објекта дефинисан је грађевинском линијом 5 m од регулационе линије уз Улице Саобраћајница С10, Павла Вујисића и Нова 36 и 7 m од регулационе линије уз Улицу Јужна саобраћајница.

Објекти стамбено - пословног комплекса су позиционирани на парцели тако да прате регулациону линију. Удаљеност објекта од регулационе линије у најближем делу износи 5,78 m (регулациона линија према Улици Нова 36).

У делу према Улици Павла Вујисића, у даљој разради пројекта, планирано је померање паркинга ка унутрашњости парцеле, чиме се ослобађа простор за коридор недостајуће инфраструктуре.

Сви објекти су спратности П+5+Пс. Висина венца (кота оgrade повученог спрата) износи 19 m мерено од нулте коте (апсолутна кота 83.60мнв). Висина слемена износи 21.66 m од нулте коте. Терен је у благом нагибу ка југу (1,24%), највиша кота терена износи 84.50мнв а најнижа 81.40мнв.

Удаљење између објекта на парцели износи 23 m, што је нешто више од висине слемена објекта.

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објекта, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс, укупне БРГП 42 027,45 m<sup>2</sup>. Целокупан простор је подељен у три фазе изградње, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Ламеле у блоку су позициониране тако да формирају микролокацијску целину, односно својим габаритима формирају полуатријумски простор. Унутар комплекса формирана је интерна саобраћајница са паркинг простором на парцели око ламела и у дворишном простору.

У блоку се налазе углавном објекти мање спратности и старије градње, и инфраструктурни објекти, већином лошег бонитета и сви су предвиђени за рушење.

## **2.8 КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА**

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објекта, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс. Комплекс ће се изводити фазно, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Поред стамбено – пословних објекта, на парцели се налазе и помоћни објекти, спратности П:

- Портирница, уз пешачки приступ парцели са контролом уласка у унутрашње двориште стамбеног дела

- Трансформаторска станица
- Простор за контејнере за комунални отпад
- Постројење за прераду отпадних вода

У циљу рационалног решења Урбанистичким пројектом за стамбено-пословни комплекс планирана је концепција решења са симетрично постављеним волуменима, једнако повученим фасадама свих објеката, чиме се формира заједнички полуатријум ка коме се могу оријентисати унутрашњи простори и остварити довољно природно осветљење.

Објекат је намењен становању и пословању. У приземљу објекта пројектовани су локали, док су на парцели обезбеђени пешачки и колски приступи објекту, а на слободном делу парцеле обезбеђен је простор за сва паркинг места, озелењене површине са партерним уређењем. На пет типских спратова и повученом спрату пројектоване су стамбене јединице различите структуре.

Коте приземља су у равни са пешачким приступом – улазима у објекте. Коте приземља свих ламела и темељи истих су испројектовани на јединственој коти у габариту објеката без каскада. Улази у стамбени и пословни део објекта су одвојени, односно пословни простори у приземљу објекта имају засебне улазе.

Објекти стамбено - пословног комплекса су позиционирани на парцели тако да прате регулациону линију. Удаљеност објеката од регулационе линије у најближем делу износи 5,78м (регулациона линија према Улици Нова 36). Сви објекти су спратности П+5+Пс. Висина венца (кота оgrade повученог спрата) износи 19 m мерено од нулте коте (апсолутна кота 83.60мнв). Висина слемена износи 21.66 m од нулте коте. Удаљење између објеката на парцели износи 23м. Приступ локацији планиран је из Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице, чија је изградња дефинисана ПГР-ом.

Главни колски приступ локацији предвиђен је из Улице Павла Вујисића, на северо - источној страни грађевинске парцеле, удаљен око 120м од раскрснице са Саобраћајницом С10, а на апсолутној коти 83,60мнв. Додатно, предвиђени су споредни колски приступи из Улице Нова 36, на јужној страни грађевинске парцеле, удаљен око 76м од раскрснице са Јужном саобраћајницом, а на апсолутној коти 81,72мнв и из Јужне саобраћајнице, на југозападној страни грађевинске парцеле, удаљен око 224м од раскрснице са Улицом Нова 36, а на апсолутној коти 82,33мнв.

