



Република Србија

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-1581-LOC-1/2023

Заводни број: 350-02-00151/2023-07

Датум: 20.03.2023.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Београд на води д.о.о. Београд, ул. Карађорђева бр. 48, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/2020 и 116/2022), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. став 2. тачка 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/2019, 9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 68/19), у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл. гласник РС“, број 7/15), Изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл. гласник РС“, број 48/22) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 031-01-36/2022-02 од 27.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За **фазну изградњу стамбено пословног комплекса у блоку 27а**, на кп. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац, на територији градске општине Савски венац, на подручју града Београда, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл. гласник РС“, број 7/15) и Изменама и допунама Уредбе о утврђивању Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл. гласник РС“, број 48/22).

Прикључци за инфраструктуру прелазе преко кп. бр. 1508/358 и 22630 КО Савски венац

Категорија објеката Б, В, класификациони број 112222, 123001, 123002, 124210.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Катастарске парцеле бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац налазе се у обухвату Измена и допуна Уредбе о утврђивању Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“.

У складу са Планом к.п. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац налазе се у Урбанистичкој целини УЦ IV, у Зони С6, у Блоку 27а, у оквиру површина за остале намене – **површине намењене становању.**

На катастарској парцели бр. 1508/374 КО Савски венац је позициониран подземни колектор.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Општа правила уређења и грађења:

Општа правила парцелације:

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру. Просторним планом су дефинисани минимална површина и минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле. Израда пројекта препарцелације због деобе, укрупњавања делова или целих катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела, обавезна је за свеграђевинско земљиште планирано за површине остале намене. Кроз израду пројекта препарцелације формирају се грађевинске парцеле без остатка површине која не задовољава услове Просторног плана да буде грађевинска парцела.

Општа правила за намену и број објеката на парцели:

Компатибилне намене становању и стамбеном ткиву су комерцијалне делатности, јавни објекти и комплекси и наменске гараже. Приземља објеката треба наменити за јавно доступне садржаје који подижу ниво атрактивности и квалитета коришћења простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл.).

Надземно паркирање/гаражу у склопу подијума обавезно је сместити у унутрашњи део подијума, а ободно планирати комерцијалне садржаје.

Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели уколико њихова диспозиција (међусобно удаљење и удаљења од граница парцеле), задовољава услове прописане Просторним планом. Објекти на парцели могу бити исте или компатибилне намене.

Општа правила за положај објекта на парцели:

Објекте треба постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом.

Општи услови за архитектонско и естетско обликовање објеката:

Архитектонска обрада објеката треба да буде у складу са наменом и амбијентом (постојећим или новопланираним). Архитектонско обликовање и третман приземља и подијума мора бити усклађен са обликовањем виших етажа објекта, са циљем да се оствари дијалог између објекта и јавног простора у окружењу. Није дозвољено обликовање последње етаже објекта у форми мансардног крова.

Под повученом етажом се сматра повлачење фасадног платна последње етаже под углом од 57 степени у односу на хоризонталну раван кровне терасе изнад претпоследње етаже. Дозвољено је и пожељно озелењавање равног крова на минимално 30 cm земљишног супстрата. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, типом крова и примењеним материјалима на фасади.

Општа правила за ограђивање:

У случају да објекат није постављен на грађевинску линију, односно регулациону линију, међупростор треба пројектовати и уредити у складу са архитектонским третманом објекта и јавног простора у окружењу. У блоковима у којима се грађевинска линија планираних објеката не поклапа са регулационом линијом дозвољено је постављање ниске живе ограде (висине максимално 1 m) на регулациону линију. У унутрашњости блока није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.

Општа правила за паркирање:

На грађевинској парцели у оквиру подземне/надземне гараже или површинског паркинга обезбедити минимум:

- 1,1 ПМ за сваку стамбену јединицу
- 1 ПМ на 80 m² пословног простора;
- 1 ПМ на 66 m² трговинског простора;
- 1 ПМ на стола са по четири столице угоститељског садржаја;
- 1 ПМ на 100 m² магацинског простора или свака три запослена; и
- 1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије хотела.

Урбанистичка зона С6

Услови за формирање грађевинске парцеле ГП27а

Овим просторним планом формирана је грађевинска парцела ГП27а, коју чине целе к.п. бр. 3292/4, 3292/5, 3292/11, 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374 и 1508/375 КО Савски венац.