Унутар комплекса предвиђена је интерна саобраћајница прилагођена кретању ватрогасних возила. Од интерне саобраћајнице до објеката води приступни пут за ватрогасна возила.

Паркирање возила предвиђено је на парцели.

Приземље објеката стамбено – пословног комплекса су подељене према намени. Са спољне, уличне стране налазе се локали, са приступом са улице и са застакљеним елементима на фасади (алуминијумска браварија). Са дворишне стране смештени су станови и пословни апартмани (објекат Е и Ф), са



приступом из затвореног, контролисаног дворишта (кондомијум) и са контактном фасадом са завршном обрадом: фасадна боја и фасадна флисна (листела).

Одлагање комуналног отпада планирано је у контејнере смештене у посебан објекат, са неометаним прилазом комуналног возила. Објекат за смештај комуналног отпада изводиће се у оквиру Фазе III, а за остале Фазе ће се постављати привремени контејнери уз интерну саобраћајницу.

Парцела је озелењена у делу паркинг простора и у унутрашњем дворишту. Проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи око 30%

Објекат је пројектован у духу савремене архитектуре, тако да својим обликовно - архитектонским карактеристикама обезбеђује формирање квалитетног амбијента.

Нивелацијом терена обезбеђено је неометано отицање атмосферских вода са слободних површина ка кишним одводима.

## **2.9 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру планираних саобраћајница - Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице према условима надлежних ЈКП.

У току даље разраде, тј. приликом издавања локацијских услова од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, прибавиће се детаљнији технички услови надлежних ЈКП, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о спровођењу поступка обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023).

### **Водоводна мрежа**

На локацији не постоји изграђена спољна водоводна мрежа.

За потребе изградње стамбено – пословног комплекса планирати нову водоводну мрежу минимум Ø150мм, од најближе постојеће водоводне мреже истог пречника. Решење планираног водовода у Целини А преузето је из планова: План детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и План детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). У Плану детаљне регулације насеља „Алтина 2” дошло је до измене трасе Улице Јужна саобраћајница, те је сходно новом саобраћајном решењу промењена и траса планираног водовода

В1мин.О150 mm у овој улици тако да прати регулацију нове саобраћајнице.

Станицу „Земунско поље” прикључити на планирани водовод В1мин. О150 mm у Улици јужна саобраћајница.

У стамбено – пословном комплексу обезбедити потребне количине воде за санитарне потребе и противпожарну заштиту према важећим стандардима Београдског водовода и важећем Правилнику о противпожарној заштити.

## Канализациона мрежа

На локацији не постоји изграђена спољна фекална и кишна канализација. До реализације планом предвиђене канализационе мреже, пројектом се предвиђа изградња постројења за прераду отпадних вода на локацији, што је приказано у графичкој документацији и користиће се до реализације планског решења.

Планским документом се прикључак пречишћене фекалне канализације Комплекса планира или у реципијент, након адекватног третмана на постројењу за пречишћавање отпадних вода – ППОВ или у недостајућу спољну инфраструктуру.

Решење планиране атмосферске канализације и канализације употребљених вода у Целини А преузето је из планова: План детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и План детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). У Плану детаљне регулације насеља „Алтина 2” дошло је до измене трасе Улице јужна саобраћајница, те је сходно новом саобраћајном решењу промењена и траса планираног атмосферског колектора АКО1800 mm и планиране канализације употребљених вода ФКО400 mm у овој улици и прати регулацију нове саобраћајнице. Такође, померена је и локација црпне станице КЦС 1 у складу са планираним наменама и новим саобраћајним решењем и налази се код раскрснице улица јужна саобраћајница и ЈС25. Решење планиране канализације из Плана детаљне регулације насеља „Плави хоризонти” преузето је у целости. Употребљене и атмосферске воде са станице „Земунско поље” прикључити на планирану канализацију атмосферских и употребљених вода, АКО1800 mm и ФК мин. О250 mm, у Улици Јужна саобраћајница.

Уколико је реципијент подземна вода, квалитет испуштене воде мора да буде минимум квалитета постојеће подземне воде, а у свему према постојећој „Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС, бр.50/2012)“. Отпадна вода из потенцијалних ресторана ће се одводити прво на сепаратор масти (и ако је потребно на флотацију), па тек након третмана сепаратором масти, ће се прикључити на интерну спољну фекалну канализацију Комплекса. Планиране објекте прикључити на канализациону мрежу према условима и техничким прописима Београдске канализације који ће се издати у обједињеној процедури приликом издавања локацијских услова.

На локацији не постоји изграђена спољна кишна канализација, па се прикључак пречишћене кишне канализације Комплекса планира или у реципијент, након адекватног третмана на сепаратору уља и бензина и сепаратору тешких метала или у недостајућу инфраструктуру. Количина атмосферске воде за Комплекс је рачуната за кишу интензитета: 140 л/с/ха (по ИТП криви за Београд).

Кишна вода са крова се спољним интерним разводом одводи до ретензије кишних вода без икаквог предтретмана. Одводња воде са пешачких платоа и зелених површина (која се не упије) се такође одводи у ретензију кишних вода без икаквих предтретмана. Отпадна кишна вода са интерних саобраћајница и паркинга се пре скупљања у ретензију кишних вода прво третира хидродинамичким сепаратором (скупљање седимената и заштита ретензије од честог чишћења), а затим се регулатором протока (30л/с) одводи до сепаратора уља и бензина (лаких нафтних деривата) и сепаратора тешких метала. Квалитет испуштене воде мора да буде минимум квалитета постојеће подземне воде.

### **Електроенергетска мрежа**

Напајање планираних потрошача вршиће се из ТС на парцели. У оквиру целине А планирају се следећи радови на ее мрежи:

- изградња ТС 10/0,4 kV у Блоку 1, у зони К2,
- изградња кабловских водова 10 kV, од постојеће мреже 10 kV до планираних ТС 10/0,4 kV,
- изградња кабловских водова 1 kV, од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије,
- изградња инсталација јавног осветљења дуж свих саобраћајних површина

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираних објеката или као слободностојећи објекат. За ТС која се гради у склопу објекта обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) минималне површине 16 m<sup>2</sup>. За ТС која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 6 m<sup>2</sup>. Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на постојеће и планиране водове 10 kV, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. Оставља се „Електродистрибуција Србије“ д. о. о. Београд, да одреди број, капацитет, снагу уграђених трансформатора, начин изградње (ТС у склопу објекта или слободностојећи објекат), тачну локацију, приступ објекту, величину простора/парцелу, као и место прикључења ТС на ЕЕ мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Планирати изградњу ТС у оквиру грађевинске парцеле, према потребама објеката које напајају, у свему према условима ЕДБ-а.

### **ТТ мрежа**

За планирани објекат пројектоваће се прикључак према условима овлашћеног дистрибутера.

У оквиру целине А планирају се следећи тк објекти:

- изградња БС у оквиру блока 1, у зони К2,

– изградња тк канализације од планиране БС и планираних објеката до постојеће тк канализације.

Према плану регулације, који је основ за израду урбанистичког пројекта, приступна телекомуникациона мрежа се изводи кабловима положеним у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У оквиру предметне парцеле постоји извешан број траса вођења телекомуникационих водова, који се укидају.

Општи циљ је даљи развој и модернизација постојећих телекомуникационих мрежа И објеката, као и прогресивно развијање нових/савремених система телекомуникација којима ће се значајно подићи ниво постојећих урбаних и осталих структура и остварити већа ефикасност у привредним и услужним активностима.