Грађевинској парцели ГП 27а могуће је приступити са саобраћајнице САО1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО12 (саобраћајни терминус испод моста „Газела“)

Намена и тип интервенција

- Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%;
- Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%;
- Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;

Дозвољава се изградња објеката који одговарају функцији резиденцијалног и вишепородичног становања, као доминантној намени, трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних објеката, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији „open space” простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то кафеа, мини барова, посластичарница и ексклузивних ресторана, хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козметичких салона, књижара, издавачких центара, пословних центара, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу, простора намењених образовању, здравству, апотекама, амбулантама и специјалистичким ординацијама, депанданси предшколских установа, простора намењених канцеларијском пословању, простора намењених истраживачким делатностима и делатностима из области намена јавно-приватног партнерства, приватних школа и предшколских установа, лабораторија, као и простора компатибилне намене које не угрожавају основну намену и животну средину и то простора намењених резиденцијалном становању у оквиру засебних јединица и целина апартманско пословног карактера;

Положај објекта на парцели:

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама;
- Објекте је по типологији могуће пројектовати као слободностојеће, једнострано или двострано узидане;
- Дозвољено је упуштање делова објеката (еркери, надстрешнице, испусте, елементе обликовања, засенчења хоризонталне засторе и сл) ван дефинисаних грађевинских линија и наведени елементи могу прелазити регулациону линију:
- максимално 0,60 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,50 m и на минималној висини од 4,00 m изнад тротоара,
- максимално 1,00 m ако је тротоар већи од 3,50 m, а ширина улице већа од 15,00 m и на минималној висини од 4,00 m изнад тротоара.
- Уколико се у приземном делу објекта налазе ван стамбене урбане функције/намене дозвољено је постављање унифицираних хоризонталних система намењених засенчењу и заштити од атмосферских утицаја и то:
- максимално 0,60 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,50 m и на минималној висини од 4,00 m изнад тротоара,
- максимално 1,00 m ако је тротоар већи од 3,50 m, а ширина улице већа од 15,00 m и на минималној висини од 4,00 m изнад тротоара.
- Дозвољена је изградња више објеката на парцели;

- За потребе плана урађена је Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката, на основу које су дефинисана правила грађења и положај грађевинских линија у урбанистичкој зони С6.

Индекс заузетости (Из)

- Максимални Индекс заузетости (Из) = 70% (изузетак је на грађевинским парцелама ГП19.2b и ГП19.2c у блоку 19 где је максимални Индекс заузетости (Из)=80%)
- Максимални Индекс заузетости (Из) подземних етажа = 90%

Максимална висина објекта

- Максимална висина венца објеката, у урбанистичкој зони С6, на грађевинској парцели ГП27а у блоку 27 (део 27а) износи 100,00 m у односу на коту тротоара приступне саобраћајнице.

Кота приземља:

- Кота приземља не може бити нижа од коте терена;
- Није дозвољено становање у сутерену објекта;
- Кота приземља може бити максимум 1,60 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице;
- Код објеката који имају нестамбену намену у приземљу, кота приземља је максимум 0,20 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.

Услови за слободне и зелене површине:

- Обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на нивоу зоне у блоку (за грађевинске парцеле ГП19.2b и ГП19.2c у блоку 19, неопходно је обезбедити минимално 20% слободних и зелених површина) од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом; (изузетак је на грађевинским парцелама ГП19.2b и ГП19.2c у блоку 19 (део 19.2b и 19.2c) где најмање 5% зелених површина мора бити у директном контакту са тлом;
- За планиране зелене површине изнад подземних етажа, обезбедити одговарајући надслој земље и у односу на дубину надслоја одабрати тип зеленила;
- За озелењавање користити мања дрвенаста стабла лишћара и четинара, жбунасте и цветне врсте, као и травњаке;
- За пејзажно архитектонско уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина.

Решење саобраћаја/ паркирања:

Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП27а остварити из правца саобраћајница САО1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО12 (улив-излив).

Архитектонско обликовање:

- Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже;
- Применити материјале у складу са наменом;
- У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.

Услови за ограђивање парцеле:

- Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле;
- Дозвољено је ограђивање приватних башти испред станова у приземљу.

Степен комуналне опремљености:

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима и прописима надлежних ЈКП и уз њихову сагласност.

Инжењерско геолошки услови:

- Планирани објекти налазе се у инжењерскогеолошком реону ПБ2;
- Површину терена изграђује хетерогени насип дебљине од 2,30 m до 3,50 m, а некадашња површина терена била је изграђена од прашинасто-песковитих и глиновито-прашинастих седимената алувијалног наноса који су неповољних инжењерскогеолошких својства терена до дубине од 19,00 m. Оваква својства терена условљавају да се простор може користити за директно фундарање објеката ниже спратности. За услов директног фундарања неопходна су детаљна инжењерскогеолошка истраживања. Неравномерна слегања код плитког фундарања објеката решавају се уређењем терена (насипањем, израдом тампонског слоја). На осталим деловима терена где се предвиђа насипање терена при нивелационом уређењу (до коте 77,00 mⁿ), као и при засипању клинова између објекта и темељних косина, могу се уградити песковите наслаге уз прописно збијање у тањим слојевима;

Фазна реализација:

- Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција;
- Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина;
- Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Правила спровођења:

Овим просторним планом предвиђено је директно формирање грађевинских парцела ГП19.2b, ГП19.2c, ГП27a, ГП28 и ГП30 у урбанистичкој зони С6.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем је предвиђена фазна изградња стамбено пословног комплекса у блоку 27a, на кп. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац, на територији градске општине Савски венац, на подручју града Београда.

Фазност реализације:

На грађевинској парцели ГП27a у Булевару Вудроа Вилсона - САО 1, пројектом је предвиђена изградња стамбено – пословног комплекса у шест фаза. Свака фаза представља независну техничко-функционалну целину.

ФАЗА 1 - Прва фаза реализације

- Темљење

ФАЗА 2 - Друга фаза реализације

- Објекат подземне гараже са евакуационим излазима, спратности По+П
- Објекат Д, спратности П+6+2Пс,
- Објекат Е, спратности П+6+2Пс;

ФАЗА 3 - Трећа фаза реализације

- Кула Ц, спратности П+28;

ФАЗА 4 - Четврта фаза реализације

- Кула Б, спратности П+М+28;

ФАЗА 5 - Пета фаза реализације

- Кула А, спратности П+М+28
- Анекс куле А и Б - Спа центар, спратности П+2;

ФАЗА 6 - Шеста фаза реализације

- Објекат Ф, спратности П;
- Објекат Г, спратности П;
- Објекат Х, спратности П;
- Објекат И, спратности П;
- Објекат Ј, спратности П+М

Сви објекти својом дужом страном оријентисани су у правцу северозапад – југоисток. Регулациона линија се поклапа са грађевинском линијом. До Булевара Вудроа Вилсона позиционирани су објекти Ц, Д и Е, ка реци су оријентисани А, Б и Ј, док су унутрашњем дворишту распоређени остали објекти пословања. Куле А и Б спаја анекс – спа центар.

Архитектонски концепт:

Стамбено пословни комплекс састоји се од: једне подземне етажне, у којој је формирана гаража са припадајућим пожарним евакуационим излазима ка отвореном спољном пешачком платоу, главног мултифункционалног отвореног пешачког платоа са богатим фондом зеленила, трговима, фонтанама и комерцијалним садржајима као што су кафеи, ресторани, бутици и сл садржаји и следећих објеката:

1. Кула А, спратности П+Мезанин+28,
2. Кула Б, спратности П+Мезанин+28,
3. Кула Ц, спратности П+28,
4. Објекат Д, спратности П+6+2Пс
5. Објекат Е, спратности П+6+2Пс
6. Објекат Спа центра Анекс куле А и Б, спратности П+2 етажне (спрат 1 и спрат 2), који је подигнут изнад нивоа приземља, чинећи приземље потпуно пролазним са везом са платоом. Приземље анекса чине два евакуациона степеништа која иду директно на плато.
7. Локали/трговински садржаји у оквиру централног пешачког платоа, Објекта Ф, Објекта Г, Објекта Х и Објекта И, сви спратности П и Објекат Ј спратности П+М.

Остварени капацитети:

Кула А

Кула А спратности П+Мезанин+28, има укупно 207 станова и 5 локала у приземљу објекта. У приземљу је планиран контролисани улаз са пријемним пултом за портира и обезбеђење, улазни хол за стамбени део зграде је опремљен са централним степенишним језгром са 2 евакуациона степеништа и 4 лифта.

Кула Б

Кула Б спратности П+Мезанин+28, има укупно 207 станова и 5 пословних простора у приземљу објекта. У приземљу је планиран контролисани улаз са пријемним пултом за портира и обезбеђење, улазни хол за стамбени део зграде је опремљен са централним степенишним језгром са 2 евакуациона степеништа и 4 лифта.

Кула Ц

Кула Ц спратности спратности П +28, има укупно 190 станова и 5 пословних простора у приземљу објекта. У приземљу је планиран контролисани улаз са пријемним пултом за портира и обезбеђење, улазни хол за стамбени део зграде је опремљен са централним степенишним језгром са 2 евакуациона степеништа и 4 лифта.

Објекат Д

Објекат Д спратности П+6+2 ПС, има укупно 144 станова и 4 пословна простора у приземљу објекта. У приземљу је планиран контролисани улаз са пријемним пултом за портира и обезбеђење, на средини објекта.

Два вертикална комуникациона језгра за стамбени део зграде су конципирана као посебне целине на прописаниј удаљености према пожарним прописима услед велике дужине објекта и поред функције за вертикалну комуникацију служе као евакуациони излази. Комуникациона језгра су опремљена са централним степенишним језгром са по једним евакуационим степеништа и 2 лифта.

Објекат Е

Објекат Е спратности П+6+2 ПС, има укупно 149 станова и 4 пословна простора у приземљу објекта. У приземљу је планиран контролисани улаз са пријемним пултом за портира и обезбеђење, на средини објекта. Два вертикална комуникациона језгра за стамбени део зграде су конципирана као посебне целине на прописаниј удаљености према пожарним прописима услед велике дужине објекта и поред функције за вертикалну комуникацију служе као евакуациони излази. Комуникациона језгра су је опремљен са централним степенишним језгром са по једним евакуационим степеништа и 2 лифта.

Објекти Ф, Г, Х, И, Ј

Сви објекти су према намени зграде за трговину на велико и мало. Објекти у партеру Ф, Г, Х и И приземне спратности имају по један пословни простор. У оквиру габарита самог објекта смештено је по једно евакуационо степениште из гараже, које води директно на плато. Објекат Ј је спратности П+мезанин и у оквиру којег се, такође, налазе два евакуациона степеништа из гараже која воде ка споља.

Пројектом је остварено:

Заузетост (надземно) - 32.39%

Заузетост (подземно) - 70.72%

Слободне и зелене површине - 72.04%

Макс. кота венца објекта у односу на коту тротоара приступне саобраћајнице – 100,00 m

Укупно паркинг места на парцели – 1078.

Конструкција:

Обзиром да се комплекс састоји из више независних вишеспратних објеката, са подзменом гаражом између, они ће бити дилатирати на више конструктивних независних целина да би са се обезбедило исправније понашање тих целина при деловању сеизмичких утицаја као и смањивање температурних утицаја.

Основни конструкцијски систем свих објеката је од армираног бетона. Систем ће у целости бити пројектован као ливен на лицу места, а формираће га армиранобетонски стубови и зидови на које се ослањају греде и међуспратна конструкција.

Поред стубова носећу вертикалну конструкцију ће такође чинити АБ зидови који иду целом висином објекта. Димензије АБ зидова ће бити усвојене према статичком прорачуну, и биће постављени тако да обезбеде непомерљивост система као и прихватање хоризонталних сеизмичких утицаја.

Поред сеизмичких зидова у подрумским етажама су предвиђени ободни подрумски зидови велике дужине који су у додиру са околним тлом.

Темељна конструкција свих објеката је предвиђена као темељна плоча дебљине према статичком прорачуну ослоњена на шипове. Дебљине темељне плоче ће бити усвојене на основу статичке анализе. Обзиром да шипови служе за пренос како вертикалног оптерећења из конструкције тако и хоризонталних сила од утицаја земљотреса, веза шипова са темељном конструкцијом ће бити предвиђена као монолитна, с тим да је обавезно да шип уђе у темељну конструкцију мин. 5цм. Испод темељне плоче ће бити предвиђен тампон слој дебљине према препорукама гео. елабората.

Материјализација:

Архитектура и обликовање новопројектованог објекта садржи елементе, карактеристичне за амбијент и окружење локације, а применом савременог архитектонског израза и употребом савремених материјала остварује се принцип континуалности у изградњи, у духу савремене архитектуре.

Архитектура новопројектованих објеката посебно Кула следи високу естетику сведених детаља и изражену ликовност и двоструку естетску интерпретацију објекта. Према реци Сави и атрактивним визурама објекти стамбено пословних кула су динамични, интерпретинирани степеновањем архитектонских форми од приземља ка врху, при томе елиминишући ефекат вертикалног зида, пружајући визуелна отварања станова и озелењених тераса ка реци Сави.

Према страни града односно задњим фасадама архитектонски израз је једноставан и сведен пратећи ликовност и архитектонски израз старе матрице Београда интерпретиран на савремен начин.

Архитектонски израз објеката Д и Е је такође сведене архитектонске интерпретације линеарне, релативно ниске архитектонске форме. Објекте посебно издваја повлачење

последње 2 озелењење етаже интерпретиране у сивим антрацит тоновима при чему контакт објекта у односу на главни пешачки трг чине визуелно пријатнијим из перспективе пешака.

Главна карактеристика и доминантан елемент новопроектваног објекта, представља динамично решење фасаде према реци Сави у смакнутим архитектонским формама.

Секундарни елементи фасаде, су наглашене фасадне вертикале, са хоризонталама на сваком другом спрату тзв просторни скелет дајући објекту додатну вертикалност и динамику.

Предвиђени материјали за тај декоративни део фасаде су префабриковани бетонски елементи у јако светло сивој боји и текстури бетона.

Противпожарни прилази:

Прилази возила за гашење пожара су уз приступне саобраћајнице САО 01 (Булевар Вудроа Вилсона) са дефинисаном кружном једносмерном трасом ширине 3,5м по ободу главног пешачког платоа и једноставним приступом до сваког објекта комплекса за случај гашења пожара. По пожарним прописима све куле висине 100м имају прилаз са 2 стране за гашење пожара. Куле А и Б имају по 3 пожарна платоа димензија 15,0м x 5,5м, (услед положаја Спа Центра). Кула Ц има 2 пожарна платоа димензија 15,0м x 5,5м а објектима Д и Е је омогућен прилаз сва 3 стране објекта и немају посебни пожарни плато због мање висине.

Паркирање:

Централна подземна гаража формирана у једном подземном нивоу класе велике гараже капацитета 852 возила, од чега 46 паркинг места за инвалиде.

Подземна гаража је према прописима за велике гараже опремљена са по 2 двострука улаза и излаза преко грејаних отворених рампи ширине 6 м и нагиба 15%.

Предвиђено је и паркирање на парцели, капацитета 226 возила, од чега је 10 паркинг места за инвалиде.

Предвиђена су управна паркинг места, димензија 2.50x5.00м, а простор за маневрисање је пројектован са минималном ширином од 6.00м.

Гаража је опремљена и паркинг местима за пуњење електро возила. Капацитет гараже је рачунат према препорукама из Плана и информације о локацији 1,1 ПМ на 1 стан и 1ПМ/66м² БРГП трговинског садржаја. Преостали капацитети потребни за остале садржаје комплекса надокнађени су у оквиру отвореног спољног паркинг лоцираног на бочној страни парцеле према мосту Газела због прописаног прилаза из приступне саобраћајнице САО 12.

Подземна гаража је преко вертикалних комуникација повезана са стамбеним холем у приземљу објекта и становима у Кулама А, Б и Ц вертикалним комуникацијама искључиво лифтовима (комада 4) и лифтовским холовима у натпритиску, због пожарног закона о високим објектима. Вертикална веза подземне гараже са објектима Д и Е је обезбеђена и лифтовима и степеништима због мале висине објекта у пожарном смислу.

Пожарна евакуација гараже према спољном простору главног пешачког платоа/трга остварује се посебним пожарним евакуационим степеништима у надпритиску на прописаном међусобном растојању. Подземна гаража је опремљена свим потребним техничким просторијама, топлотним подстаницама за сваки објекат, трафостаницама, дизел агрегатом, резервоарима за пожарну воду и сл.

Укупно паркинг места на парцели – 1078.

Хидротехничке инсталације:

Сваки од објеката има посебне мреже за хидрантску потрошњу, санитарну потрошњу, припадајуће локале (са контролним појединачним водомерима), машинске инсталације и заливање зеленила (са контролним појединачним водомерима).

Поред ове мреже предвиђене су и посебна мрежа за снабдевање базенског простора.

Такође предвиђена је и посебна хидрантска мрежа која покрива целу локацију спољним хидрантима. Спојена је на градску инфраструктуру на два места ради обезбеђивања сигурнијег водоснабдевања и спојена је у прстен по ободу локације. Ови водомери поред стандардне опреме (према условима ЈКП БВК) у окну морају имати и неповратне вентиле. Са овог прстена снабдева се и резервоар за спринклер и унутрашњи хидранти на нивоу гараже. Улаз цеви у гаражу предвиђен је на два места (на супротним крајевима објекта) и унутар гараже планиран је други прстен са којег се снабдевају гаражни хидранти.

Комплетна мрежа у објектима је пројектована од ППР водоводних цеви и припадајућим фазонским комадима и вентилима. Хидрантска мрежа у објектима и гаражи пројектована је од поцинкованих челичних цеви.

Прикључци на уличну инсталацију као и спољни прстен за пожарни заштиту планирани су од ПЕХД цеви.

Капацитети хидрантске мреже за гашење пожара:

1. капацитет спољних хидраната од 30лит/сек који се односи на цео комплекс
2. капацитети појединачних објеката, и то објеката А, Б и Ц који износе 12,50лит/сек
3. капацитети појединачних објеката, и то објеката Д и Е који износе 7,50лит/сек

Капацитети санитарне водоводне мреже:

1. Објекат А - 9.10лит/сек
2. Објекат Б - 9.60лит/сек
3. Објекат Ц - 8.90лит/сек
4. Објекат Д - 6.75лит/сек
5. Објекат Е - 7.00лит/сек

Мрежа фекалне канализације:

За плот 27а предвиђена су три прикључка на спољну мрежу за прву фазу. Прикључци су планирани на постојећу фекалну мрежу пречника 250мм у улици Вудроа Вилсона.

Капацитети фекалне канализације:

1. Објекат А - 25.00лит/сек
2. Објекат Б - 27.00лит/сек
3. Објекат Ц - 26.00лит/сек
4. Објекат Д - 20.00лит/сек
5. Објекат Е - 21.00лит/сек

Капацитети кишне канализације:

1. Прикључак за А и Д - 168.00лит/сек

2. Прикључак за Ц - 96.00лит/сек
3. Прикључак за Б и Е - 147.00лит/сек

Електроенергетске инсталације:

За напајање свих потрошача групе н1, н2, н3, н4 довољно је четири енергетска трансформатора називне снаге 1000 kVA.

Телекомуникационе и сигналне инсталације:

Предвиђено је 925 прикључака на ТК мрежу (897 станова, 28 пословних простора).

Термотехничке инсталације са системима:

За потребе грејања предвидети прикључење простора предвиђених за становање који се налазе у објектима А, Б, Ц, Д и Е на систем даљинског грејања Београдских Електрана, а према техничким условима ЈКП “Београдске електране”.

За потребе хлађења ових простора предвидећа се систем топлотних пумпи, које би снабдевале станове и топлотном енергијом у прелазном периоду, када Београдске Електране не испоручују топлоту.

За сваки од ових објеката предвиђа се по једна топлотна подстананица у подземној гаражи. У топлотним подстананицама предвидети индиректне примарне предајне станице и разводна постројења.

У подземној гаражи предвиђа се расхладно-топлотни центар за потребе смештаја топлотних пумпи. Топлотне пумпе користе енергију ваздуха посредством сувих хладњака које је потребно поставити напољу на погодно место.

Као главни систем грејања и хлађења у становима предвидети двоцевни систем са пребацавањем, са принудном циркулацијом посредством каналских вентилатор конвектора – “фан цоил” апарата.

За вентилацију санитарних чворова, купатила, просторија вешераја и кухиња, предвидећа се систем принудне одсисне вентилације.

Не предвиђати прикључење локала на систем даљинског грејања нити на систем топлотних пумпи. Простори локала ће се грејати и хладити посредством система са директном експанзијом (моно сплит, мулти сплит, VRV/VRF системи). Ове системе ће пројектовати купац у складу са својим потребама и они нису део овог пројекта. У договору са архитектором овим пројектом је неопходно предвидети простор за смештај спољашњих јединица ових система.

Не предвиђати прикључење Спа центра на систем даљинског грејања. За потребе снабдевања топлотном енергијом Спа центра предвидети независану топлотну пумпу. Топлотна енергија добијена посредством топлотне пумпе ће се користити за потребе грејања и вентилације Спа центра, као и за припрему базенске воде.

Укупно прикључак на БЕ за објекте А, Б, Ц, Д и Е: 7850 kW.

Припрема санитарне топле воде – станови:

Припрема санитарне воде није део овог пројекта, она ће се обављати посредством електро бојлера који ће бити обрађени пројектом хидротехничких инсталација.

Вентилација – подземне гараже:

Предвидети двонаменски систем вентилације и одимљавања гаража у складу са прописом БС 7346 7 поглавље 9. Систем треба да се састоји од аксијалних вентилатора за извлачење дима из гараже који су смештени у сам простор гараже или ван гараже и помоћних вентилатора за усмеравање и пренос дима до места за извацивање дима (JET вентилатора).

Ваздух за надокнаду треба обезбедити природним путем преструјавањем спољашњег ваздуха преко улазно/излазних рампи, а по потреби и механичким путем.

Пројектовати системе надпритисне вентилације и механичког проветравања у свим просторима у којима су предвиђени ови системи пројектом заштите од пожара (предпростори, степеништа и лифтовска окна).

Табеларни приказ укупне бруто површине свих објеката по фазама:

UKUPAN PRIKAZ BRUTO POVRŠINE PO FAZAMA					
Objekat	FAZA II	FAZA III	FAZA IV	FAZA V	FAZA VI
Garaža sa evakuacionim izlazima	28273,18	-	-	-	-
Kula A	-	-	-	31926,76	-
Kula B	-	-	31926,76	-	-
Kula C	-	30377,48	-	-	-
Spa centar	-	-	-	2431,51	-
Objekat D	16101,53	-	-	-	-
Objekat E	16101,53	-	-	-	-
Objekat F	-	-	-	-	278,23
Objekat G	-	-	-	-	278,23
Objekat H	-	-	-	-	278,23
Objekat I	-	-	-	-	278,23
Objekat J	-	-	-	-	1085,89
UKUPNO	60476,24	30377,48	31926,76	34358,27	2198,81
	159337,56				

IV. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ:

Водовод и канализација:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова:

- ЈКП «Београдски водовод и канализација» Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-НРАР-3/2023 од 03.03.2023. године;
- ЈКП «Београдски водовод и канализација» Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-НРАР-4/2023 од 03.03.2023. године.

Електроенергетска мрежа

Укрштање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново Брдо, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-28/2023 од 15.03.2023. године;

Прикључење

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, не прибавља надлежни орган у оквиру обједињене процедуре, већ инвеститор у складу са законом којим се уређује енергетика, а у складу са чланом 18. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 33. став 5. Уредбе, уз услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивну електроенергетску мрежу имаоца јавног овлашћења је дужан да достави спецификацију трошкова изградње прикључка и потписан типски уговор о изградњи прикључка на дистрибутивну електроенергетску мрежу потписан од стране одговорног лица имаоца јавног овлашћења са унетим подацима о цени изградње прикључка, року и начину плаћања (једнократно/рате), као и року изградње.

Инвеститор је у обавези да достави:

- Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима, у складу са чланом 16. став 3. тачка 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,
- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

Дужност одговорног пројектанта је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради и у складу са условима за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије, прибављеним ван обједињене процедуре.

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова:

- Телеком Србија, а.д. Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Службе за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-6/2023 од 17.02.2023. године;
- Цетин д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-7/2023 од 09.03.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-8/2023 од 08.02.2023. године.

Мрежа далеководна:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-9/2023 од 22.02.2023. године.

Мрежа гасовода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова:

- „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-10/2023 од 20.03.2023. године;
- „Беогас“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-17/2023 од 28.02.2023. године.

Услови јавног градског превоза:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Секретаријата за јавни превоз Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-13/2023 од 14.03.2023. године, чији су саставни део:

- Услови ЈКП ГСП „Београд“, број XI-05 СИ од 13.02.2023. године;
- Услови ЈКП „Београдски метро и воз“ број 101-2/23 од 17.02.2023. године.

Услови заштите јавних саобраћајница:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати следећих услова:

- Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-12/2023 од 09.03.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-18/2023 од 09.02.2023. године.

Услови заштите јавног осветљења:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈКП „Јавно осветљење“ Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-14/2023 од 09.02.2023. године.

Услови зеленила:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП „Зеленило Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-15/2023 од 09.03.2023. године.

Услови градске чистоће:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-16/2023 од 10.02.2023. године.

Мрежа топловода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-11/2023 од 17.02.2023. године.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови заштите природе:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Решења о условима заштите природе, Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-20/2023 од 22.02.2023. године.

Информација о потреби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 011-00-00161/2023-03 од 14.02.2023. године (достављено 07.03.2023. године), наводи се следеће:

„На основу Закона о процени утицаја на животну средину, чл. 3. став 1. и став 2. („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), предмет процене утицаја су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета, престанак рада и уклањање пројекта који могу имати значајан утицај на животну средину, а немају одобрење за изградњу или се користе без употребне дозволе.

Такође, у складу са критеријумима за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, а на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08) којом су утврђени пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја – Листа I и пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину – Листа II, дефинисани су пројекти за које је неопходно отпочети процедуру процене утицаја.

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за фазну изградњу стамбено пословног комплекса у блоку 27а, на кп. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац, на територији градске општине Савски венац, на подручју града Београда и исти се налази на Листи II, тачка 12. – Инфраструктурни пројекти, подтачка 1. – Пројекти урбаног развоја, трговачки, пословни и продајни центри, укупне корисне површине веће од 60000 м².

У складу са изнетим, носилац пројекта Београд на води д.о.о. Београд, ул. Карађорђева бр. 48, у обавези је да за наведени пројекат, уколико испуњава капацитет из Листе 2, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код Министарства заштите животне средине и овом органу поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја, а на основу члана 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09).“

Водни услови:

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-23/2023 од 28.02.2023. године.

Безбедност ваздушног саобраћаја:

При пројектовању и изради техничке документације придржавати се услова Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-21/2023 од 17.02.2023. године.

Заштита споменика културе:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-19/2023 од 13.02.2023. године.

Заштита од пожара:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-25/2023 од 09.03.2023. године.

Безбедно постављање:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-29/2023 од 21.02.2023. године.

Услови одбране:

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-22/2023 од 09.02.2023. године.

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова за фазну изградњу стамбено пословног комплекса у блоку 27а, на кп. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац, на територији градске општине Савски венац, на подручју града Београда, прибавило следеће услове:

- ЈКП «Београдски водовод и канализација» Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-3/2023 од 03.03.2023. године;
- ЈКП «Београдски водовод и канализација» Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-4/2023 од 03.03.2023. године;
- Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Баново Брдо, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-28/2023 од 15.03.2023. године;
- Телеком Србија, а.д. Дирекције за технику, Сектора за мрежне операције, Службе за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-6/2023 од 17.02.2023. године;
- Цетин д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-7/2023 од 09.03.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-8/2023 од 08.02.2023. године;
- Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-9/2023 од 22.02.2023. године;
- „Србијасгаз“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-10/2023 од 20.03.2023. године;
- „Беогаз“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-17/2023 од 28.02.2023. године;
- Секретаријата за јавни превоз Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-13/2023 од 14.03.2023. године;
- Секретаријата за саобраћај Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-12/2023 од 09.03.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-18/2023 од 09.02.2023. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“ Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-14/2023 од 09.02.2023. године;
- ЈКП „Зеленило Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-15/2023 од 09.03.2023. године;

- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-16/2023 од 10.02.2023. године;
- ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-11/2023 од 17.02.2023. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-20/2023 од 22.02.2023. године;
- Информација Министарства заштите животне средине, број 011-00-00161/2023-03 од 14.02.2023. године (достављено 07.03.2023. године) прибављена ван обједињене процедуре;
- ЈВП „Србијаводе“, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-23/2023 од 28.02.2023. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-21/2023 од 17.02.2023. године;
- Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-19/2023 од 13.02.2023. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-25/2023 од 09.03.2023. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, Београд, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-29/2023 од 21.02.2023. године;
- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-1581-LOC-1-HPAP-22/2023 од 09.02.2023. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за фазну изградњу стамбено пословног комплекса у блоку 27а, на кп. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5 и 3292/11 КО Савски венац, на територији градске општине Савски венац, на подручју града Београда, израђено од стране “NRArchitects” d.o.o., Никодима Милаша бр.15, Београд и „SPREG“ d.o.o., Краља Петра I бр. 15, Аранађеловац.

VII. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

VIII. Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

IX. Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.

Поука о правном леку: На локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Александра Дамњановић