За потребе резиденцијалних корисника неопходно је предвидети телекомуникациону мрежу уз употребу ГПОН технологије у топологији ФТТХ (*Fiber to the Home*) која се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима до сваке резиденцијалне јединице. Унутар станова или апартмана, телекомуникациону мрежу реализовати бакарним кабловима.

За потребе пословних корисника, планирати реализацију ФТТБ (*Fiber to the Building*) или ФТТО (*Fiber to the Office*) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката, односно корисника и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима.

Планирано је да приступна ТК мрежа буде подземна. Потребно је обезбедити 4 ПВЦ (ПЕХД) ф110 из планираних ТК окана из две улице, за сваки објекат (А, Б, Ц, Д, Е и Ф), како би се обезбедила редундантност и могућност да најмање два провајдера понуде своје услуге. Планирано је да се објекти повежу на јавну мрежу оптичким кабловима одговарајућег капацитета. Каблови би се користили за обезбеђивање сервиса најмање два провајдера телекомуникационих услуга. Оптичке каблове одговарајућег капацитета ће обезбедити инвеститор или провајдери телекомуникационих услуга о свом трошку, у оквиру обједињене процедуре, што је предмет даље разраде техничке документације.

Потребно је да мобилна телефонија у отвореним и затвореним просторима има квалитетан сигнал, односно неопходно је обезбедити потпуну покривеност свих простора сервисима мобилних оператера.

У оквиру предметне парцеле планирати телекомуникациону опрему најновије генерације и полагање телекомуникационе инфраструктуре значајног и перспективног капацитета за планиране кориснике.

Унутрашње телекомуникационе и сигналне инсталације треба да буду пројектоване у складу са законском регулативом и захтевима Инвеститора.

Коначно решење мора да буде усклађено са локацијским условима и захтевима Инвеститора.

## **ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

За планирани објекат пројектоваће се прикључак према условима овлашћеног дистрибутера. Грејање станова се предвиђа путем гасних котлова, који би поред грејања служили и за припрему санитарне топле воде (СТВ).

У граници целине А планирана је изградња деоница дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви, притиска  $p = 1 \div 4$  бара као наставак на планирану гасоводну мрежу дефинисану важећим Планом детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и Планом детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). Такође, планирано је измештање постојећег челичног дистрибутивног гасовода, притиска  $p = 6 \div 16$  бара у коридору Саобраћајнице С10 и изградња планираног челичног дистрибутивног гасовода у улицама Саобраћајница С10 и Јустина Поповића дефинисано важећим Планом детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16).

Предвиђено је прикључење стамбено-пословног комплекса на гасоводну мрежу.

За објекте у оквиру комплекса потребно је проверити могућност прикључења на гасовод и према томе исходovati услове прикључења на њега. Припрема топле воде за грејање и СТВ је преко индивидуалних гасних котлова. За сваки стан се у том смислу предвиђа прикључак на гас. Прикључење објеката стамбено-пословног комплекса на магистрални гасовод предвиђа се преко мерно регулационих станица (МРС). Положај и број МРС одредиће се након добијања техничких услова за прикључење на гасоводну мрежу. Капацитет потребан за прикључење на гасовод, треба да задовољи потребе за грејањем и за припрему СТВ у грејном периоду и само за припрему СТВ ван грејног периода. Предвиђени потребни капацитет: 265 Нм<sup>3</sup>/х.

## **2.10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **Заштита културног наслеђа**

Постојећи објекат нема статус заштићеног споменика културе нити се налази у заштићеној целини и зони.

Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### **Заштита природе и природних добара**

Према Централном регистру заштићених природних добара и документацији Завода за заштиту природе Србије, обухват предметног плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије. Планским решењем предвиђено је подизање нових заштитних зелених појасева вишеспратног аутохтоног зеленила (дрвореди у комбинацији са различитим вегетационим формама) у складу са предеоним карактеристикама подручја, са израженом функцијом заштите од ветра, буке, аерозагађења и др. Приликом даље планске разраде неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- очувати високу вегетацију и вредне примерке дендрофлоре (појединачна стабла), шумске екосистеме и комплексе, ливаде и пашњаке, као и природне целине које су повезане водотоцима и крајречном вегетацијом и вегетацијом поред путева и слично;

- за озелењавање простора предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Могу се користити и врсте егзота прилагођених локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене (тополе и сл.).

- приликом даље техничке разраде и спровођења планског решења потребно је применити техничко технолошка решења којима ће у највећој мери бити сачуване предеоне вредности као што су: природни и полуприродни елементи коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја; очување дивљих врста на локалним еколошким коридорима (водене површине, живице, међе, тршћаци и дрвореди); као и морфолошке и хидролошке особине подручја од којих зависи функционалност коридора, а све у сарадњи са Заводом за заштиту природе Србије;

- пре почетка извођења радова, потребно је дефинисати одговарајуће поступке и мере за заштиту људи, животне средине, превенцију акцидената и умањење негативних ефеката изградње и коришћења пруге (нарочито буку, вибрације, светлосно загађење);

- такође, пре почетка извођења радова, потребно је предвидети решења којима ће комунални и сав остали отпад настао током радова бити привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта, б) опасности по биљни и животињски свет, в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара, г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности, д) нивоа буке и непријатних мириса;

- уколико се током радова на предметном подручју наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се

природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица, у складу са одредбама члана 99. Закона о заштити природе („СЛ. Гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др.закон и 71/2021). Услови: Завод за заштиту природе Србије, решење 03 број 021-1613/2 од 24. маја 2023. године, Секретаријат за заштиту животне средине, решење V-04 број 501.2-171/2023 од 30. маја 2023. године;

### **Заштита и унапређење животне средине**

Стратешком проценом анализирано је постојеће стање и планом предложена решења и дефинисане мере које имају за циљ да се утицаји на животну средину на разматраном простору сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину. У том контексту, у току даљег спровођења и реализације планског документа, неопходно је спровести у наставку наведене мере и услове.

У циљу заштите ваздуха:

- реализовати централизовани начин загревања објеката, повезивањем на топловод или гасовод, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија

- (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др.;

- ако се за потребе загревања објеката, планира изградња котларница на течна или чврста горива, у циљу спречавања, односно смањења утицаја истих на чиниоце животне средине, предвидети:

- адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента;

- одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;

- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање/отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија

загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

- привремено складиштење остатака од сагоревања (пепела, шљаке и др. у случају коришћења чврстих горива) и честица од отпрашивања димних гасова вршити искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава њихово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом;

– „бешумне” пумпе, односно уграђивање пригушивача буке и вибрација, а у циљу спречавања недозвољене буке, шума и вибрација у котларници, који настају као последица рада пумпи;

– уградњом уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух, обезбедити да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима из стационарних извора загађивања и постројења за сагоревање не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања,

– очувати постојеће зелене заштитне појасеве, парковске површине и дрвореде и подићи нове, а нарочито у стамбеним зонама, у контакту стамбених зона са аеродромом и привредним зонама, дуж саобраћајница и др.

У циљу заштите површинских и подземних вода и земљишта:

– спровести одговарајуће мелиоративне и друге мере заштите шире зоне заштите водоизворишта и подземних вода у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), за део пруге и садржаје планиране у наведеној зони;

– сакупљање и евакуацију отпадних вода из станичних и других објеката вршити преко сепарационог канализационог система и то раздвајањем колектора за отпадне воде (зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг просторе, отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем станица, пратећих објеката, као и санитарних отпадних вода)

– изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг површина и објеката (park & ride) од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– контролисано прикупљање задржаних (зауљених) вода са свих саобраћајних површина, са површина паркинга, системом канала са решеткама, и њихов обавезан третман (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета за упуштање у реципијент, таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина, учесталост чишћења сепаратора и одвожење талоба из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

– у оквиру блокова спонтано настале стамбене изградње извршити евидентирање, укидање и санацију свих пропусних септичких јама; до изградње локалног канализационог система, као и у деловима у којима изградња локалног система за пречишћавање није економична или могућа, изградити непропусне септичке јаме за прикупљање санитарних отпадних вода.

У циљу заштите од буке и вибрација:



– применити сва расположива техничка решења за смањење интензитета и времена трајања буке и вибрација, нарочито на деловима трасе у зонама повећане осетљивости(стамбене зоне);

– уградити еластомере испод главног строја пруге при- ликом извођења радова на изградњи исте;

– за сваку предложену конструкцију за заштиту од буке потребно је урадити техно - економску анализу, а пре свега утврдити њену ефикасност у смислу смањивања нивоа буке, дефинисати које објекте штити и приказати нивое буке на најизложенијим деловима фасаде;

– обезбедити да бука емитована из техничких делова система (агрегат за струју, трафостанице и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/2021) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010);

– применити архитектонско-грађевинске и техничке мере звучне заштите објеката којима ће се бука (посебно у зони утицаја аеродрома) свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990. и у складу са имплементираним Уравнотеженим приступом управљања буком и условима Надлежних органа за послове грађевинарства и саобраћаја и другим надлежним органима у наведеној области.

– обавезна је израда пројекта пејзажно архитектонског уређења јавних зелених површина, као и слободних и озелењених површина, којим ће се дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору,

технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у аутохтоне врсте);

– за подизање дрвореда и уређење слободних и незастртих површина, одабрати саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), које морају бити „репрезентативне” и „школоване”, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме и травнате површине, планиратим постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа и тиме обезбедити вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала;

У погледу енергетске ефикасности, испунити прописане захтеве, планираних надземних делова система, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/2021) и подзаконским актима донетим на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система расвете и друго, укључујући смарт системе и коришћење обновљивих извора енергије.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења:

Трафостаницу/е, намењену/е електронапајању система, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања корисника 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 („Службени гласник РС”, број 104/09) и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (V) не прелази 40  $\mu$ T;

- определити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора, исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима.

### **Сеизмолошке карактеристике терена**

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације,

- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

### **Урбанистичке мере заштите од пожара**

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/18 – др. закони) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката. Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге

инсталације које користе воду за гашење пожара. С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара

(„Службени гласник РС”, број 3/18). Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

### **Инжењерскогеолошки услови**

Предметна парцела налази се на Рејону А – простор са релативно очуваним природним геотехничким условима. Овај рејон обухвата простор лесне заравни. Благо је заталасан и са апсолутним котама од 81.0 до 83.0 mпv. Површина терена генерално има пад ка југозападу. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага од којих је у интеракцијском смислу посебно значајан први лесни хоризонт. Наиме све најзначајније активности, у оквиру овог плана, обављаће су у овом хоризонту. Први лесни хоризонт је дебљине од 3,3 до 5,2 m и генерално прати површину терена. Ново подземне воде је на дубинама од 2.5-4 m. од површине терена и најчешће је везан за контактну зону квартарних и неогених седимената. Виши делови падине третирану су као потенцијално нестабилни терени, док се сама микролокација може сматрати стабилном. На терену нема знакова нестабилности.

Са геотехничког аспекта ове средине се у погодне за урбанизацију уз адекватно обезбеђење дубљих темељних ископа.

### **2.11 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

**Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за фазну изградњу предметног комплекса, у свему у складу са Законом о планирању и изградњи.**

Одговорни урбаниста:  
Печат и потпис:

Ана Нешић д.и.а.  
број лиценце: 221 A095 23



## ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

### **3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

#### **4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

## ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА

