



**БЕОГРАД**

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „АУЛА“ Д.О.О.  
11147 Београд, Ул. Краљевачких жртава бр.1а ; тел / факс +381 11 38 08 186

## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А  
Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац)  
К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288,  
1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О.  
Савски венац, Општина Савски венац, Београд

**ИНВЕСТИТОР:**

“БЕОГРАД НА ВОДИ” Д.О.О.  
Карађорђева бр.48, Београд

**ОБРАЂИВАЧ УП-а:**

ПД „АУЛА“ Д.О.О , Београд

**Одговорни урбаниста:**

дипл. инж. арх. Милена Стевановић Шаљић

**Сарадник :**

дипл. инж. арх. Марина Турковић

**ОБРАЂИВАЧ ИДР-а :**

„NRArchitects“ д.о.о., Београд

**Одговорни пројектант:**

дипл. инж. арх. Милош Радивојевић

Београд, Март 2024 године

## САДРЖАЈ – СВЕСКА 1:

Насловна страна	
Садржај.....	2
<b>I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....</b>	<b>4</b>
Извод из АПР-а .....	5
Решење о одређивању Одговорног урбанисте.....	8
Лиценца и потврда Одговорног урбанисте.....	9
Потврда Одговорног урбанисте .....	10
Изјава Одговорног урбанисте .....	11
<b>II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....</b>	<b>12</b>
1. Правни и плански основ .....	13
2. Повод и циљ израде УП-а .....	13
3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта .....	15
4. Опис постојећег стања .....	15
5. Извод из Просторног плана .....	16
6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима .....	29
6.1 Фазност изградње комплекса .....	29
6.2 Табеларни преглед упоредних урбанистичких параметара .....	30
6.3. Анализа услова коришћења и приступачности дечијих установа и основних школа .....	33
6.4. Анализа услова коришћења јавних културних, пословних и комерцијалних садржаја у непосредном окружењу .....	34
6.5. Хоризонтална регулација .....	34
6.6. Висинска регулација .....	35
6.7. Положај високих објеката у комплексу .....	35
7. Извод из ИДР-а - Технички опис .....	36
8. Правила прикључења на саобраћајну мрежу .....	53
8.1. Јавни певоз .....	55
8.2. Саобраћајне површине – јавне намене у контактної зони .....	56
8.3. Цивилни ваздушни саобраћај .....	57
8.4. Услови за одбрану земље .....	57
9. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу .....	57
9.1. Водоводна мрежа .....	58
9.2. Водопривреда .....	59
9.3. Канализациона мрежа .....	60
9.4. Електроенергетска мрежа .....	61
9.4.1. ЕМС .....	62
9.5. Телекомуникациона мрежа .....	65
9.6. Топловодна мрежа .....	67
10. Услови за евакуацију отпада .....	68
11. Услови за озелењавање .....	68
12. Инжењерско геолошки услови .....	69
13. Кретање лица са посебним потребама у простору .....	69
14. Заштита непокретних културних добара .....	70
15. Заштита животне средине .....	70
16. Услови за заштиту природе .....	74
17. Заштита од земљотреса и пожара .....	75
18. Смернице за спровођење .....	80
<b>III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b>	
1. Шири ситуација на орто – фото снимку- приказ блока 27а	
2. Регулационо – нивелациони план са основом приземља Р=1:500	
3. Регулационо-нивелациони план са основом крова Р=1:500	
4. Синхрон план инсталација Р=1: 500	



#### **IV ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

1. Главна свеска – техничке документације текстуални део
2. Графички прилози Главне свеске (Ситуације)
3. Пројекат архитектуре
  - Текстуална документација
  - Графичка документација (Ситуација, подземне гаража)

#### **V ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Копија катастарског плана парцеле
- Катастарско – топографски план
- Копија катастарског плана водова
- Услови ЈКП и надлежних организација

#### **САДРЖАЈ – СВЕСКА 2:**

- ИДР-пројекат архитектуре
- Графички прилози кула “А“

#### **САДРЖАЈ – СВЕСКА 3:**

- ИДР-пројекат архитектуре
- Графички прилози кула “Б“

#### **САДРЖАЈ – СВЕСКА 4:**

- ИДР-пројекат архитектуре
- Графички прилози кула “Ц“
- Графички прилози објекат „Д“

#### **САДРЖАЈ – СВЕСКА 5:**

- ИДР-пројекат архитектуре
- Графички прилози:
  - објекат “Е“
  - анекс СПА куле „А“ и „Б“
  - објекти: „Ф“, „Г“, „Х“, „И“, „Ј“

#### **САДРЖАЈ – СВЕСКА 6:**

- ИДР-пројекат архитектуре
- Графички прилози:
  - Објекат надземне гараже са Пословним објектом
  - Обједињени пресеци и изгледи кроз комплекс
  - 3д модели објекта и блока

Урбанистички пројекат за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац) К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд

## I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

 8000042405346	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--

**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број	06972829
----------------------------	----------

**СТАТУС**

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво
----------------------------	---------------------------

**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
--------------	-------------------------------------

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име	AULA PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING DOO BEOGRAD (ČUKARICA)
Скраћено пословно име	AULA DOO BEOGRAD

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**


Адреса седишта	
Општина	Београд-Чукарица
Место	Београд-Чукарица
Улица	Краљевачких жртава
Број и слово	1а
Спрат, број стана и слово	/ /

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

<b>Подаци оснивања</b>	
Датум оснивања	4. март 1993
<b>Време трајања</b>	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
<b>Претежна делатност</b>	
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
<b>Остали идентификациони подаци</b>	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	102004787
<b>Подаци од значаја за правни промет</b>	

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 1 од 3

Текући рачуни	255-0014450101000-49	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Станиша Гарчевић
ЈМБГ	0406971710396
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Станиша Гарчевић
ЈМБГ	0406971710396
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	

Дана 22.04.2016. године у 10:23:08 часова

Страна 2 од 3

износ	datum
Уплаћено 4.023,18 EUR, у противвредности од 292.842,85 RSD	21. јул 2004



Регистратор, Миладин Маглов



На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи ( "Службени 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) доносим следеће:

## РЕШЕЊЕ

За израду „Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А, Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац) К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд“

Инвеститор: “БЕОГРАД НА ВОДИ” Д.О.О., Карађорђева бр.48, Београд

одређујем Одговорног урбанисту

Милену Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. , лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

Чланом 62.став 2. Закона о планирању и изградњи ( "Службени 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, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/19 др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да израдом Урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Како Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. испуњава Законом прописане услове за одговорног урбанисту, донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је саставни део Урбанистичког пројекта.

У Београду 20.03.2024.

За «АУЛА» д.о.о.

Директор: Станиша Гарчевић

---





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

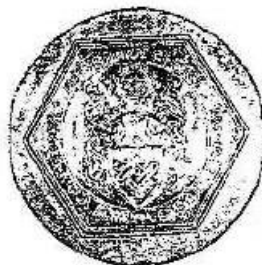
**Милена В. Стевановић-Шаљић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 0411961715016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
200 1272 11



У Београду,  
16. јуна 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ  
*Prof. dr. Dragoslav Šumarić*  
Проф. др Драгослав Шумарић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-21010  
Београд, 21.09.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милена В. Стевановић-Шаљић, дипл. инж. арх. лиценца број

**200 1272 11**

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.09.2024. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

*Марица М.*  
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



На основу члана 60-63. Закона о планирању и изградњи ( "Службени 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) :

Као Одговорни урбаниста на изради:

„Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац) К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд“

Инвеститор: “БЕОГРАД НА ВОДИ” Д.О.О., Карађорђева бр.48, Београд

дајем следећу

### ИЗЈАВУ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ( "Службени 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23), прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања;
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19) и важеће планске документације.
- Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022)

Одговорни урбаниста

Милена Стевановић Шаљић, дипл.инж.арх. ,  
лиценца бр. 200 1272 11 ИКС

У Београду 25.03.2024.

Урбанистички пројекат за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац) К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд

## II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27а  
Булевар Вудроа Вилсона, Београд (Савски венац)  
К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288,  
1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О.  
Савски венац, Општина Савски венац, Београд

### **1. Правни и плански основ**

Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта налази се у :

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11-исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23)
- Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022)
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/19).

### **2. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта**

Повод за израду Урбанистичког пројекта је иницијатива Инвеститора ПД “БЕОГРАД НА ВОДИ” Д.О.О., Карађорђева бр. 48, Београд за изградњу Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А.

У претходном периоду за потребе изградње Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А у Булевару Вудроа Вилсона у Београду (Савски венац), на К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд, исходовани су Локацијски услови број ROP-MSGI-1581-LOC-1/2023 од 20.03.2023. године од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије.

Предмет Идејног решења на основу којег су исходовани горепоменути локацијски услови је био део комплекса који је обухватао објекте подземне гараже, Куле А, Б и Ц, Ламеле Д и Е, Анекс СПА између кула А и Б, објекте Ф, Г, Х, И и Ј.

У односу на исходоване локацијске услове извршене су следеће измене Идејног решења:

1. укидање надземног паркиралишта у оквиру партера са једним приступом из САО12
2. планирање објекта Надземне гараже са пословним објектом и заједничком кровном терасом, који је топлем везом спојен са Ламелом Д са два приступа из САО12. Учешће надземне гараже у свеукупном БРГП - у комплекса је 8,28%.
3. због разраде стамбено-пословних кула А, Б и Ц и усаглашавања спратних висина са потребним висинама за смештање инсталација, повећана је висина спратова са 324цм (под-под) на 340цм (под-под). То је за последицу имало укидање једног

спрата како би се остало у плански дефинисаној максималној висини објекта до 100м тако да је спратност ових кула смањена са П+М+28 (А и Б) и П+28 (Ц) на П+М+27 (А и Б) и П+27 (Ц). Ово је за последицу имало промену у броју стамбених јединица по кулама.

Кула А – по локацијским условима 207, новопланирано 203

Кула Б – по локацијским условима 207, новопланирано 203

Кула Ц – по локацијским условима 190, новопланирано 184

4. Ламеле Д и Е су усаглашене са новом спратном висином, са 324цм (под-под) на 340цм (под-под). Њихова спратност је непромењена, а висина венца је мања од 100м.

5. У ламели Д је у оквиру претходно дефинисаног габарита промењен број стамбених јединица са 144 на 147.

Прецизније су дефинисане намене објеката, односно делова објеката. У Идејном решењу на основу којег су исходовани локацијски услови су биле дефинисане само намене становања, трговине и гараже, док ће овом изменом бити обухваћено прецизније дефинисање осим ове три намене и СПА центар као услужна/пословна делатност, пословни објекат (канцеларијског типа open space), трафостаница.

6. Целокупан комплекс је заротиран за 0.5° како би се избегле колизије подрумског дела комплекса, као и будућег обезбеђења темељног ископа, са заштитним појасом Мокролушког колектора и електровода дуж САО 1 (булевар Вудроа Вилсона).

Подземна гаража је препројектована у делу ка булевару Вудроа Вилсона због разраде саобраћајног прикључења са „drop off“ зоном – саобраћајницом унутар комплекса за потребе пролаза и привременог и краткотрајног заустављања возила.

7. Морфологија објеката Ф, Г, Х, И и Ј је промењена како би била у хармонији са дефинисаним пејзажним уређењем

Циљ израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације блока 27а (грађевинске парцеле), анализа локације на основу које би се јасно дефинисале површине намењене за изградњу стамбено – пословног комплекса у складу са урбанистичким параметрима и наменама из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022). Изменама и допунама Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр.48/2022) дефинисано је да се у циљу обезбеђивања квалитетнијих решења која се односе на мирујући саобраћај и остваривање неопходног броја паркинг места у обухвату Просторног плана, кроз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољава стимулативни обрачун укупне остварене БРГП надземних етажа објеката на начин да надземни делови објеката намењени мирујућем саобраћају, у свим урбанистичким зонама, у површини не већој од 10% укупне остварене БРГП надземних етажа објеката, не обрачунавају се у укупну остварену БРГП надземних етажа тога објекта.

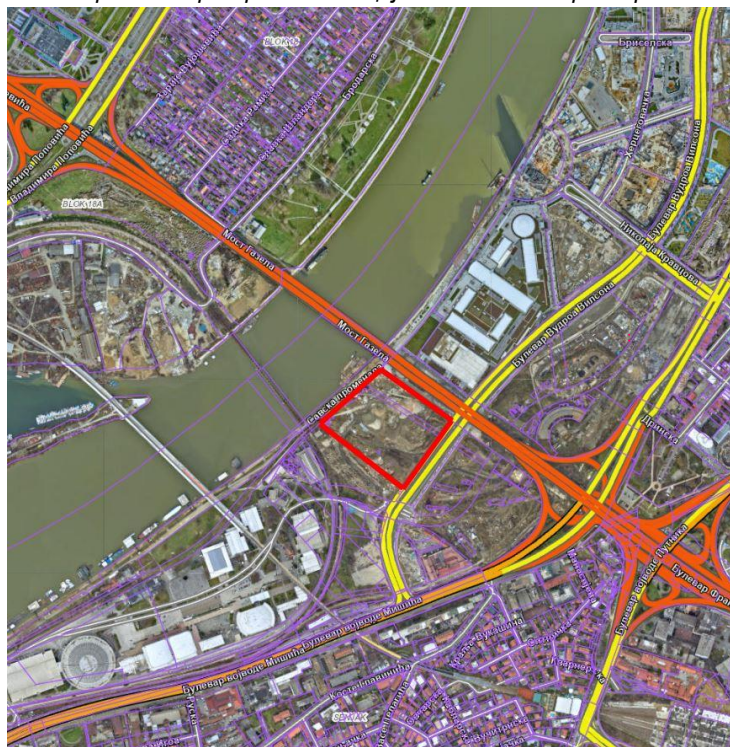
### 3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена је цела грађевинска парцела блок 27а (К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац), укупне површине 39.767,00м<sup>2</sup> између Улица Вудроа Вилсона (САО 1), САО 12, Савске променаде и грађевинске парцеле јавне намене ПЗ (јавна зелена површина – парк, са планираном КДУ 3).

Простор обухваћен границом УП-а налази се у урбанистичкој целини IV, на десној обали Саве, непосредно уз мост Газела, и саобраћајног терминауса ГСП-а (испод моста „Газела“ – у склопу САО 11 и САО 12).

Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

Слика бр. 1 – Шири приказ локације Блок 27а на орто-фото снимку



### 4. Опис постојећег стања:

Предметна грађевинска парцела блок 27а у постојећем стању није изграђена.

Укупна површина катастарских парцела која су обухвату и које су предмет УП-а ( цео блок 27а) је 3ха97а67м<sup>2</sup> (39.767.00м<sup>2</sup>).

Грађевинска парцела представља релативно правилан геометријски облик трапеца са правим углом, оријентације најдужом страном северозапад-југоисток.

На грађевинској парцели се тренутно налази привремено одложен отпадни грађевински материјал чије је уклањање планирано пре почетка извођења радова.



## 5. Извод из Просторног плана

Предметна грађевинска парцела налази се у оквиру граница Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022).

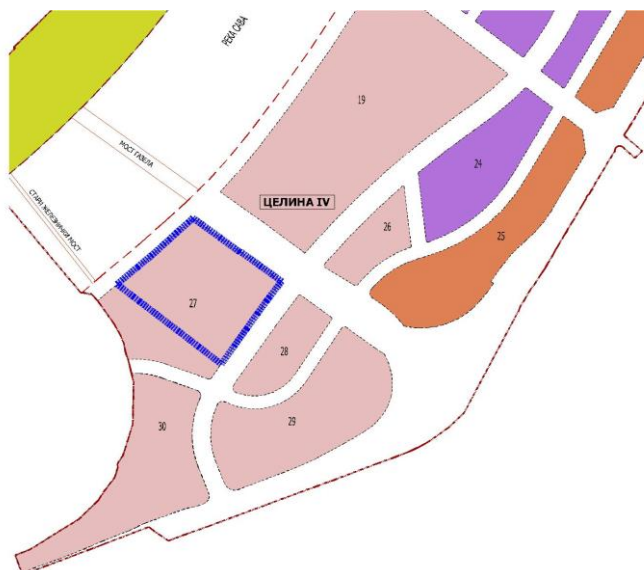
Целокупно подручје плана подељено на шест урбанистичких целина, и то кроз примену примарног критеријума који се односи на просторно-функционалну диспозицију постојећих и планираних садржаја како у самом обухвату тако и у његовом тангенцијалном подручју, али и у односу на положај претходно реализованих садржаја у оквиру обухвата овог плана, и то на начин:

1. Урбанистичка целина УЦ I;
2. Урбанистичка целина УЦ II;
3. Урбанистичка целина УЦ III
- 4. Урбанистичка целина УЦ IV;**
5. Урбанистичка целина УЦ V;
6. Урбанистичка целина УЦ VI.

Блок 27а налази се у урбанистичкој целини (УЦ IV) која:

1. Обухвата блокове око моста Газела;
2. Обухвата блокове 19 и 26-30;
3. Предметна урбанистичка целина обухвата блокове који су позиционирани у окружењу моста Газела, укључујући блок у оквиру кога је предвиђен највиши високи објекат у обухвату плана – кула „Београд“;
4. У предметној урбанистичкој целини налази се споменик културе Фабрика хартије Милана Вапе;
5. Предвиђена је изградња високих објеката у блоковима 19, 26, **27**, 28, 29 и 30;
6. Предвиђена је изградња објеката остале намене као и пратећих јавних намена (основна школа, комбинована дечија установа, објекат здравствене и социјалне заштите, будућа метро станица Сајам, која ће бити повезана са будућом станицом БГ воза – Сајам)

Слика бр. 2 – Приказ Урбанистичке целине IV



ЛЕГЕНДА:	
	ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА
	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ППППН-а
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗА МАЛУ ВОДУ
	ГРАНИЦА БЛОКА
	ОЗНАКА БЛОКА
УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА I
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА II
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА III
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА IV
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА V

## Површине и објекти осталих намена

У делу површина осталих намена, планиране су намене:

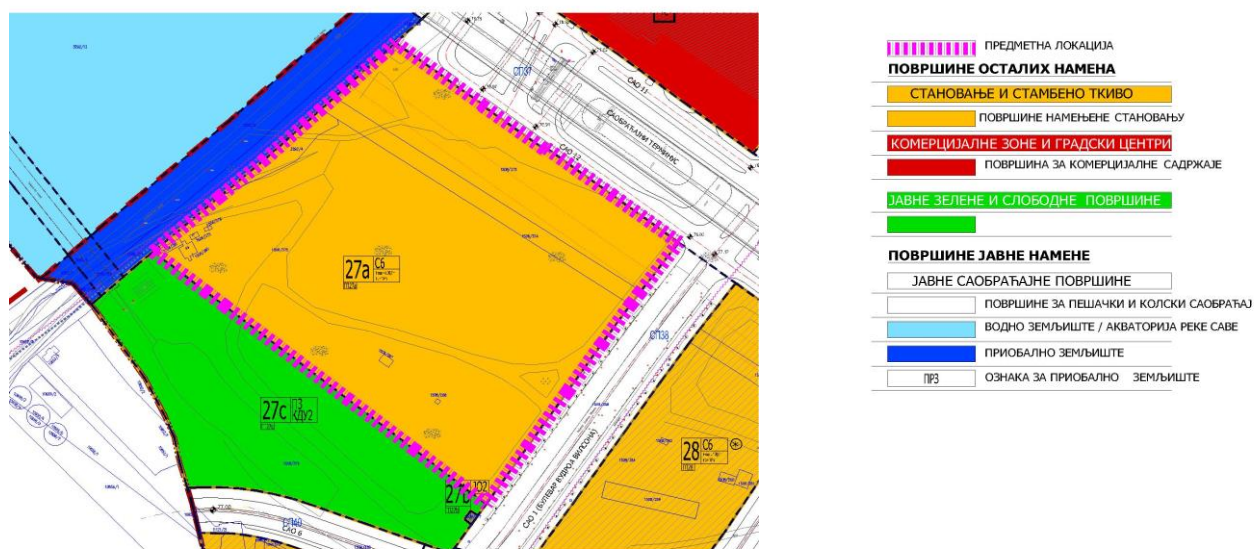
- становања и стамбеног ткива;
- комерцијалних зона и градских центара.

У оквиру простора обухваћеног границом Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022)., дефинисано је шест зона намењених становању и стамбеном ткиву (**С1–С6**).

Према типологији изградње, планирани су објекти вишепородичног становања.

Свака урбанистичка зона има своје опште карактеристике које се односе на правила парцелације, претежну намену, положај објекта на парцели, висину објеката, индекс заузетости, архитектонско и естетско обликовање, уређење слободних и зелених површина, оградивање, паркирање и инжењерско-геолошке услове.

Слика бр. 3 – Приказ планиране зоне за Блок 27а (Зона С6) становање и стамбено ткиво



## Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину или посредан колски приступ преко парцеле приступног пута, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Планом су у оквиру сваке урбанистичке зоне одређене грађевинске парцеле јавне и остале намене.

Дозвољена је парцелација и препарцелација дефинисаних грађевинских парцела, осим у урбанистичкој зони К1.

Кроз израду пројекта препарцелације формирају се грађевинске парцеле без остатка површине која не задовољава услове плана да буде грађевинска парцела. Минимална површина грађевинске парцеле настале парцелацијом грађевинске парцеле, дефинисане Просторним планом, износи 1.000,00 м<sup>2</sup>. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле настале парцелацијом грађевинске парцеле, дефинисане Просторним планом износи 30,00 м.

### **Општа правила за намену и број објеката на парцели**

Компатибилне намене становању:

- 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, 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.

Приземља објеката наменити за јавно доступне садржаје који подижу ниво атрактивности и квалитета коришћења простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл).

Дозвољено је становање у приземљу објеката.

Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели или у оквиру комплекса објеката, у складу са правилима датим за одређивање висине објеката у оквиру одговарајуће урбанистичке зоне. Дозвољена је изградња комплекса високих објеката на једној грађевинској парцели, у складу са правилима датим за одређивање висине објеката у оквиру одговарајуће урбанистичке зоне. Дозвољена је изградња комплекса високих објеката на једној грађевинској парцели са заједничким елементима који чине високи објекат (база, тело и/или врх), у складу са правилима датим за одређивање висине објеката у оквиру одговарајуће урбанистичке зоне, при чему се тада комплекс мора третирати као јединствена техничко-технолошка целина.

### **Општа правила за положај објекта на парцели**

Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Грађевинске линије приказане на рефералној карти Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022) бр. 4. *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање* представљају надземне грађевинске линије. Није обавезно постављање објеката на грађевинску линију дефинисану Просторним планом, уколико другачије није наведено у посебним правилима грађења за неку од урбанистичких зона.



Зона грађења подземних делова објеката дефинисана је границом грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија не сме прелазити границе грађевинске парцеле. 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.

У општем случају, објекти по положају могу бити:

- слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
- двојни објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
- објекти у низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, осим у прекинутом низу први и последњи);
- полуатријумски и атријумски (објекат додирује три или четири линије грађевинске парцеле).

Дозвољено је повезивање подземних етажа и објеката са подземним пролазима, тунелима и другим подземним саобраћајним површинама. Дозвољено је повезивање надземних етажа објеката са надземним пешачким мостовима (пасарелама).

### **Општа правила за висину објеката**

Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022) је за све зоне дефинисана максимална висина објекта. Максимална висина за поједине делове објекта се толерише до +/-1,20 m (посебни делови конструкције, техничке инсталације).

За сваку урбанистичку зону и грађевинске парцеле у оквиру урбанистичких зона, максимална дозвољена висина објеката се не може прекорачити, без обзира да ли се примењује основна или компатибилна намена.

Кота приземља може бити максимум 1,60 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити највише 0,20 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

За потребе плана урађена је Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката, на основу које су дефинисана правила грађења и положај грађевинских линија у урбанистичким зонама у којима је дозвољена изградња високих објеката. Изградња високих објеката дозвољена је у урбанистичким зонама С4, С5, **С6**, К2, К3 и К5.

У Анализи испуњености критеријума за изградњу високих објеката дефинисано је неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом.

У зависности од просторних, функционалних, обликовних и техничко-технолошких ограничења, у процесу пројектовања и примењивати неко од понуђена 3 (три) обавезујућа правила за одређивање неопходних минималних удаљења високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мерено под правим углом, и то:

- минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом оквиру које је могуће градити базу, тело и врх високог објекта, са отворима преко којих би се могао пренети пламен, може бити једнако најмање половини висине вишег објекта ( $D_{\min} > H/2$ ), односно његова висина може бити једнака двострукој удаљености од нижег објекта ( $H_{\max} = 2D$ , односно  $H_{\max} < 2D$ ), при чему се иста вредност може изразити и као угао од  $63,00^\circ$  који тако формирана тангентна равна која пролази кроз изабрану линију заклапа у додиру са нижим објектом (на улици грађевинска линија наспрамних зграда на равном терену, или на другој одређеној коти ако је терен у паду);

- минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом оквиру које је могуће градити базу, тело и врх високог објекта, са отворима преко којих би се могао пренети пламен, може бити и мање од половине висине вишег објекта ( $D_{\min} < H/2$ ), при чему се растојање тада одређује на један од два начина:

- применом прорачунског модела на начин којим се потврђује да топлотни флукс код пројектованог растојања, у случају евентуалног преноса пламена, с не прелази вредност од  $15 \text{ kW/m}^2$ ,

- применом посебних техничких решења на оној страни високог објекта наспрамној ка суседном објекту, којим техничким решењем се онемогућава пренос пламена на наспрамни објекат у времену најмање 1,5h (EW 90);

- минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом оквиру које је могуће градити базу, тело и врх високог објекта, са отворима преко којих би се могао пренети пламен, не би требало бити мање од 8,0 m, али уколико је и мање тада:

- гранични зид високог објекта, према наспрамном/суседном објекту, мора бити отпоран према пожару најмање 2 h (REI-M 120), изведен од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1 и без икаквих отвора, осим на начин дат сходно ставу 1. члана 20. Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18), којим је обавезно да на зиду вишег дела, на висини најмање 10 m изнад највише тачке нижег дела, не сме бити никаквих отвора, уколико се на крову нижег дела налазе отвори на удаљености мањој од 8 m од фасадног зида вишег дела или међуспратна/кровна конструкција са кровним покривачем нижег дела нема отпорност према пожару за

дејство пожара изнутра најмање 2 h,

- за потребе интервенције приликом гашења пожара мора се обезбедити плато на коме је могуће коришћење аутомеханичких лестава у свим положајима,
- приступни пут и плато за интервенције морају имати коловозе носивости најмање 130 kN осовинског притиска,
- плато за ватрогасна возила гради се тако да може да прими оптерећење од стопе ватрогасног возила (100 kN на 0,1 m<sup>2</sup>),
- приступни пут и уређени плато за ватрогасно возила морају испуњавати захтеве посебног прописа којим је уређена ова област.

Претходно наведена правила примењују се и код одређивања минималних растојања између објеката који не спадају у категорију високих објеката.

### **Општа правила за урбанистичке параметре**

Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022) је за све зоне дефинисан максимални индекс заузетости (Из) и максимална висина објекта.

Високи објекти се састоје од базе и тела објеката.

Објекти могу имати заједнички базу и више тела објеката.

У оквиру свих блокова грађевинским линијама су дефинисане зоне грађења.

### **Општи услови за архитектонско и естетско обликовање објеката**

Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже.

Обавезна је примена мера енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи.

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.

Дозвољено је, али није обавезно, да последња етажа буде пројектована као повучена етажа.

Није дозвољено обликовање последње етаже објекта у форми мансардног крова.

Дозвољено је озелењавање равног крова на минимално 30,00 cm земљишног супстрата.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта, типом крова и примењеним материјалима на фасади.

### **Општа правила за уређење зелених и слободних површина**

За сваку зону је прописана минимална заступљеност зелених површина на парцели која мора да буде уређена као зелена површина у директном контакту са тлом.

За планиране зелене површине изнад подземних етажа, обезбедити надслој земље од мин. 60cm и у односу на дубину надслоја одабрати тип зеленила.

За пејзажно уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина.

Дозвољава се формирање зона високог растиња у оквиру парковских, јавних саобраћајних површина као и у оквиру блокова (високо листопадно дрвеће шире крошње) у циљу засене од сунца и заштите од ветра, буке и издувних гасова.

Заштитни зелени појас треба да је довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, како би обезбедио повољне микроклиматске услове, бар делимично умањио буку и задржао прашину и издувне гасове са околних саобраћајница.

При избору садног материјала за озелењавање посебно треба водити рачуна да врсте нису отровне, да немају бодље, да не изазивају алергије.

### **Општа правила за оградавање**

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 макс. 1,00 m) на регулациону линију.

У унутрашњости блока није дозвољено оградавање грађевинских парцела, осим ако другачије није наведено у посебним правилима за урбанистичку зону.

Дозвољено је оградавање приватних башти испред станова у приземљу.

### **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 m<sup>2</sup> пословног простора;
- 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> трговинског простора;
- 1 ПМ на стола са по четири столице угоститељског садржаја;
- 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> магацинског простора или свака три запослена;
- 1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије хотела.

У поступку спровођења Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022) у циљу обезбеђивања квалитетнијих решења која се односе на мирујући саобраћај и остваривање неопходног броја паркинг места у обухвату плана, кроз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољава се стимулативни обрачун укупне остварене БРГП надземних етажа објеката на следећи начин:

- надземни делови објеката намењени мирујућем саобраћају, у свим урбанистичким зонама, у површини не већој од 10% укупне остварене БРГП надземних етажа објеката, не обрачунавају се у укупну остварену БРГП надземних етажа тога објекта;
- надземне етаже објеката и/или поједини њихови делови намењени мирујућем саобраћају, у зонама К3 и К4, у површини не већој од 25% укупне остварене БРГП надземних етажа објеката, не обрачунавају се у укупну остварену БРГП надземних етажа тога објекта;

Потребе за паркирањем је могуће обезбедити у заједничкој гаражи у оквиру урбанистичког комплекса.

### 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.

Планирана је фазна изградња комплекса у блоку 27а.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ С6</b>
<b>блокови у оквиру којих је заступљена урб.зона С6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Блокови 19 (део) – ознака дела блока 19.2b и 19.2c, 27 (део) – ознака дела блока <b>27а</b>, 28 и 30;</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ГП27а Овим просторним планом формирана је грађевинска парцела ГП27а, коју чине целе КП 3292/4, КП 3292/5, КП 3292/11, КП 1508/278, КП 1508/279, КП 1508/280, КП 1508/281, КП 1508/287, КП 1508/288, КП 1508/373, КП 1508/374 и КП 1508/375 КО Савски венац;</li> <li>Грађевинској парцели ГП27а могуће је приступити са саобраћајнице САО1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО12 (улив-излив);</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
<b>намена и тип интервенције</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%;</li> <li>Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%;</li> <li>Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле;</li> <li>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</li> </ul>



	из области намена јавноприватног 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;
<b>положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама;</li> <li>• Објекте је по типологији могуће пројектовати као слободностојеће, једнострано или двострано узидане;</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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,</li> </ul> </li> <li>• 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;</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• 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;</li> </ul> </li> <li>• Дозвољена је изградња више објеката на парцели;</li> <li>• 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;</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимални Индекс заузетости (Из) = 70%</li> <li>• Максимални Индекс заузетости (Из) подземних етажа=90%</li> </ul>
<b>максимална висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• БЛОК 27а</li> <li>• 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;</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Кота приземља не може бити нижа од коте терена;</li> <li>• Није дозвољено становање у сутерену објекта;</li> <li>• Кота приземља може бити максимум 1,60 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице;</li> <li>• Код објеката који имају нестамбену намену у приземљу, кота приземља је максимум 0,20 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице;</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на нивоу зоне у блоку од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом;</li> <li>• За планиране зелене површине изнад подземних етажа, обезбедити одговарајући надслој земље и у односу на дубину надслоја одабрати тип зеленила;</li> <li>• За озелењавање користити мања дрвенаста стабла лишћара и четинара, жбунасте и цветне врсте, као и</li> </ul>

	<p>травњаке;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За пејзажно архитектонско уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина;</li> </ul>
<b>решење саобраћаја - паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Колски и пешачки приступ грађевинској парцели ГП27а остварити из правца саобраћајница САО1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО12 (улив-излив);</li> <li>• Неопходан број паркинг места решавати према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,1 ПМ на једну стамбену јединицу;</li> <li>- 1 ПМ на 66,00 м<sup>2</sup> БРГП трговинских садржаја;</li> <li>- 1 ПМ на 80,00 м<sup>2</sup> БРГП пословних садржаја;</li> <li>- 1 ПМ на два стола са по четири столице за угоститељске садржаје;</li> <li>- 1 ПМ на 100,00 м<sup>2</sup> БРГП магацинског простора или</li> <li>- 1 ПМ на свака три запослена;</li> <li>- 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела;</li> </ul> </li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже;</li> <li>• Применити материјале у складу са наменом;</li> <li>• У обликовном изражавању применити форме и материјале примеренесавременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих итрајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза;</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле;</li> <li>• Дозвољено је ограђивање приватних башти испред станова у приземљу.</li> </ul>
<b>степен комуналне опремљености</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>•</li> </ul>
<b>услови и могућности фазне реализације</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција</li> <li>• 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;</li> <li>• Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу;</li> </ul>
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Планирани објекти налазе се у инжењерскогеолошком реону IIБ2;</li> <li>• 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, изградом тампонског слоја). На осталим деловима терена где се предвиђа насипање</li> </ul>

	терена при нивелационом уређењу (до коте 77,00 mпv), као и при засипању клинова између објекта и темељних косина, могу се уградити песковите насlage уз прописно збијање у тањим слојевима;
<b>правила спровођења</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Овим просторним планом предвиђено је директно формирање грађевинских парцела ГП19.2b, ГП19.2с, <b>ГП27а</b>, ГП28 и ГП30 у урбанистичкој зони С6;</li> <li>• Дозвољена је парцелација Просторним планом дефинисаних грађевинских парцела, у складу са правилима датим у поглављу Општа правила уређења и грађења;</li> </ul>

На нивоу урбанистичких целина, поред њиховог усклађивања и зонирања са груписањем и реферисањем основних урбаних функција, поред примењених урбанистичких параметара, индексом заузетости и максималним дозвољеним висинама објеката, уведен је и корективни, контролни фактор/индекс у оквиру сваке појединачне урбанистичке целине, којим се уз присутну обликовну и функционалну флексибилност, уводи и контролни критеријум спрам максимално дефинисаних урбанистичких и инфраструктурних капацитета на нивоу сваке урбанистичке целине, те којим се обезбеђује праћење спровођења самог планског документа уз једновремени преглед потенцијалних могућности и ограничења насталих применом омогућене редистрибуције искључиво планираних и компатибилних садржаја и очекиваних капацитета, у појединачним блоковима као основним јединицама урбанистичких целина.

Опредељене капацитете на нивоу сваке од планираних урбанистичких целина понаособ, а који укључују и све претходно изграђене објекте, те објекте чија је изградња у току и/или објекте за које је процес припреме инвестиционо-техничке документације намењене изградњи у току, могуће је остварити искључиво до границе максимално предефинисаних нумеричких износа усвојених урбанистичких параметара на нивоу блокова који чине урбанистичку целину, а проистеклих из Студијске анализе испуњености критеријума за изградњу виших и високих објеката у оквиру Просторног плана, уз омогућену редистрибуцију планираних и компатибилних садржаја и њихових очекиваних капацитета искључиво у оквиру урбанистичке целине. На овај начин омогућена је обликовна и просторна флексибилност и функционална варијабилност у развојном процесу појединачних блоковских целина као основних јединица/сегмената дефинисаног урбаног-матричног склопа, како у погледу диспозиција корпуса у оквиру блокова, тако и у селекцији могућности дефинисаних планским документом и законском регулативом.

На нивоу сваке од урбанистичких целина могуће је остварити максималну БРГП која је дата у табеларном прегледу, с тим да укупна БРГП у оквиру граница плана не пређе 1.857.748,00 m<sup>2</sup> (у наведеноу БРГП не улази БРГП на ГП25b за зону МЦ).

**Максимална БРГП на нивоу урбанистичке целине IV у оквиру које се налази блок 27а износи 840.181,24 m<sup>2</sup>. (УЦ IV блокови 19 и 26-30)**

У табели бр. 1 дата је БРГП изграђених и планираних објеката у УЦ 4, са приказаним наменама (постојећи изграђени и планирани садржаји).

Из табеле се види да планираном изградњом стамбено – пословног комплекса у блоку 27а (БРГП 133.835,68m<sup>2</sup>) неће бити премашена максимално дозвољена БРГП за УЦ4.



Табела бр. 1 Приказ изграђене и планиране БРГП у УЦ4

Блок	Зона	Намена	БРГП (м <sup>2</sup> )	УЦ
19.1а	К3	Кула Хотел	17,560	4
		Кула - становање	29,119	4
	СК2	Пешачки мост	307	4
19.2а	К4	Тржни центар	145,506	4
19.2б	С6	Становање	110,486	4
19.2ц	С6	Хотел „Вида“	9,267	4
		„Вида“ становање	42,987	4
26	К5	Пословање	15,600	4
		Становање	46,461	4
27а	С6	Пословање	10,932	4
		Становање	122,879	4
27ц	КДУ 2	Комбинована дечија установа 2	0	4
	ЈО2	Инфраструктура	34	4
	П3	Парк	0	4
28	С6	Пословање	0	4
		Становање	41,602	4
		Пијаца	15,232	4
29	ЦС2	Инфраструктура	100	4
	ППС	Инфраструктура	700	4
	МРС2	Инфраструктура	126	4
	ВП	Ватрогасни пункт	500	4
	К5	Здравствена и социјална заштита С33	2,400	4
		Основна школа	5,040	4
		КДУ 3	2,500	4
		Споменик културе „Фабрика хартије Милана Вапе“	9,388	4
		Становање	41,602	4
		Хотел	15,000	4
30	С6	Становање	41,602	4
<b>УКУПНО БРГП (постојеће и планирано)</b>			<b>726,930</b>	
<b>Максимална БРГП за УЦ IV</b>			<b>840,181.24</b>	

ЛЕГЕНДА	
	Становање
	Пословање
	Образовање
	Здравствена заштита
	Инфраструктура

За блокове 28, 29 и 30 у поступку спровођења планског документа, спрам правила уређења и грађења која за њих важе, обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта којим ће бити дефинисане грађевинске парцеле намењене изградњи Комбиноване дечије установе (КДУЗ), Комбинованог објекта здравствене и социјалне заштите (СЗЗ), Основне школе (ОШ2) у оквиру блокова 28, 29 и 30 као и грађевинске парцеле осталих намена заступљене у овим блоковима.

**Укупно изграђено и планирано у УЦ IV БРГП = 726.930м<sup>2</sup> < 840.181.24м<sup>2</sup> (дозвољено)**

***Улична мрежа у контактної зони блока 27а:***

Средишњим делом планског подручја на десној обали, планирана је централна, високо капацитетна саобраћајница САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона) која се планира као део примарне мреже и то као улица првог реда.

Блок 27а директно се ослања на ову саобраћајницу која је у овом делу регулационе ширине 40.0м ( коловоз две траке у једном смеру 2 x 9,50м, разделно острво 5.0м, и обострани тротоари 6,5м (ка блоку 27а) и 9,50м)

Све остале саобраћајнице у оквиру планиране уличне мреже су део секундарне мреже, са основном улогом функционалног повезивања и опслуживања појединачних локација.

Блок 27а ослања се и на саобраћајницу САО 12.

Планиране саобраћајнице САО 11 и САО 12 су саобраћајнице секундарне мреже, које омогућавају приступ предметној зони из постојећег чвора „Мостар“. Ове саобраћајнице су планиране као једносмерне и са профилом који садржи коловоз од 7 м, једностране тротоаре од 2 м, односно 3 м и једностране банке од 1 м према стубовима моста „Газела“.

Између САО 11 и САО 12 планиран је саобраћајни терминал.

***Интерна улична мрежа:***

Сваки блок у оквиру површина остале намене може имати интерну мрежу улица која се преко површинских раскрсница повезује са примарним саобраћајницама и широм саобраћајном мрежом.

Ширине регулација интерних саобраћајница пројектовати у складу са следећим правилима:

- минимална ширина за приступне улице за двосмерни саобраћај је 9 м (коловоз + 2x1,5 тобострани тротоар), а за једносмерни саобраћај 6 м (коловоз 4 м + 2x1 м обострани тротоар, односно коловоз 4,5 м + 1,5 м једностране тротоар);
- минимална ширина интегрисаних улица је 5 м;
- минимална ширина колско-пешачких улица износи 6 м за двосмерни, односно 4,5 м за једносмерни саобраћај;
- минимална ширина комуналних стаза за постављање комуналне инфраструктуре је 3,5 м.

Минималне радијусе, нагибе и коловозну конструкцију предвидети у односу на врсту саобраћаја која се очекује.

Уколико се овакве саобраћајнице завршавају слепо, потребно је предвидети окретницу димензија у складу са потребама противпожарног возила (максимална растојања прописана за дужину црева за гашење пожара или приступ ватрогасних возила).

У фази израде урбанистичког пројекта, пројекта препарцелације и техничке документације неопходно је обавити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај града Београда.

## **6. Урбанистичко решење са нумеричким показатељима**

Планирана је изградња стамбено – пословног комплкса у блоку 27а.

Подземна гаража са евакуационим излазима на партеру – По+дел.П

Планира се изградња три куле (А, Б и Ц) висине 100.00м спратности П+М+27, односно П+27, две ламеле Д и Е ниже спратности П+6+2Пс, анекс СПА центра који спаја куле А и Б на нивоу 1. и 2. спрата са ослобођеним приземљем како би се на нивоу партера обезбедила пешачка проходност, али и проходност за потребе ватрогасних возила.

Кула А и кула Б спратности П+Мезанин+27 су идентичне и лоциране су директно на главној пешачкој Савској променади и реци Сави.

Кула Ц висине 100.00м, спратности П+27, је лоцирана дуж главне приступне саобраћајнице САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона),

Објекти Д и Е спратности П+6+2Пс, си израженог линеарног карактера, лоцирани у правцу Куле А и Куле Б, респективно, својим положајем су паралне бочним странама парцеле, формирајући главни централни плато – пешачки мултифункционални трг.

На партеру је планирано 5 објеката (Ф, Г, Х, И и Ј) ниже спратности (П и П+М) за угоститељске садржаје, чија је морфологија промењена како би била у хармонији са планираним пејзажним и партерним уређењем које гравитира ка обали утврде реке Саве и планираном шеталишту.

Придодати објекат надземне гараже са пословањем је повезан топлом везом са ламелом Д у виду „моста“ распона цца 36м који премошћује препреку мокролушког колектора где је на нивоу партера забрањена изградња објеката, а разлог томе је као би се будућим корисницима ламеле Д омогућио директнији приступ из надземне гараже где је планирано да буду обезбеђена паркинг места за ову ламелу.

Надземна гаража са пословањем је мултифункционални објекат који има спратност П+4 – П+5 и активiranу кровну терасу за потребе угоститељства и рекреације уз богато пејзажно уређење. Део објекта где се налази надземна гаража је спратности П+5, док је део објекта где се налази пословање је спратности П+4, а у приземљу оба дела је планирана трговина. Оба дела су обједињена равним проходним кровом на коме је организован кафе са погледом на реку Саву.

### **6.1 Фазност изградње комплекса**

Реализација стамбено – пословног комплекса предвиђена је у фазама.

Свака фаза представља функционалну целину и обезбеђује испуњавање свих потребних параметара за изграђени део у погледу потребног броја паркинг места, минималног процента слободних и зелених површина, броја судова за смеће итд. Свака фаза обезбеђује и одговарајуће саобраћајне површине, саобраћајне прикључке и прикључке на комуналну инфраструктуру за несметано функционисање сваке фазе посебно. Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

## 6.2 Табеларни преглед Урбанистичких параметара

	Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022)	Остварено УП-ом
Намена површина	ЗОНА С6 – СТАНОВАЊЕ – СТАМБЕНО ТКИВО	ЗОНА С6 – СТАНОВАЊЕ – СТАМБЕНО ТКИВО
Услови за формирање грађевинске парцеле	ГП27а Овим просторним планом формирана је грађевинска парцела ГП27а, коју чине целе КП 3292/4, КП 3292/5, КП 3292/11, КП 1508/278, КП 1508/279, КП1508/280, КП 1508/281, КП 1508/287, КП 1508/288, КП 1508/373, КП 1508/374 и КП 1508/375 КО Савски венац	Формирана грађевинска парцела идентична са блоком ГП27а П=39.767,00м <sup>2</sup> =
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња више објеката на парцели.	Комплекс се састоји од: Подземна гаража са евакуационим излазима; Куле „А“, „Б“ и „Ц“; Објекти „Д“, „Е“, „Ф“, „Г“, „Х“, „И“, „Ј“; Надземна гаража са пословањем. У оквиру комплекса је планирано 12 надземних и један подземни објекат
Индекс заузетости подземне етажне	35.790,33м <sup>2</sup> 90%	28.419,90 м <sup>2</sup> 71,47%
Индекс заузетости на парцели	27.836,29м <sup>2</sup> 70%	16.053,93м <sup>2</sup> 40,37%
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; површине парцеле. У делу Мокролушког колектора забрањена изградња објеката у ширини од 11.0м.	Грађевинска линија се поклапа са регулационим линијама ка САО 1 и САО 12, као и са границама парцела ка парку ПЗ (јавној зеленој површини) и Савској променади . Објекти на парцели су слободностојећи постављени у оквиру зоне грађења.

<p>Висина објекта и спратност</p>	<p><b>БЛОК 27а</b>  Максимална висина венца објекта, у урбанистичкој зони С6, на грађевинској парцели ГП27а у блоку 27 (део 27а) износи 100,00 m у односу на коту тротоара приступне саобраћајнице;</p>	<p>Висина објекта у односу на тротоар приступне саобраћајнице (нулта кота) 76.50мнв :  <b>куле (А, Б и Ц)</b> висине 100.00м (176.50) спратности П+М+27, односно П+27 (кула Ц)  <b>Ламела Д:</b>  Висина венца: 32.68м (109.18)  Висина венца повучене етаже: 25.17м.(101.67)  Спратност П+6+2Пс  <b>Ламела Е:</b>  Висина венца: 32.68м (109.18)  Висина венца повучене етаже: 25.17м. (101.67)  Спратност П+6+2Пс  <b>Анекс СПА</b> (између кула А и Б,)  Спратност: дел. П+2  Висина венца: 15.81м (92.31)  <b>Објекат Ф</b>  Висина венца: 7.51м (84.01)  Спратност: П+0  <b>Објекат Г</b>  Висина венца: 7.51м (84.01)  Спратност: П+0  <b>Објекат Х</b>  Висина венца: 7.51м (84.01)  Спратност: П+0  <b>Објекат И</b>  Висина венца: 7.51м (84.01)  Спратност: П+0  <b>Објекат Ј</b>  Висина венца: 9.31м (85.81)  Спратност: П+М  <b>Надземна гаража са пословањем</b>  Висина венца: 25.51м (102.01)  Висина језгра гараже: 30.53м (107.03)  Висина језгра пословног објекта: 31.41м (107.91)  Спратност: П+4 – П+5</p>
<p>намена и тип интервенције</p>	<p>Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%; Минимални проценат заступљености трговинских,</p>	<p>Остварени односи становање : пословање по објектима:  Кула „А“ 98,20%:1,80%  Кула „Б“ 98,20%:1,80%  Кула „Ц“ 98,20%:1,80%  Ламела „Д“ 95,48%:4,52%  Ламела „Е“ 95,38% : 4,62%</p>

	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;	„SPA“ 100% : 0% Ламела „F“ 0% : 100% Ламела „G“ 0% : 100% Ламела „H“ 0% : 100% Ламела „I“ 0% : 100% Ламела „J“ 0% : 100% Гаража са пословним објектом 0% : 37,94% <b>УКУПНО 91,83% : 8,17%</b>
Број станова	////	Укупно = 886
Трговина БРГП	////	6.928.77м <sup>2</sup>
Пословање БРГП	////	4.004.03м <sup>2</sup>
*Број ПМ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,1 ПМ на једну стамбену јединицу;</li> <li>- 1 ПМ на 66,00 м<sup>2</sup> БРГП трговинских садржаја;</li> <li>- 1 ПМ на 80,00 м<sup>2</sup> БРГП пословних садржаја;</li> </ul> <p>Минимално 5% за инвалиде</p>	<p>Потребан број ПМ за становање 886 x 1,1 = 974,6ПМ Остварено: 974 ПМ</p> <p>Потребан бр. ПМ за трговину 6.928.77м<sup>2</sup> / 66 = 104,98ПМ Остварено: 124ПМ (потребно 124ПМ парцијални обрачун по објектима)</p> <p>Потребан бр. ПМ за пословање OFFICE+GARAGE 4004.03 / 80 = 50,05ПМ Остварено 50ПМ</p> <p>Потребан број ПМ за „SPA“ Број запослених у једној смени 2 Остварено 2ПМ <b>Укупно потребан број ПМ = 1150ПМ</b> Укупно остварено у подземној гаражи: 899ПМ Укупно остварено у надземној гаражи: 278ПМ <b>УКУПНО : 1177 ПМ</b> (од тога 65ПМ за особе са посебним потребама 5,52%)</p>
Укупна БРГП (надземно)	-	145.896,21м <sup>2</sup>
**Стимулативни обрачун БРГП надземне гараже који се остварује кроз обавезну израду УП-а	-	Надземна гаража планирана је у посебном објекту „Гаража са пословним објектом“ на етажама од приземља до 5. спрата,

		БРГП надземне гараже износи 12.084,53м <sup>2</sup> (8,28%) а што је мање од 10% од укупне БРГП 145.920,21м <sup>2</sup> ). БРГП надземне гараже не обрачунава се у укупну остварену БРГП (12.084,53м <sup>2</sup> )
Укупно БРГП (надземно)	-	133.811,68м <sup>2</sup>
Укупна БРГП (подземно)	-	28.419,90м <sup>2</sup>
Укупно БРГП	-	162.231,58м <sup>2</sup>
Слободне и зелене површине на парцели	мин.11.930,10м <sup>2</sup> мин.30%	62,30% - (24.774,24м <sup>2</sup> )
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин.3976.70м <sup>2</sup> мин.10%	3996.58м <sup>2</sup> 10,05%

\* Детаљан преглед остварених паркинг места у подземној и надземној гаражи дат је у делу техничког описа

\*\*У поступку спровођења Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022) у циљу обезбеђивања квалитетнијих решења која се односе на мирујући саобраћај и остваривање неопходног броја паркинг места у обухвату плана, кроз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољава се стимулативни обрачун укупне остварене БРГП надземних етажа објеката на следећи начин:

- надземни делови објеката намењени мирујућем саобраћају, у свим урбанистичким зонама, у површини не већој од 10% укупне остварене БРГП надземних етажа објеката, не обрачунавају се у укупну остварену БРГП надземних етажа тога објекта;

Изградњом планираног Стамбено – пословног објекта у блоку 27а укупне БРГП 133.811,68м<sup>2</sup> неће се прекорачити максимална БРГП за Урбанистичку целину IV.

Укупно БРГП (планирани и постојећи објекти) у УЦ IV (са планираним објектом у блоку 27а) = 726.830,00 < 840.181,24 м<sup>2</sup> (максимална БРГП у УЦ IV)

### **6.3. Анализа услова коришћења и приступачности дечијих установа и основних школа**

У непосредном суседству у блоку 27ц планирана је у оквиру јавне зелене површине ПЗ изградња КДУ 2.

За блокове 28, 29 и 30 у поступку спровођења планског документа, спрам правила уређења и грађења која за њих важе, обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта којим ће бити дефинисане грађевинске парцеле намењене изградњи Комбиноване дечије установе (КДУЗ), Комбинованог објекта здравствене и социјалне заштите (СЗЗ), Основне школе (ОШ2).

Изградњом планираних објеката у сврху образовања, здравствене и социјалне заштите у непосредном суседству омогућиће се будућим корисницима стамбено – пословног комплекса у блоку 27а употреба истих.



#### **6.4    Анализа услова коришћења јавних културних, пословних и комерцијалних садржаја у непосредном окружењу**

Осим планираних пословних и трговачких садржаја у блоку 27а, у непосредној близини предметне локације смештени су ТЦ „Галерија“ и кула “Београд“ које својим садржајима задовољавају потребе будућих станара предметног објекта за коришћењем јавних садржаја (у оквиру петоминутне пешачке изохроне).

У оквиру подручја Просторног плана, у близини предметне локације дефинисане су три зоне са различитим садржајима културе:

- подручје Савамале (зона Карађорђевог улице) – културно-историјски дистрикт;
- „Савски трг“ (Зграда старе железничке станице) – садржаји културе од националног значаја; и
- окретница, ложионица и водоторањ железничке станице – Мултифункционални центар.

КЛ1-КЛ3 – подручје Савамале (зона Карађорђевог улице) – културно-историјски дистрикт

У блоку 29 налази се „фабрика хартије Милана Вапе“ за коју је планирана намена пословно-комерцијална и/или садржаја културних делатности, изложбени простори и слично.

#### **6.5    Хоризонтална регулација**

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама и приказана је на графичком прилогу бр.2 – *Регулационо – нивелациони план са основом приземља  $P=1:500$*  и графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелациони план са основом крова  $P=1 : 500$* .

##### *Регулациона линија:*

Регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

##### *Грађевинска линија:*

Грађевинска линија се поклапа са регулационим линијама ка САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО 12, као и са границама парцела, ка Парку ПЗ (јавна зелена површина и ка савској променади).

У делу Мокролушког колектора забрањена изградња објеката у ширини од 11.0м. Објекти на парцели су слободностојећи планирани у оквиру зоне грађења.

##### *Подземна грађевинска линија:*

Зона грађења подземних делова објеката дефинисана је границом грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија не прелази границе грађевинске парцеле.



## **6.6. Висинска регулација**

Висинска регулација одређена је висином објекта према условима из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 7/2015 и 48/2022)

### **БЛОК 27а**

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;

#### **Остварене висине кроз ИДР:**

Висина објеката у односу на тротоар приступне саобраћајнице (нулту коту) 76.50мнв : куле (А, Б и Ц) висине 100.00м (176.50) спратности П+М+27, односно П+27;

Ламела Д: Висина венца: 32.68м (109.18); Висина венца повучене етаже: 25.17м.(101.67) ; Спратност: П+6+2Пс

Ламела Е: Висина венца: 31.81м; Висина венца повучене етаже: 24.31м; Спратност: П+6+2Пс

Анекс СПА (између кула А и Б, Део куле А) Висина венца: 15.29м; Спратност 1сп.+2сп.

Објекат Ф: Висина венца: 7.51м (84.01); Спратност П+0

Објекат Г: Висина венца: 7.51м (84.01); Спратност П+0

Објекат Х: Висина венца: 7.51м (84.01); Спратност П+0

Објекат И: Висина венца: 7.51м (84.01); Спратност П+0

Објекат Ј: Висина венца: 9.31м (85.81); Спратност П+М

Објекат надземне гараже са пословањем: Висина венца: 25.51м (102.01)

Висина језгра гараже: 30.53м (107.03) ; Висина језгра пословног објекта: 31.41м (107.91) ; Спратност П+4 – П+5.

Висинска регулација приказана је на графичком прилогу бр.3 – *Регулационо нивелациони план са основом крова P=1:500*

#### Нивелација

Нивелационо решење дефинисано је нивелетама околних саобраћајница, односно kotaма терена.

Коте нивелета улаза у објекат усклађен је са нивелацијом околних саобраћајница

## **6.7. Положај високих објеката у комплексу**

У Анализи испуњености критеријума за изградњу високих објеката дефинисано је неопходно минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом.

У складу са просторним, функционалним, обликовним и техничко-технолошким ограничењима, у процесу пројектовања примењено је једно од 3 (три) обавезујућа правила за одређивање неопходних минималних удаљења високог објекта, односно његових делова, од суседног нижег објекта, мерено под правим углом, и то:

- минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом оквиру које је могуће градити базу, тело и врх

високог објекта, са отворима преко којих би се могао пренети пламен, **може бити и мање од половине висине вишег објекта ( $D \text{ мин} < H/2$ )**, при чему се растојање тада одређује на један од дата два начина:

- применом прорачунског модела на начин којим се потврђује да топлотни флукс код пројектованог растојања, у случају евентуалног преноса пламена, не прелази вредност од 15 kW/m<sup>2</sup>,
- применом посебних техничких решења на оној страни високог објекта наспрамној ка суседном објекту, којим техничким решењем се онемогућава пренос пламена на наспрамни објекат у времену најмање 1,5h (EW 90);
- минимално удаљење високог објекта, односно његових делова, од суседне ниже зграде, мерено под правим углом оквиру које је могуће градити базу, тело и врх високог објекта, са отворима преко којих би се могао пренети пламен, **не сме бити мање од 8,0м.**

Урбанистичком поставком у комплексу 27а остварена су удаљења од високих објеката у складу са наведеним правилом, тако да је минимално удаљење високих објеката од суседне ниже зграде минимално 8.0м.

## 7. Технички опис

За потребе изградње Стамбено-пословног комплекса, Блок 27А у Булевару Вудроа Вилсона у Београду (Савски венац), на К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд, исходовани су Локацијски услови број ROP-MSGI-1581-LOC-1/2023 од 20.03.2023. године од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије. Предмет Идејног решења на основу којег су исходовани горепоменути локацијски услови је био део комплекса који је обухватао објекте подземне гараже, Куле А, Б и Ц, Ламеле Д и Е, Анекс СПА између кула А и Б, објекте Ф, Г, Х, И и Ј.

Предмет измене Идејног решења су:

1. укидање надземног паркиралишта у оквиру партера са једним приступом из САО12
2. додавање објекта Надземне гараже са пословним објектом и заједничком кровном терасом, који је топлим везом спојен са Ламелом Д са два приступа из САО12. Учешће надземне гараже у свеукупном БРГП - у комплекса је 8,28%.

У Изменама и допунама Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води” (“Службени гласник РС”, бр. 48/2022) наведено је да:

*„У поступку спровођења Просторног плана у циљу обезбеђивања квалитетнијих решења која се односе на мирујући саобраћај и остваривање неопходног броја паркинга места у обухвату Просторног плана, кроз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољава се стимулативни обрачун укупне остварене БРГП надземних етажа објеката на следећи начин:*

- *Надземни делови објеката намењени мирујућем саобраћају, у свим урбанистичким зонама, у површини не већој од 10% укупне остварене БРГП надземних етажа објеката, не обрачунавају се у укупну остварену БРГП надземних етажа тога објекта;“*

У складу са наведеним у даљем обрачуну БРГП се изузимају делови објекта надземне гараже.

3. због разраде стамбено-пословних кула А, Б и Ц и усаглашавања спратних висина са потребним висинама за смештање инсталација, повећана је висина спратова са 324цм (под-под) на 340цм (под-под). То је за последицу имало укидање једног спрата како би се остало у плански дефинисаној максималној висини објекта до 100м тако да је спратност ових кула смањена са П+М+28 (А и Б) и П+28 (Ц) на П+М+27 (А и Б) и П+27 (Ц). Ово је за последицу имало промену у броју станова по кулама.

Кула А – старо 207, ново 203

Кула Б – старо 207, ново 203

Кула Ц – старо 190, ново 184

4. Ламеле Д и Е су усаглашене са новом спратном висином, са 324цм (под-под) на 340цм (под-под). Њихова спратност је непромењена, а висина венца је мања од 100м.

5. У ламели Д је у оквиру претходно дефинисаног габарита промењен број станова са 144 на 147.

Прецизније су дефинисане намене објеката, односно делова објеката. У Идејном решењу на основу којег су исходовани локацијски услови су биле дефинисане само намене становања, трговине и гараже, док ће овом изменом бити обухваћено прецизније дефинисање осим ове три намене и СПА центар као услужна/пословна делатност, пословни објекат (канцеларијског типа open space), трафостаница.

6. Целокупан комплекс је заротиран за 0.5<sup>0</sup> како би се избегле колизије подрумског дела комплекса, као и будућег обезбеђења темељног ископа, са заштитним појасом Мокролушког колектора и електровода дуж САО 1 (булевар Вудроа Вилсона). Подземна гаража је препројектована у делу ка булевару Вудроа Вилсона због разраде саобраћајног прикључења са „dgor off“ зоном – саобраћајницом унутар комплекса за потребе пролаза и привременог и краткотрајног заустављања возила.

7. Морфологија објеката Ф, Г, Х, И и Ј је промењена како би била у хармонији са дефинисаним пејзажним уређењем

## **I ОПШТИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Стамбено-пословни комплекс, Блок 27а, у Булевару Вудроа Вилсона на К.П. бр. 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 све К.О. Савски венац, Општина Савски венац, Београд, се са североисточне стране граничи са САО12 (саобраћајним терминусом испод моста “Газела”), са југоисточне стране се граничи са САО1 (Булевар Вудроа Вилсона), са југозападне стране се граничи са суседном парцелом К.П. бр. 1508/376 у К.О. Савски венац, а са северозападне стране се граничи са обалом утврде реке Саве.

Свеукупна површина парцела која су обухвату и предмет изградње је 3ха97а67м2. Парцеле заједно формирају релативно правилан геометријски са обликом трапеза са правим углом, оријентације најдужом страном северозапад-југоисток.

Тренутно стање на парцели у смислу нивелације је такво да се налази привремено одложен отпадни грађевински материјал чије је уклањање планирано пре почетка извођења радова, а уједно и како би се урадиле истражне геолошке радње на локалитету. Нулта кота комплекса је одређена на основу висинских кота тротоара Булевара Вудроа Вилсона као средња вредност која износи 76.50мнв, и одигнута је за 20цм у нивоу локала (76.70мнв), која је уједно одређена за референтну коту уређеног

партера између објеката. Кота приземља становања је одигнута за јо 51цм у односу на локале на 77.21мнв.

Део локације који је оријентисан ка обали утврде реке Саве за коју је израђена пројектно-техничка документација уређења, одређена је нивелација на рубу локације од 77.04мнв према којој ће будући партер бити нивелисан.

Дужина предметне локације ка САО 12 је цца 197м, ка САО 1 је цца 187м, ка реци Сави цца 183м, а ка К.П. 1508/376 К.О. Савски венац цца 238м

Кроз предметни блок пролази мокролушки колектор који захтева специјалан третман у вези са заштитом и одржавањем.

## **II ПРЕТХОДНА ИСТРАЖИВАЊА**

Извод из Информације о локацији број 350-02-02207/202-07 од 12.12.2022. године

*„Предметни блок се налази у инжењерскогеолошком реону ИБ2.*

*Површину терена изграђује хетерогени насип дебљине од 2,30м до 3,50м, а некадашња површина терена била је изграђена од прашинасто-песковитих и глиновито-прашинастих елемената алувијалног наноса који су неповољних инжењерскогеолошких својства терена до дубине од 19,00м.*

*Оваква својства терена условљавају да се простор може користити за директно фундаирање објеката ниже спратности. За услов директног фундаирања неопходна су детаљна инжењерскогеолошка истраживања. Неравномерна слегања код плитког фундаирања објеката решавају се уређењем терена (насипањем, израдом тампоноског слоја).*

*Предметне катастарске парцеле припадају типу терена – алувијалне површине, неконтролисан насип – терени алувијалних равни који су угрожени високим нивоом подземних вода и површинским водама“*

За предметни блок 27А су планирана детаљнија инжењерскогеолошка истраживања у наредним фазама пројектовања, а која су условљена претходним расклањањем депонијског материјала са локације. Урађен је прелиминаран геомеханички елаборат који је коришћен за концептуалну поставку комплекса.

За потребе овог комплекса је урађена Саобраћајна анализа утицаја атракције и продукције предметног блока на околну саобраћајну мрежу, а све у складу са издатим условима Секретаријата за јавни превоз. Анализа је урађена у јулу 2023 од стране GISTEC Consulting д.о.о. и предата је Секретаријату на усвајање. Резултати ове анализе су задовољавајући.

За потребе овог комплекса се тренутно раде следеће студије и анализе:

1. Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и Студија о процени утицаја на животну средину
2. Анализа утицаја буке од моста „Газеле“ са препорукама акустичних мера заштите
- 3.

### **III УСКЛАЂЕНОСТ СА ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ**

Плански основ за пројектовање је Просторни план подручја посебне намене уређења приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени гласник Републике Србије“ број 7/15, 48/22).

### **IV ОБЛИКОВАЊЕ, ПРОГРАМСКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ**

Будући стамбено-пословни комплекс са 12 надземних и једним подземним објектом је планиран уз поштовање меродавног планског документа и законских аката који даље и ближе одређују ограничења.

#### **Морфологија комплекса**

Облик блока кога обухватају предметне парцеле пројекта, релативно је правилног геометријског облика (трапез са једним правим углом). Основни концепт комплекса је да на нивоу пешака функционише са релативно мало денивелација у оквиру партерног уређења. Реперна кота за нивелацију нивоа партера је одређена на 76,70мнв, која је 0,2м виша од средње вредности нивелационе коте тротоара дуж булевара Вудроа Вилсона (76,50мнв). Одређена кота 76,70мнв је и одабрана као нулта кота приземља локала (трговина и угоститељских објеката).

У оквиру предметног блока подземно пролази мокролушки колектор који представља разделницу између дела комплекса који чине куле А, Б, Ц, ламеле Д, Е, анекс СПА центар, партерни објекти Ф, Г, Х, И и Ј обједињени подземном гаражом и дела комплекса који чине придодати у овој измени Идејног решења објекат Надземне гараже са пословањем. Потез мокролушког колектора има дефинисану заштитну зону од 2,5м лево и десно од спољашње ивице цеви колектора, у кумулативној ширини од 11,7м. Како је планом дефинисано да се у овој зони планира колско-пешачка стаза ради одржавања колектора, тако је изменом ове пројектне документације планирано дефинисање те стазе која ће бити интегрални део партерног и пејзажног уређења уз поштовање свих задатих ограничења и без било каквих објеката у тој зони.

Комплекс у морфолошком смислу надземно чине три куле (А, Б и Ц) висине до 100.00м спратности П+М+27, односно П+27, две ламеле Д и Е ниже спратности П+6+2Пс, анекс СПА центра који спаја куле А и Б на нивоу 1. и 2. спрата са ослобођеним приземљем како би се на нивоу партера обезбедила пешачка проходност, али и проходност за потребе ватрогасних возила.

Кула А и кула Б спратности П+Мезанин+27 су идентичне и најатрактивније у свим аспектима обликовања и унутрашњој структури станова и локала и оријентисане су директно ка главној пешачкој Савској променади. У архитектонском изразу и обликовању карактерише их смакнути распоред спратова по вертикали, отварајући атрактивне визуре станова директно ка реци, Калемегдану, мостовима на Ади. Кула А и Б су својим положајем постављене попречно у односу на реку Саву на великом међусобном растојању формирајући атрактивну и транспаренту силуету града из правца Новог Београда и генерално главног прилаза Београду.

Кула Ц, спратности П+27, лоцирана је дуж главне приступне саобраћајнице САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона), формирајући јаку регулациону линију карактеристичну за традиционалну градску матрицу старог Београда. Кулу Ц одликује изузетно наглашен улаз висине кроз 2 етажне формиран колонадом од високих стубова и хоризонталне



архитравске греде. Фасада према Булевару је обликована строго у правилним линијама и сведеним формама који наглашава градски карактер уличне регулације. Фасада према реци Сави има сличан карактер смакнутих форми као код Кула А и Б, пружајући отвореност станова са атрактивним визурама оријентисаних ка реци Сави и Новом Београду.

Објекти Д и Е спратности П+6+2Пс, си израженог линеарног карактера, лоцирани у правцу Куле А и Куле Б, респективно, својим положајем су паралне бочним странама парцеле, формирајући главни централни плато – пешачки мултифункционални трг. У корелацији са објектима Ф, Г, Х, И, Ј које се налазе у централној зони платоа/трга формирају атрактивне трговачке улице и чине главну пешачку везу између приступне саобраћајнице САО 01 (Булевар Вудроа Вилсона) и пешачке Савске променаде.

На партеру је планирано 5 објеката (Ф, Г, Х, И и Ј) ниже спратности (П и П+М) за трговинске садржаје по принципу shell & core, чија је морфологија промењена како би била у хармонији са планираним пејзажним и партерним уређењем које гравитира ка обали утврде реке Саве и планираном шеталишту.

Придодати објекат надземне гараже са пословањем је повезан топлом везом са ламелом Д у виду „моста“ распона цца 36м који премешћује препреку мокролушког колектора где је на нивоу партера забрањена изградња објеката, а разлог томе је како би се будућим корисницима ламеле Д омогућио директнији приступ из надземне гараже где је планирано да буду обезбеђена паркинг места за ову ламелу. Надземна гаража са пословањем је мултифункционални објекат који има спратност П+4+дел. 5 и активiranу кровну терасу за потребе рекреације уз богато пејзажно уређење. Део објекта где се налази надземна гаража је спратности П+5, док је део објекта где се налази пословање спратности П+4, а у приземљу оба дела је планирана трговина. Оба дела су обједињена равним проходним кровом на коме је организован рекреативни садржај са погледом на реку Саву.

За колски улаз у блок формирана су четири приступа: један улаз и један излаз са САО1 (булевар Вудроа Вилсона), и један улаз и један излаз са САО12 (саобраћајни терминус испод моста „Газеле“). Приступи са САО1 (булевар Вудроа Вилсона) су обједињени овом изменом Идејног решења „drop-off“ зоном која је формирана унутар блока, тако да на јавној површини су формирана два приступа у ширини од 6м како је претходно издатим условима Секретаријата за саобраћај дефинисано. „Drop off“ зона је у ширини од 6м са две траке, једном зауставном и једном проходном. Због додавања „drop off“ зоне подземна гаража је промењена и претходно пројектоване колске рампе за улаз/излаз из гараже које су у старом решењу почињале од границе парцеле сада су транслаторно увучене у унутрашњост, а организација паркирања унутар гараже је препројектована и изузета паркинг места овом интервенцијом су додата проширивањем гараже ка реци Саве. На овај начин је ослобођена централна плаза испред куле Ц за дубоко укореењено зеленило и водене атракције (партерне фонтане и прскалице). Функционисање колских рампи је промењено у односу на старо идејно решење тако да једна рампа је дефинисана као једносмерна са две траке за улаз, а друга као једносмерна са две траке за излаз. Стари број гаражних места је био 852, док је овом изменом планирано 899 места.

У старом идејном решењу је на место новопланираног објекта Надземне гараже са пословањем било планирано надземно паркирање за 226 возила. Овом изменом идејног решења је пројектована надземна гаража са 278 гаражних места. Улаз/излаз у



надземну гаражу је планиран са САО12 и то тако да ближе раскрсници са САО1 (булевар Вудроа Вилсона) се формира једносмеран улаз са две траке, а даље од раскрснице (на средини објекта) формира се једносмеран излаз са две траке како би излазећа возила имала довољно времена да се престоје и укључе у саобраћај на САО1.

У блоку је планирано зеленило богатог фондуса од високог преко средњег и ниског растиња. Партерно уређење је планирано поплочавањем бехатон плочама у различитим бојама и слоговима. У том смислу проценат слободних и зелених површина је 62,30%, док је дубокоукорењеног зеленила планирано 10,05%. Посебна пажња је такође посвећена равном крову Надземне гараже са пословањем где је планирано раскошно зеленило и рекреативни садржаји попут трим стазе, мини кафеа и делова за вежбање на отвореном са атрактивним погледом на реку Саву.

Једна од главних улога додатог објекта Надземне гараже са пословањем је и стварање звучног бафера ка стамбеним објектима, како би се амортизовала бука која долази од саобраћаја на мосту „Газела“.

Унутар блока је дефинисано кретање ватрогасног возила и возила за одношење смећа, које је интегрисано у партерно уређење.

### **Функција комплекса**

Стамбено-пословни комплекса блока 27А у својој функционалној структури има неколико програма:

1. становање
2. трговина
3. пословање
4. СПА центар
5. подземна и надземна гаража
6. трафостаница и остале техничке просторије за неометано функционисање комплекса

#### *Становање*

Становање је планирано у оквиру следећих објеката:

1. кула А
2. кула Б
3. кула Ц
4. ламела Д
5. ламела Е

Становање у кулама А и Б и у ламелама Д и Е почиње од приземља које је је у односу на ниво приземља локала одигнута за 51цм (77,21мнв) и формирана су приватна дворишта за станове у приземљу која су у кулама А и Б у виду дуплекса а у ламелама Д и Е једноетажни станови различите структуре.

Становање у кули Ц није планирано у оквиру приземља и почиње од 1. спрата како би се приземље ослободило за трговину, због атрактивног положаја овог објекта.

Структуре станова у предметним објектима су:

	Kula A/ Tower A	Kula B/ Tower B	Kula C/ Tower C	Lamela D/ Building D	Lamela E/ Building E	
<b>Struktura stanova/ Apartment structure</b>	<b>Ukupno/ Total</b>	<b>Ukupno/ Total</b>	<b>Ukupno/ Total</b>	<b>Ukupno/ Total</b>	<b>Ukupno/ Total</b>	<b>Ukupno/ Total</b>
duplex T. H.	6	6		/	/	12
Dvosoban/ 1 Bedroom	40	40	7	46	48	181
Dvoiposoban/ 1.5 Bedroom	4	4	15	33	33	89
Trosoban/ 2 Bedroom	44	44	66	66	68	288
Troiposoban/ 2.5 Bedroom	24	24	15	/	/	63
Četvorosoban/ 3 Bedroom	66	66	49	2	/	183
Četvoroiposoban/ 3.5 Bedroom	8	8	24	/	/	40
Petosoban/ 4 Bedroom	8	8	6	/	/	22
PTH	3	3	2	/	/	8
<b>Ukupno/ Total</b>	<b>203</b>	<b>203</b>	<b>184</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>886</b>

За потребе становања је планирано паркирање у калкулацији 1,1ПМ/стану

STANOVANJE		
ОБЈЕКАТ	БРОЈ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА	(1.1ПМ/1 СТАМБЕНУ ЈЕДИНИЦУ)
KULA A	203	223
KULA B	203	223
KULA C	184	202
LAMELA D	147	162
LAMELA E	149	164
<b>potreban broj PM za stanovanje</b>		<b>974</b>

### Трговина

Локали трговине су планирани у приземљу следећих објеката:

1. кула А
2. кула Б
3. кула Ц
4. ламела Д
5. ламела Е
6. мали објекти на партеру Ф, Г, Х, И и Ј
7. Надземна гаража са пословањем

За локале је обезбеђена адекватна спратна висина која омогућава постављање сопствених климатизационих уређаја као обавеза будућих купаца. Локали се пројектују по принципу „shell&core“, а грејање и климатизација је планирана да буде посредством система са директном експанзијом (моно сплит, мулти сплит, ВРВ/ВРФ системи).

За потребе трговине је планирано паркирање у калкулацији 1ПМ/66,00м2 БРГП

<b>TRGOVINA</b>		
<b>KULA A</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali A.1 A.2 A.3 A.4 A.5	764.62	12
<b>KULA B</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali B.1 B.2 B.3	764.62	12
<b>KULA C</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali C.1 C.2 C.3 C.4 C.5	845.98	13
<b>LAMELA D</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali D.1 D.2 D.3 D.4	695.36	11
<b>LAMELA E</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali E.1 E.2 E.3 E.4	708.48	11
<b>OFFICE+GARAGE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
lokali RT1 RT 2 RT 3 RT 4	2231.36	34
<b>objekat F</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166.21	3
<b>objekat G</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	166.21	3
<b>objekat H</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186.50	3
<b>objekat I</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	186.50	3
<b>objekat J</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
	1.063.74	16
<b>OFFICE+GARAGE</b>	<b>BRGP (m2)</b>	<b>1PM/66M2</b>
ROOF TOP	213.23	3
<b>potreban broj PM za trgovine</b>		<b>124</b>

### Пословање

Пословање у виду опен спаце канцеларија је планирано у оквиру додатог објекта Надземне гараже са пословањем и то на делу објекта од 1-4 спрата.

За локале је обезбеђена адекватна спратна висина која омогућава постављање сопствених климатизационих уређаја као обавеза будућих купаца. Локали се пројектују по принципу shell&core, а грејање и климатизација је планирана да буде посредством система са директном експанзијом (моно сплит, мулти сплит, ВРВ/ВРФ системи)

За потребе пословања је планирано паркирање у калкулацији 1ПМ/80,00м<sup>2</sup> БРГП

POSLOVANJE		
OFFICE+GARAGE	BRGP (m2)	1PM/80m2
	4004.03	50
potreban broj PM za OFFICE+GARAGE objekat		50

### СПА центар

У оквиру комплекса је планиран СПА центар као анекс између куле А и Б спратности дел.П+2. Станарима куле А и Б је омогућен директан улаз у СПА. Такође је планирано да станари Куле Ц преко куле А имају обезбеђен приступ овим садржајима. Спа центар је организован на нивоу 2. спрата а на нивоу 1. спрата су смештене техничке просторије. У оквиру СПА центра су планиране активности попут базена за одрасле и за децу, различитих врста сауна, тепидаријума, теретане, масаже, салона лепоте, јуице бара, резиденцијалног клуба, мултифункционалног простора и слично

За потребе СПА центра је планирано паркирање за запослене и то двоје у једној смени

SPA CENTAR		
SPA	Broj zaposlenih u jednoj smeni	1PM/1 zaposleni
	2	2
potreban broj PM za SPA		2

### Подземна и надземна гаража

За потребе комплекса је планирано паркирање у оквиру подземне и надземне гараже. Овом изменом идејног решења је укинута паркирање на партеру и додата је дроп офф зона из САО1 како би се лакше регулисао саобраћај у делу уласка и изласка из парцеле. Уједно из САО 12 су планирана два прилаза (један колски улаз и један колски излаз из надземне гараже).

Подземна гаража је овим идејним решењем измењена у делу између колских рампи како би се омогућило формирање „drop off“ зоне, а уједно је и коригована тако да је у оквиру ње планирано 899 гаражних места (старо решење је имало 852 паркинг места планирана у подземној гаражи).

Надземна гаража је формирана у оквиру мултифункционалног објекта Надземне гараже са пословањем и учешће у БРГП тог дела објекта је 8,28%, што је уједно и основ за израду Урбанистичког пројекта којим ће бити констатовано ово надземно паркирање као површина која се изузима из свеукупне калкулације БРГПа комплекса.

Обе гараже су у категорији великих гаража. Подземна гаража је планирана са свим потребним системима за гашење пожара, одимљавање, резервоаром и спринклер станицом што је у складу са *Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, бр. 31/05)*. Надземна гаража се класификује као велика отворена надземна гаража према поменутом правилнику и у складу са тим су обезбеђени сви неопходни системи за овај објекат.

На отвореним деловима фасаде је делимично планирано озелењавање пењачицама, и то у проценту таквом да не угрожава минималан захтев за отвореним деловима фасаде у складу са правилником и дефиницијама надземне отворене гараже. Надземна гаража је формирана од 1-5. спрата а улазак и излазак из ње је формиран преко две једносмерне кружне рампе, од којих је једна за улазак, а друга за излазак из парцеле.

PARKIRANJE			
	POTREBAN BROJ PARKING MESTA U SKLADU SA PPPPN		1150
	BROJ GARAŽNIH MESTA U PODZEMNOJ GARAŽI		899
	mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	45
	broj parking mesta sa elektropunjačima		45
	BROJ GARAŽNIH MESTA U NADZEMNOJ GARAŽI		278
	broj parking mesta za osobe sa posebnim potrebama	min 5%	20
	UKUPAN BROJ PARKING MESTA NA PARTERU		0
	SVEUKUPAN BROJ MESTA ZA PARKIRANJE OSTVARENO		1177

## Техничке просторије

Техничке просторије за функционисање стамбено-пословног комплекса се налазе у деловима подземне гараже. Предвиђене су техничке просторије за:

1. трафостанице
2. расхладне центре
3. топлотне станице
4. пп резервоара од 200м<sup>3</sup>
5. спринклер станице
6. ђубраре у којима су планирани пресо контејнери за одлагање смећа
7. и сличне просторије које су у директној функцији комплекса (електро собе, просторије за смештање уређаја за подизање притисака у водоводним инсталацијама...)

## V 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. Ширина дилатација ће бити усвојена на основу захтева статичког прорачуна, и обзиром на различиту спратност објеката, као и различити тип фундарања, дилатација ће се спровести и у темељној конструкцији.

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.

Стубови су правоугаоног и квадратног облика, димензија које ће бити усвојене према статичком прорачуну. Они ће у статичком и сеизмичком смислу бити подељени на примарне и секундарне, у зависности да ли учествују у прихватању сеизмичких утицаја или само гравитационих. Примарни стубови ће бити пројектовани тако да испуњавају услов о ограничењу вредности нормализоване силе  $v_d$ , у складу са српским сеизмичким стандардом СРПС ЕН 1998-1.

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. Пројектоваће се као примарни сеизмички елементи са димензијама тако да испуњавају услов о ограничењу вредности нормализоване силе  $v_d$ , у складу са српским сеизмичким стандардом СРПС ЕН 1998-1. Поред сеизмичких зидова у подрумским етажама су предвиђени ободни подрумски зидови велике дужине који су у додиру са околним тлом.

Међуспратне конструкције ће бити пројектоване као АБ монолитне плоче или накнадно преднапрегнуте плоче (пост-тензион систем) у зависности од објеката. Примарно ће вишеспратне куле бити пројектоване од таванице са ПТ системом, док ће се у нижим објектима и подијуму настојити да се користите АБ монолитне таванице. Дебљине таваница ће бити различите у зависности од распона и система, у складу са статичким прорачуном. Све ће таванице бити пројектоване да задовоље граничне вредности деформација у складу са српским прописима.



Гредни носачи ће углавном бити класични армирано бетонски елементи ливени на лицу места са димензијама које су проистекле из потребе задовољења деформацијских и статичких услова.

У подрумским нивоима су предвиђене и армиранобетонске рампе за улазак у гаражу дебљине према статичком прачуну.

Поред лифтова у оквиру језгара за вертикалну комуникацију су превиђена и разна бетонска степеништа. То су углавном двокрака степеништа, која се ослањају директно на таванице или на греде и АБ зидове.

Сви надземни елементи ће бити димензионисани према важећим српским прописима ("Правилник за грађевинске конструкције, Сл. гласник РС, бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020").

Као рационално и најоптималније решење темељења конструкције комплекса, обзиром на карактеристике тла у зони комплекса и предвиђених слегања објеката, биће предвиђено дубоко фундаирање на шиповима, према свим препорукама из геотехничког елабората. На основу препорука из елабората биће усвојен тип и димензије шипова, и приликом усвајања броја и распореда у комплексу биће узето и деловање шипова у групи тј. редукација носивости групе шипова у односу на укупно оптерећење који шипови могу преузети својом појединачном носивошћу.

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.

Пројектовање темељне конструкције ће се извршити у свему у складу са српским прописом ("Правилник за грађевинске конструкције, Сл. гласник РС, бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020").

### Прорачун конструкције

Конструкција свих објеката комплекса ће бити пројектована да прихвати сва Стална оптерећења (сопствену тежину конструкције и облоге, преградних зидова, тежину слојева спољашњег уређења, зеленила, инсталација и машинске опреме као и тежину фасадне облоге). Сви материјали ће бити узети са реалним запреминским тежинама.

### Сеизмичко оптерећење

Анализа конструкције на сеизмичке утицаје ће бити извршена према стандарду SRPS EN 1998-1:2015, и националном анексу SRPS EN 1998-1/NA:2018, тј. према прилогу А националног анекса и карте зона максималних хоризонталних убрзања на тлу типа А за повратни период од 475 година, као и на основу података о тлу у оквиру геотехничког елабората и извештаја о сеизмичкој микрорејонизацији. Комплекс је смештен у сеизмичкој зони Z2, са реферетним максималним хоризонталним убрзањем  $a_{gr}=0,10g$ , и типу спектра TIP 1, са фактором доње границе хоризонталног пројектног спектра  $\beta=0,2$  и са 5% релативног вискозног пригушења. Према класи значаја сви објекти спадају у класу II – стамб. зграде, хотели..., са фактором значаја  $\gamma_1 = 1.0$ .

Према подацима из гео. елабората и извештаја микрорејонизације биће усвојени параметри за класификацију локалног тла, фактором тла S, и осталим потребним подацима.

## **VI МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

### **КУЛЕ А, Б и Ц**

#### **Фасада**

Материјализација фасаде стамбено-пословних кула А, Б и Ц су планиране да буду од термоблока дебљине 20цм, 12 цм камене вуне и завршно комбинација демит фасаде, „Keratwin“ вентилисане фасаде и алукобонд фасаде а све у боји и текстури по жељи пројектанта. На фасади свих кула се такође појављују декоративни у виду белих стубова и облога које визуелно симулирају греде од алукобонда.

Сва фасадна столарија је алуминијумска са двослојног сигурносног термоизолујућим нискоемисионим стаклопакетом и адекватним термопрекидима. Ограде на терасама су од ламинираног стакла.

#### **Кров**

Кровови кула су равни, непроходни и адекватно термоизоловани, са падовима до 1.5%, Завршно је планирано постављање шљунка.

#### **Зидови**

Унутрашњи зидови – преграде између два стана и стана и локала су планирани да буду од „Silca“ блока адекватних звучно изолационих перформанси. Унутрашње преграде унутар станова и локала су планиране од гипскартонских зидова дебљине 10цм, преко које је планирана керамика у деловима мокрих чворова и кухиња, односно полудисперзивна бела боја завршно. Свуда где се буде указала потреба за додатном звучном и термичком изолацијом ће се додавати гипскартонске облоге са подконструкцијом преко проблематичних зидова од АБ или зиданих са додатном испуном од минералне вуне.

#### **Подови**

Како су сви локали планирани као shell&core тако је подна облога изнутра завршно планирана да буде цементна кошуљица, док ће будући закупци/купци сами уграђивати облогу по својој жељи а све у складу са правилницима заштите од пожара. У оквиру ходника и јавних простора стамбеног дела објекта је планирана завршно гранитна керамика 60/60цм. У оквиру станова је планиран вишеслојни паркет у улазној партији, дневним боравцима и собама, док је у мокрим чворовима (купатила, тоалети и вешернице) као и у кухињама планирана гранитна керамика 60/60цм. На терасама је планирана адекватна противклизна гранитна керамика на проходним деловима терасе димензија 60/60цм, док је на непроходним деловима тераса планиран шљунак.

#### **Плафони**

У оквиру локала није планирано завршно спуштање плафона осим у деловима облагања додатне термике неопходне ради постизања енергетске ефикасности. У оквиру јавних простора становања (ветробран, лобији, лифт лобији, ходници) планирано је спуштање плафона на адекватну висину, а све у складу са жељом

инвеститора. У становима је планирано спуштање плафону у делу ходника, делу соба и кухиње на 260цм, у купатилима и тоалетима на 250цм, а у делу дневних боравака на 280цм. У спољашњем делу тераса је планирано завршно облагање водоотпорним гипскартонским плафона.

## **ОБЈЕКТИ Д И Е**

### **Фасада**

Материјализација фасаде стамбено-пословних објеката Д и Е су планиране да буду од термоблока дебљине 20цм, 12 цм камене вуне и завршно комбинација демит фасаде и алукобонд фасаде, а све у боји и текстури по жељи пројектанта. На фасади ових објеката је такође у оквиру демита планирано постављање канелура.

Сва фасадна столарија је алуминијумска са двослојног сигурносног термоизолујућим нискоемисионим стаклопакетом и адекватним термопрекидима. Ограде на терасама су од ламинираног стакла.

### **Кров**

Кровови објеката Д и Е су равни, непроходни и адекватно термоизоловани, са падовима до 1.5%, Завршно је планирано постављање шљунка.

### **Зидови**

Унутрашњи зидови – преграде између два стана и стана и локала су планирани да буду од Силца блока адекватних звучно изолационих перформанси. Унутрашње преграде унутар станова и локала су планиране од гипскартонских зидова дебљине 10цм, преко које је планирана керамика у деловима мокрих чворова и кухиња, односно полудисперзивна бела боја завршно. Свуда где се буде указала потреба за додатном звучном и термичком изолацијом ће се додавати гипскартонске облоге са подконструкцијом преко проблематичних зидова од АБ или зиданих са додатном испуном од минералне вуне.

### **Подови**

Како су сви локали планирани као схелл&цоре тако је подна облога изнутра завршно планирана да буде цементна кошуљица, док ће будући закупци/купци сами уграђивати облогу по својој жељи а све у складу са правилницима заштите од пожара. У оквиру ходника и јавних простора стамбеног дела објекта је планирана завршно гранитна керамика 60/60цм. У оквиру станова је планиран вишеслојни паркет у улазној партији, дневним боравцима и собама, док је у мокрим чворовима (купатила, тоалети и вешернице) као и у кухињама планирана гранитна керамика 60/60цм. На терасама је планирана адекватна противклизна гранитна керамика на проходним деловима терасе димензија 60/60цм, док је на непроходним деловима тераса планиран шљунак.

### **Плафони**

У оквиру локала није планирано завршно спуштање плафона осим у деловима облагања додатне термике неопходне ради постизања енергетске ефикасности. У оквиру јавних простора становања (ветробран, лобији, лифт лобији, ходници) планирано је спуштање плафона на адекватну висину, а све у складу са жељом инвеститора. У становима је планирано спуштање плафону у делу ходника, делу соба и кухиње на 260цм, у купатилима и тоалетима на 250цм, а у делу дневних боравака на

280цм. У спољашњем делу тераса је планирано завршно облагање водоотпорним гипскартонским плафона.

## **АНЕКС СПА ЦЕНТАР**

### **Фасада**

Материјализација фасаде анекс спа центра који се налази између кула А и Б је од структуралне алуминијумске фасаде од двослојног сигурносног нискоемисионог стакла, са свим адекватним термопрекидима. Сви АБ елементи се завршно обрађују у демиту, а по потреби и додатно термоизолују каменом вуном у зависности од позиције

### **Кров**

Кров Анекс Спа центра је рава, непроходни и адекватно термоизолован, са падовима до 1.5%, Завршно је планирано постављање шљунка.

### **Зидови**

Унутрашњи зидови – преграде су планиране од гипскартона адекватно испуњено минералном вуном ради постизања одговарајуће звучне изолације у појединим деловима. Сав ентеријер је предмет даље разраде пројекта, са специјалном пажњом на испуњење захтева у погледу заштите од пожара.

### **Подови**

Подови су планирани од адекватне противклизне гранитне керамике, све у складу са даљом разрадом пројекта ентеријера.

### **Плафони**

Планирано је спуштање плафона у деловима спа центра код оних функција које не захтевају велику спратну висину (сауне, собе за масажу, теретана...) док у делу где су базени је планирано да се спратна висина максимално визуелно очува до саме конструкције кровне плоче. Плафон је такође предмет даље разраде ентеријера, а све у складу са правилницима заштите од пожара.

## **ОБЈЕКТИ Ф, Г, Х, И и Ј**

### **Фасада**

Материјализација фасаде трговинских мини објеката на партеру Ф, Г, Х, И и Ј је планирана од термоблока дебљине 20цм са каменом вуном дебљине 12цм и завршно демитом (контактном фасадом) у боји и текстури по жељи пројектанта. Фасадна столарија је планирана од алуминијумске структуралне фасаде са испуном од двослојног сигурносног нискоемисионог стакла.

### **Кров**

Кров мини објеката је планиран као раван изузев објекта Ј који је планиран као правоизводна површ која мења свој нагиб од плоче изнад првог спрата до самог партера. Завршно је планирано постављање шљунка или адекватног материјала за велике нагибе.

#### **Зидови**

Унутрашњи зидови – преграде су планиране од гипскартона, али је даља организација локала остављена будућим закупцима/купцима, јер се локали припремају по схелл&цоре принципу

#### **Подови**

Како су сви локали планирани као схелл&цоре тако је подна облога изнутра завршно планирана да буде цементна кошуљица, док ће будући закупци/купци сами уграђивати облогу по својој жељи а све у складу са правилницима заштите од пожара.

#### **Плафони**

У оквиру локала није планирано завршно спуштање плафона нити било каква обрада, а све у складу са принципом схелл&цоре припреме локала за продају/закуп.

### **НАДЗЕМНА ГАРАЖА СА ПОСЛОВАЊЕМ**

#### **Фасада**

Материјализација фасаде надземне гараже са пословањем је двојака. У делу надземне гараже која је планирана као отворен тип основни материјал је армирани бетон завршно обојен. На ивици фасаде су планиране жардињере за потребе садње пузавица са подконструкцијом од челичних сајли. У делу пословања је планирана комбинација зиданих делова од термоблока 20цм преко којих је планирана камена вуна 12цм завршно демит (контактна фасада), а стаклени делови су од структуралне алуминијумске фасаде од двослојног сигурносног нискоемисионог стакла. На фасади се од декоративних елемената појављују хоризонталне и вертикалне алуминијумске летвице на сопственој подконструкцији. У приземљу оба дела објекта су планиране трговине такође у комбинацији планирана комбинација зиданих делова од термоблока 20цм преко којих је планирана камена вуна 12цм завршно демит (контактна фасада), а стаклени делови су од структуралне алуминијумске фасаде од двослојног сигурносног нискоемисионог стакла. Мост који служи као топла веза са објектом Д је од челичне конструкције, и фасада је планирана од структуралне алуминијумске фасаде са двослојним нискоемисоним стаклопакетом.

#### **Кров**

Кров надземне гараже са пословањем обједињује ова два дела објекта и планиран је од преднапрегнутог бетона. На овој плочи је планирана садња богатог растиња (ниског, средњег и високог) као и трим стаза од тартана, делова за вежбање исто од тартана и делова за одмарање и лагану рекреацију од порозног ситнозрног шљунка у смеши са специјалном смолом ради сједињавања. Испод ових завршних слојева су планирани сви адекватни слојеви за дренажу, термоизолацију и хидроизолацију. На самој ивици кровне равни је планирана ограда од ламелираног сигурносног стакла како би се омогућио што непосреднији визуелни контакт са окружењем. Кров моста – топле везе са објектом Д је планиран да завршно буде у шљунку, а све преко адекватних слојева за термоизолацију и хидроизолацију преко челичне кровне конструкције.

#### **Зидови**

Унутрашњи зидови – преграде су планиране од гипскартона, али је даља организација локала остављена будућим закупцима/купцима, јер се локали припремају по shell&core рrincipи.

#### **Подови**

Како су сви локали планирани као схелл&цоре тако је подна облога изнутра завршно планирана да буде цементна кошуљица, док ће будући закупци/купци сами уграђивати облогу по својој жељи а све у складу са правилницима заштите од пожара. У делу надземне гараже је планиран феробетон, као и у делу моста.

#### **Плафони**

У оквиру локала није планирано завршно спуштање плафона нити било каква обрада, а све у складу са принципом схелл&цоре припреме локала за продају/закуп. У оквиру надземне гараже није планирано спуштање плафона као ни малтерисање, само завршно бојење.

### **ПОДЗЕМНА ГАРАЖА**

#### **Фасада**

Делови подземне гараже који су у контакту са спољашњошћу су планирани да завршно буду малтерисани у фасадном малтеру завршно бојени у боји према жељи пројектанта (ово се односи на делове зидова код рампи, кућице на партеру од евакуационих степеништа и степеништа за ватрогасце). Сва евакуациона врата су планирана као метална са адекватним паник летвама за олакшани излазак из објекта. Такође су планирана роло врата код колских рампи за улаз односно излаз из гаража.

#### **Кров**

Кров подземне гараже је богато обрађен у смислу пејзажне архитектуре. На самој плочи као континуитет са делом парцеле који нису под објектима је планирана садња ниског, средњег и високог растиња са адекватном дебљином супстрата од 40цм-70цм-120цм. Пешачке стазе, променаде, платои су планирани од бехатон плоча ситнијих димензија и адекватне притисне чврстоће у делу проласка камиона за ђубре и ватрогасног возила. На партеру су планиране и водене атракције у виду водених огледала и партерних прскалица. Сви ови слојеви завршно се налазе изнад адекватних слојева дренаже, хидроизолације и термоизолације ради спречавања појављивања кондензата на плафону подземне гараже. Кровови евакуационих кућица су равни, непроходни са минималним падом од 1-1,5% и завршно пошљунчени. Изнад колских рампи су планиране надстрешнице, адекватно естетски обликоване како би биле у хармонији са целокупним комплексом.

#### **Зидови**

Унутрашњи зидови – унутрашњи зидови у гаражи су углавном бетонски који су завршно бојени, односно зидани који су малтерисани и бојени. Зидови око стамбених језгара су планирани да буду малтерисани и завршно обојени.



## Подови

Подзема гаража је планирана да буде у феробетону, у техничким просторијамаи оставама је планиран епокси под, односно антистатички под у делу са високим напоном, у делу јавних просторија код стамбених објеката (улазна партија, лифт лоби) планирана је гранитна керамика адекватне противклизне класе за просторе комуникације.

## Плафони

Преко АБ плафона подземне гараже је планирано бојење. На граници између два димна сектора је планирано формирање прекидног растојања од гипскартона, а у деловима ради спречавања хладног моста планирано је постављање додатне термике завршно обложено гипскартоном.

## 8. Правила прикључења на саобраћајну мрежу

Саобраћајна повезаност локације са градском мрежом саобраћајница остварује се преко саобраћајница улица САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона) и САО 12.

За колски улаз у блок формирана су четири приступа: један улаз и један излаз са САО1 (булевар Вудроа Вилсона), и један улаз и један излаз са САО12 (саобраћајни терминус испод моста „Газеле“). Приступи са САО1 (булевар Вудроа Вилсона) су „drop-off“ зоном која је формирана унутар блока, тако да на јавној површини су формирана два приступа у ширини од 6м у складу са претходно издатим условима Секретаријата за саобраћај. Drop off зона је у ширини од 6м са две траке, једном зауставном и једном проходном. Због додавања „drop off“ зоне улаз/излаз за гараже су увучене у унутрашњост. Функционисање колских рампи је дефинисано као једносмерна са две траке за улаз, а друга као једносмерна са две траке за излаз. Број ПМ у гаражи је 900 места.

ИДР-ом је пројектована надземна гаража са 278 гаражних места. Улаз/излаз у надземну гаражу је планиран са САО12 и то тако да ближе раскрсници са САО1 (булевар Вудроа Вилсона) се формира једносмеран улаз са две траке, а даље од раскрснице (на средини објекта) формира се једносмеран излаз са две траке како би се до излазећа возила имала довољно времена да се престроје и укључе у саобраћај на САО1.

Паркирање возила је остварено у подземној и надземној гаражи.

Обрачун паркинг места обрачунат је према условима из Плана.

- 11,1 ПМ на једну стамбену јединицу;
  - 1 ПМ на 66,00 m<sup>2</sup> БРГП трговинских садржаја;
  - 1 ПМ на 80,00 m<sup>2</sup> БРГП пословних садржаја;
  - 1 ПМ на два стола са по четири столице за угоститељске садржаје;
  - 1 ПМ на 100,00 m<sup>2</sup> БРГП магацинског простора или
  - 1 ПМ на свака три запослена;
- 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела;  
Минимално 5% за инвалиде

## Становање:

Потребан број ПМ за становање

886 x 1,1 = 974,6ПМ

Остварено: 974 ПМ

### Трговина:

Потребан бр. ПМ за трговину у односу на укупну БРГП трговине у комплексу (заокруживање)  $6.928.77\text{m}^2 / 66 = 104,98\text{ПМ}$

Остварено: 124ПМ ( према ИДР-у потребно 124 парцијални обрачун по објектима)

### Пословање:

Потребан бр. ПМ за пословање

OFFICE+GARAGE

$4004.03 / 80 = 50,05\text{ПМ}$ . Остварено 50ПМ

### Потребан број ПМ за СПА - ЦЕНАР

За потребе СПА центра је планирано паркирање за запослене и то двоје у једној смени

Потребно 2ПМ. Остварено 2ПМ

### Укупно потребан број ПМ = 1150ПМ

Укупно остварено у подземној гаражи: 899ПМ (5% за особе са посебним потребама 45ПМ)

Укупно остварено у надземној гаражи: 278ПМ (5% за особе са посебним потребама 13,9ПМ – остварено 20ПМ - 7,19%)

### УКУПНО ОСТВАРЕНО : 1177 ПМ

Укупно остварено 65ПМ за особе са посебним потребама (5,52%).

ПАРКИРАЊЕ			
	ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У СКЛАДУ СА ППППН		1150
	БРОЈ ГАРАЖНИХ МЕСТА У ПОДЗЕМНОЈ ГАРАЖИ		899
	места за особе са посебним потребама	мин 5%	(5%) 45
	број паркинг места са електропуњачима		45
	БРОЈ ГАРАЖНИХ МЕСТА У НАДЗЕМНОЈ ГАРАЖИ		278
	број паркинг места за особе са посебним потребама	мин 5%	(7,19%) 20
	УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРТЕРУ		0
	ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА		1177

## **8.1. Јавни превоз**

Секретаријат за јавни превоз задржава трасе аутобуских линија јавног линијског превоза (ЈЛП) дуж саобраћајнице САО1 (Булевар Вудроа Вилсона) у оба смера.

Према Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022) за потребе функционисања система јавног линијског превоза путника, у делу испод моста „Газела“ на површини ГП СП37 изграђен је терминус „Београд на води“ за возила ЈЛП-а. На предметном терминусу саобраћају линије 46, 51, 91, 92, 511, 551, 553, 601 и ЕКО2 са укупном часовном фреквенцијом возила од 52,94 воз/час. Приликом изласка возила ЈЛП-а са терминуса „Београд на води“ на Булевар Вудроа Вилсона возила јавног превоза саобраћају ка улици Николаја Кравцова и ка Булевару војводе Мишића.

Секретаријат за јавни превоз оставља могућност реорганизације мрежа линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећање превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацијом мреже постојећих линија, у складу са изградњом пројекта Београд на води са припадајућим саобраћајним везама и вођење траса линија ЈЛП-а новопроектованим саобраћајницама.

Задржавају се стечене урбанистичке обавезе из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022)

Планираним приступима комплексу са САО 1 (Булевара Вудроа Вилсона) и САО 12 из обезбеђено је право првенства возилима јавног превоза и безбедан приступ путника ЈЛП-у.

Уклапањем у постојећу саобраћајну мрежу и постављањем нове саобраћајне сигнализације у зони колског улаза и излаза, није планирано постављање пешачког прелаза на потезу од излаза из терминуса „Београд на води“ до постојећег пешачког прелаза на раскрсници са Булеваром Вудроа Вилсона.

Колски приступи пројектовани су у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа који сече тротоар упуштени су ивичњаци у ширини тротоара како би кретање пешака остало у континуитету).

У контактної зони предметног блока са околним саобраћајницама нема постојећих, а ни планираних стајалишата ЈЛП.

Планирани колски приступ блоку 27а из САО 1 (Булевара Вудроа Вилсона) је типа улив-излив, „drop-off“ зоном која је формирана унутар блока, тако да на јавној површини су формирана два приступа у ширини од 6м у складу са претходно издатим условима Секретаријата за саобраћај. Drop off зона је у ширини од 6м са две траке, једном зауставном и једном проходном. Због додавања „drop off“ зоне улаз/излаз за гараже су увучене у унутрашњост само десна скретања, без пресецања разделног острва у САО 1 и из саобраћајнице САО 12.

Колски приступ паркингу из саобраћајнице САО 12 планиран је ван излаза возила јавног превоза са терминуса „Београд на води“

Колски приступи на јавну мрежу саобраћајница, регулационо, нивелациони и конструкционо се уклапају у постојеће стање тако да је регулација и нивелација у наведеним саобраћајницама усклађена према техничким карактеристикама меродавних возила и возила ЈЛП-а.

Пре почетка извођења радова на саобраћајној површини или непосредно поред ње којом саобраћају возила јавног превоза, потребно је Секретаријату за јавни превоз доставити Пројекат привременог режима саобраћаја и безбедног функционисања ЈЛП-а током извођења радова, у складу са законском регулативом у циљу добијања сагласности на посебну организацију саобраћаја и измену режима јавног превоза на територији града Београда.

Предметна локација налази се на око 200м од трасе линије 1 београдског метроа те стога ЈКП „Београдски метро и воз“ нема посебних услова.

За потребе изградње комплекса урађена је Саобраћајна анализа утицаја атракције и продукције предметног блока на околну саобраћајну мрежу, а све у складу са издатим условима Секретаријата за јавни превоз. Анализа је урађена у јулу 2023 од стране GISTEC Consulting д.о.о. и предата је Секретаријату на усвајање. Резултати ове анализе су задовољавајући.

---

*Услови „Секретаријата за јавни превоз“ број 346.9-17/2023 од 13.03.2023 године*

*Услови ЈКП „ГСП БЕОГРАД“ број XI 77 од 14.02.2023.године*

*Услови ЈКП „Београдски метро и воз“ број: 101-2/23 од 17.02.2023. године*

## **8.2. Саобраћајне површине – јавне намене у контактної зони**

Приликом израде урбанистичко – техничке документације поштована је нивелација постојећих изграђених саобраћајница који окружују предметну парцелу и обезбеђено је гравитационо отицање површинских вода.

Коловозна конструкција колских рампи планирана је сходно саобраћајном оптерећењу.

Колски приступи пројектовани су у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа који сече тротоар упуштени су ивичњаци у ширини тротоара како би кретање пешака остало у континуитету) Силазне рампе за гаражу планиране су иза регулационе линије

Новопланиране подземне инсталације, постојеће и инсталације које се измештају постављају се на минимум 80цм испод коловоза, односно минимално 65цм испод тротоара/бицикличке стазе.

Изузетно приликом изградње објекта, уколико буде потребно могуће је локално плиће полагање инсталација са потребним заштитама ако је то условљено просторним/техничким могућностима и ограничењима (нпр. зона укрштања два инсталациона вода, прикључење на постојеће инсталације/објекте који су постављени плиће, у случају ако је неприхватљиво измештање постојећих инсталација у инвестиционо/техничком смислу, изградња неопходних конструктивних елемената инжењерских објеката и сл.

Приликом извођења радова предузети све мере заштите трупа пута, путних објеката/инжењерских конструкција итд. од евентуалног урушавања или оштећења, оштећења других инсталација, објеката, површина, канала и сл., уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке. Сва оштећења јавних саобраћајних површина (у смислу јавног пута из надлежности града Београда) која настану током изградње предметног комплекса са свим припадајућим инсталацијама, површинама, потпорним зидовима/потпорним конструкцијама, припадајућим пратећим објектима, оградом и др. одмах поправити и вратити исте у исправно стање.

---

*Услови ЈП „ПУТЕВИ БЕОГРАДА“ III број 350-64/23 од 09.02.2023.године*

### **8.3. Цивилни ваздушни саобраћај**

Директорат цивилног ваздухопловства даје сагласност са становишта безбедности ваздушног саобраћаја, уз услов да се комплекс обележи као препрека за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости.

Комплекс је потребно обележити као групу објеката постављањем светиљки што ближе врху објеката тако да се означе његови габарити у погледу са реке Саве и Београдског сајма.

На врх куле А, на највишој тачки, на страни до реке и ближе мосту Газела поставиће се једна светиљка средњег интензитета "тип С", за обележавање препрека у ваздушном саобраћају, на начин да светлосни сноп покрива 360° око објекта у хоризонталној равни сходно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, број 39/21).

На врх куле Б, на највишој тачки, на страни до реке и ближе Београдском сајму планира се постављање једне светиљке средњег интензитета "тип С", за обележавање препрека у ваздушном саобраћају, на начин да светлосни сноп покрива 360° око објекта у хоризонталној равни сходно Правилнику о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, број 39/21).

Светиљка је двострука (две светиљке) или једнострука светиљка са сијалицом тип „дуал”, црвене боје. Минимални површински интензитет (сјај) светлости износи најмање 2000 cd/m<sup>2</sup> ± 25% када је сјајност околине испод 50 cd/m<sup>2</sup>.

Вертикално ширење снопа светиљке износи 3° mm. Расподела светлости за светла за обележавање препрека средњег интензитета мора бити у складу са референтним вредностима интензитета из Табеле - Карактеристике светала за обележавање препрека из Прилога 12 Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Службени гласник РС”, број 39/21). Расподела светлости за светла за обележавање препрека средњег и високог интензитета у складу са референтним вредностима интензитета из Табеле Q-1. и Табеле Q-3. Правилника о условима и поступку за издавање сертификата аеродрома („Службени гласник РС”, бр. 11/17, 16/19, 78/21 и 78/22).

Светиљка је прикључена на основно напајање електричном енергијом и на резервно напајање које се укључује аутоматски са временом прихватања оптерећења до 15 секунди.

---

*Услови Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0032/2023-0002 од 17.02.2023. године*

### **8.4. Услови за одбрану земље**

За изградњу планираног стамбено-пословног комплекса у блоку 27а нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

---

*Услови Минист. одбране – Сектор за материјалне ресурсе – Управа за инфраструктуру број 1722-2 од 08.02 2023.г.*

## **9. Правила прикључења на техничку инфраструктуру**

Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

## 9.1. Водоводна мрежа:

### ВОДОВОДНА МРЕЖА СА ХИДРАНТСКОМ МРЕЖОМ

Планирани капацитети санитарне водоводне мреже:

1. објекат А – 9,10лит/сек - непромењено
2. објекат Б - 9,60лит/сек - непромењено
3. објекат Ц – 8,90лит/сек – непромењено
4. објекат Д – 6,75лит/сек - непромењено
5. објекат Е – 7,00лит/сек – непромењено
6. Надземна гаража са пословањем – 3,00лит/сек - додато

Напомене за санитарну водоводну мрежу:

У објекат А је укључена потрошња објекта Ј

У објекат Б је укључена потрошња СПА центра

У објекат Ц је укључена потрошња објеката Ф, Г, Х, И

---

Планирани капацитети хидрантске мреже:

1. Спољашња хидрантска мрежа за целокупан комплекс 30,00лит/сек
2. Унутрашња хидрантска мрежа за објекте А, Б и Ц 12,50лит/сек
3. Унутрашња хидрантска мрежа за објекте Д и Е 7,50лит/сек
4. Унутрашња хидрантска мрежа анекс СПА центар – 5,00лит/сек
5. Објекат Ф 2,5лит/сек
6. Објекат Г 2,5лит/сек
7. Објекат Х 2,5лит/сек
8. Објекат И 2,5лит/сек
9. Објекат Ј 2,5лит/сек
10. Надземна гаража са пословањем – 7,50лит/сек

На предметном простору изграђена је водоводна мрежа I висинске зоне београдског водосистема и то:

У Булевару Вудроа Вилсона магистрални цевовод Ø500мм и дистрибутивни Ø150мм од дуктилног лива са десне стране од Булевара војводе Мишића ка саобраћајном терминалу испод моста „Газела“, а уз предметну локацију цевовод Ø200мм, такође од дуктилног лива; дистрибутивни цевовод Ø150мм од дуктилног лива трасиран је у тротоару саобраћајног терминуса у САО 12 (ближе ГП27а); у Савском шеталишту постоји изграђена деоница цевовода Ø150мм у дужини од око 45м.

Санитарна мрежа објеката подељена је у зоне тако да на најнеповољнијем спрату буде притисак од око 1бар.

Објекти А, Б, Ц су подељени у три зоне тако да се друга и трећа зона снабдевају преко постројења за повишење притиска са фреквентним регулаторима.

Објекти Д и Е се снабдевају директно са градске мреже јер према прелиминарном прорачуну притисак у градској мрежи задовољава.

Локали уз сваки од објеката се налазе на нивоу приземља и директно се снабдевају из градске мреже уз уградњу контролних водомера.

Цевоводи за машинске инсталације доводе санитарну воду до подтсаница.

Мрежа за базенски простор и СПА се снабдева директно са градске мреже.

Сваки од објеката има засебне мреже за хидрантску потрошњу, санитарну потрошњу, припадајуће локале (са контролним водомерима), машинске инсталације и заливање зеленила (са контролним појединачним водомерима). Поред ових мрежа у објекту Б је



предвиђена посебна мрежа за снабдевање базенског простора. Такође је предвиђена посебна хидрантска мрежа за комплекс као и за гаражу (прстени). Сви водомери су су смабдевени редуцирима притиска. Са спољног хидрантског прстена снабдевање се спринклер резервоар који ће имати 100% резерву воде и неће му бити потребна допуна при раду.

За подземну гаражу планира се да се унутрашњи хидрантски прстен снабдева са спољне хидрантске мреже у комплексу, а за коју је планирано да се на уличну мрежу веже на једном месту.

Прикључење планираних стамбено – пословних објеката Д и Е, као и куле Ц (уз коју је укључена и потрошња за објекте Ф,Г,Х,И) може да се предвиди са на постојећу уличну мрежу Ø200мм у Булевару Вудроа Вилсона.

Прикључење планираних кула А и Б као и анекса – везе ових кула (спа – центра), може да се предвиди на планирану уличну мрежу пречника мин Ø150мм у Савској променади.

Прикључење мултифункционалног објекта – надземне гараже са пословањем може се предвидети на постојећу водоводну мрежу Ø150мм у САО 12.

Стамбено пословни комплекс на ГП 27а прикључити на градску водоводну мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. А – 501/2023 од 18.07.2023.године.

На графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:500* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране водоводне мреже и оријентациони прикључци за планиране стамбено - пословне објекте.

## **9.2. Водопривреда**

---

Техничка документација је усклађена са важећом планском документацијом и условима издатим кроз сарадњу на изради Плана подручја посебне намене уређења приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ од стране ЈВП „Београдводе“ под бр. 3220/2 Од 04.07.2014. године;

Даљом разрадом техничке документације предвидеће се неопходни земљани и хидротехнички радови у циљу заштите од подземних и атмосферских вода.

Планираном изградњом се неће пореметити функционисање и одржавање свих постојећих и планираних објеката.

Планирани прикључци објеката су на постојећу фекалну мрежу Ø250мм у Булевару Вудроа Вилсона.

Планирани прикључци објеката су на постојећу кишну мрежу Ø1000мм у Булевару Вудроа Вилсона.

Прикључење мултифункционалног објекта – надземне гараже са пословањем може се предвидети на постојећу фекалну канализацију Ø250мм у САО 12.

Дефинисати начин евакуације санитарно-фекалних технолошких и других отпадних вода. Ефекти пречишћавања свих вода, пре упуштања у реципијент (градску канализацију) треба да су такви да садржај непожељних материја у ефлуенту буде у границама максималних количина опасних материја који се не смеју прекорачити, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“ бр. 67711, 48/12 и 1/16), односно Правилником ЈКП „БВК“

Санитарно – фекалне отпадне воде са комплекса прикупљају се посебним системом канализације и спроводе се до прикључка на градску канализацију у свему према условима ЈКП „БВК“.

Саобраћајне и манипулативне површине, платои, простори између објеката су нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са нагибом према ободним риголама/каналетама за прихватање свих загађених вода које се затим спроводе до таложника-сепаратора.

Ове површине су планиране од водонепропусног армираног бетона непропусним за нафту и нафтне деривате;

Воде од прања манипулативних површина у гаражном простору се скупљају посебним одводом и спроводе на таложник за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре испуштања у градску канализацију;

Кишна канализацију предвиђена је као независан систем у односу на фекалну канализацију, са посебним прикључцима на уличну мрежу;

За складиштење мешаног, неопасног, комуналног и органског отпада планиране су централне смећаре у приземљу објеката (А, Б, Ц, Д и Е) за смештај прес контејнера димензија 4,77x2,12x2,06м<sup>3</sup>, са снагом пресе 1:5.

По узору на заступљену технологију, за изградњу Мултифункционалног објекта (надземна гаража са пословањем, између мокролушког колектора и моста „Газела“ предвиђена је набавка и једног прес контејнера истих карактеристика.

*Услови ЈВП „Србијаводе“ Београд – Водопривредни центар „Сава-Дунав“ број 1832/3 од 27.02 2023.г.*

### **9.3. Канализациона мрежа:**

#### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

планирани капацитети:

Прикључак објекат А Q= 25,00лит/сек

Прикључак објекат Б Q= 27,00лит/сек

Прикључак објекат Ц Q= 25,00лит/сек

Прикључак објекат Д Q= 20,00лит/сек

Прикључак објекат Е Q= 21,00лит/сек

Прикључак за Надземну гаражу са пословањем – 8,00лит/сек

Напомена: у ове капацитете су урачунати и потрошне воде за мале комерцијалне објекте Ф, Г, Х, И, Ј преко прикључака поменутих објеката

#### **КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

планирани капацитети:

Прикључак за А и Д – 168,00лит/сек - непромењено

Прикључак за Ц – 96,00лит/сек - непромењено

Прикључак за Б и Е – 147,00лит/сек – непромењено

Прикључак за Надземну гаражу са пословањем – 75,00лит/сек – додато

Напомена: за објекте Ф Г Х И Ј су урачунати у прикључке за горепоменуите објекте

Предметна локација припада Централном градском канализационом систему са сепарационим начином одвођења отпадних вода.

Кроз предметни комплекс трасиран је кишни колектор АБ 550/550цм за који је предвиђен заштитни коридор ширине 10м.

На предметном простору постоји само делимично изведена фекална канализација ХДПЕØ250мм у саобраћајници САО12.

По подацима из РГЗ-а у саобраћајницама САО12 и САО 1 постоји изведена фекална и кишна канализација.

Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022) предвиђена је изградња канализационе мреже мин Ø250мм за фекалне воде и мин Ø300 за атмосферске воде.; такође кроз ГП27а пролази Мокролушки колектор АБ550/550цм који се излива у реку Саву, а за који је обезбеђен коридор ширине 10,0м (како се колектор не налази у јавној површини, изнад њега се планира заштитни коридор у ширини од 2,5м лево и десно од спољашње ивице цеви. У коридору је планирана колско-пешачка стаза како би се могло неометано приступити објектима канализације за потребе текућег одржавања и евентуалних акцидената. У коридору није дозвољена изградња било каквих објеката и постављање високог растиња.

Планирани прикључци објеката су на постојећу фекалну мрежу Ø250мм у Булевару Вудроа Вилсона.

Планирани прикључци објеката су на постојећу кишну мрежу Ø1000мм у Булевару Вудроа Вилсона.

Прикључење мултифункционалног објекта – надземне гараже са пословањем може се предвидети на постојећу фекалну канализацију Ø250мм у САО 12.

Стамбено пословни комплекс на ГП 27а прикључити на градску канализациону мрежу у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. Д – 227/2023 од 18.07.2023.године.

На графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:250* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране канализационе мреже и оријентациони прикључци за планиране стамбено - пословне објекте

#### **9.4. Електроенергетска мрежа:**

Напајање објеката је планирано са јавне електродистрибутивне мреже према условима ЕПС ЕД Београд.

Планирана је изградња електроенергетских објеката у оквиру просторија подземне гараже:

- три трафо станице: две трафо станице снаге (2x1000kVA) и једна трафо станица снаге (2x1600kVA). Трафостанице су лоциране у објекту на нивоу гараже.
- 10kV прикључни водови трасом кроз земљу у унапред припремљеном рову и делом трасом кроз објекат у простору трафостаница / ниво гразе/.
- 1kV изводи са НН табли ТС 10/0.4kV трасом кроз објекат гараже на РНК затвореном материјалима потребне ватроотпорности.

**Укупна инсталисана снага објекта је  $P_{in}=16850kW$ , укупна једновремена снага објекта  $P_j=6892.41kW$ .**

## **Резервни извори напајања**

У случају прекида напајања из градске дистрибутивне мреже или искључења напајања на основу процене ватрогасне службе укључује се резервни извор напајања дизел електрични агрегат DEA 1100kVA, 904kW/standby, са ATS-ом. Дизел агрегат је лоциран на нивоу гараже у посебним техничким просторијама. Потрошачи који имају напајање са дизел агрегата су део основних инсталационих система и свих сигурносних система.

Стамбено пословни комплекс на ГП 27а прикључити на електроенергетску мрежу у складу са условима Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Београд - центар бр. 3046/23 од 24.07.2023.године..

На графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:500* приказан је оријентациони положај постојеће и планиране електроенергетске мреже и оријентациони прикључци за планиране стамбено – пословне објекте

### **9.4.1 EMC**

Планирани прикључци на инфраструктуру се налазе у заштитном појасу постојећег кабловског вода 110 kV бр. 1265 ТС Београд 45 – ТЕ ТО Нови Београд, који је у власништву „Електромержа Србије” А.Д.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице рова износи 2 m за напонски ниво 110 kV. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз претходну сагласност EMC АД) и забрањено је измештање постојећих кабловских водова.

Кабловски водови се постављају у троугластом снопу или у равни на просечној дубини од 1.2 m.

Приликом изградње дела комплекса у у близини кабловских водова придржавати се:

„Закон о енергетици” („Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018 – др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон и 62/2023), „Закон о планирању и изградњи” („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 , 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021, 62/23),

„Закон о заштити од нејонизујућих зрачења” („Сл. гласник РС” број 36/2009) са припадајућим правилницима, : „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима“ („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009) и „Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања“ („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009),

„SRPS N.C0.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења” („Сл. лист СФРЈ” број 68/86),

„SRPS N.C0.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности”,

„SRPS N.C0.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи” (Сл. лист СФРЈ број 68/86), као и „SRPS N.C0.104 – Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења” (Сл. лист СФРЈ број 49/83),

Интерним стандардом ИС-EMC 200:2019 - Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у преносној мрежи”.

Пре почетка градње у заштитном појасу постојећег и планираног кабловског вода, потребна је сагласност Акционарског друштва „Електро mreжа Србије” Београд, За приближавање и укрштање планираних инфраструктурних објеката са енергетским кабловим 110 kV потребно је придржавати се ИС-ЕМС 200:2019 - Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора упреносној мрежи (у складу са врстом планираних инфраструктурних објекта применити начелне техничке услове за приближавање и укрштање са енергетским кабловима 110 kV из прилога ИС-ЕМС 200:2019).

Поред наведених услова, потребно је приликом изградње придржавати се следећих услова:

1) Општи технички услови:

- Зидове и темеље објеката извести на хоризонталном растојању од најмање 1 m од 110 kV кабловског вода.
- Укрштања прикључака НН мреже пројектовати тако да формирају прав угао. Уколико то није могуће имати у виду да није дозвољено укрштање под углом мањим од 60°
- Најмања хоризонтална удаљеност дрвореда од 110 kV кабловског вода износи 2 m.
- На местима евентуалних укрштања планираних објеката са 110 kV кабловским водовима, постављају се трајне идентификационе ознаке на којима се налазе основни подаци о укрштању
- Радови у заштитном појасу кабловских водова 110 kV морају се врше ручно или механизацијом која не изазива вибрације, оштећење изолације и плашта кабловског вода. Слој земље изнад кабловског вода се може скидати до нивоа од 0.5 m изнад кабла. У случају оштећења електоренергетских водова приликом извођења радова све трошкове санације сноси Инвеститор планираних објеката.

Технички услови за приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова:

- Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења је дефинисана одредбама стандарда SRPS N.C0.101.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог (ТК) и 110kV кабла на међусобном размаку од најмање 1 m.
- Приликом укрштања, ТК кабл се по правилу поставља изнад енергетског кабла. Укрштање ТК кабла и 110kV кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m.
- Угао укрштања треба да буде:
- у насељеним местима: најмање 30° (по могућству што ближе 90°);

Технички услови за приближавање и укрштање цеви водовода и канализације са енергетским каблом:

- Није дозвољено паралелно вођење водоводних и канализационих цеви испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни).
- Најмањи размак водоводне или канализационе цеви од кабла 110kV при паралелном вођењу у хоризонталној или косој равни треба да износи 2m за цев пречника већег од 200mm и 1.5m за цев мањег пречника.
- Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван у нивоу водоводне или канализационе цеви, мора да буде удаљена од ових инсталација најмање 0.5 m.
- При укрштању водоводне или канализационе цеви са 110kV каблом могу бити положене испод или изнад кабла на растојању од најмање 0.5m.



4) Начелни технички услови за приближавање и укрштање топловода са енергетским каблом:

- Није дозвољено паралелно вођење топловода испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни).
- Ако се изоловане цеви топловода полажу у бетонски канал најмањи размак спољне ивице бетонског канала за топловод од енергетског кабла треба да износи:
  - 2,0 m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,
  - 1 m при укрштању.
- При укрштању, топловод се полаже испод кабла, а изузетно и изнад. Између енергетског кабла и топловода се поставља топлотна изолација од полиуретана, пенушавог бетона
- Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван у нивоу топловода, мора да буде удаљена од спољне ивице канала за топловод најмање 0.5 m.
- Ако се изоловане цеви топловода полажу директно у земљу, вредност дозвољеног размака између енергетског кабла и топловода код укрштања, односно паралелног вођења, која је дата у предходном тексту, треба повећати за најмање 0.3 m.
- Уколико не могу да се постигну прописани размаци, укрштање или паралелно вођење енергетског кабла и топловода третира се као случај тешких услова одвођења топлоте, па је обавезна примена мера којима се обезбеђује да температурни утицај топловода на кабл не прелази 10°C, као нпр.:
  - примена металних екрана између топловода и енергетског кабла;
  - примена појачане изолације топловода према енергетском каблу;
  - примена специјалних мешавина за затрпавање топловода.
- Код укрштања, или паралелног вођења кабла 110kV са магистралним топловодом потребно је урадити топлотни прорачун и доказати да одржавањем одређеног размака и/или применом неких од допунских заштитних мера, утицај топловода неће изазвати пораст температуре на плашту кабла за више од 10°C.

5) Начелни технички услови за приближавање и укрштање гасовода са енергетским каблом:

- Није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетских каблова (паралелно вођење у вертикалној равни).
- Најмањи размак гасовода од 110kV кабла треба да износи:
  - 2,0m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,
  - 1.5m при укрштању.
- Поред испуњења захтева о најмањим размацима, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка енергетског кабла, пројектована на хоризонталну раван, мора да буде удаљена од гасовода најмање 0,5m

6) Начелни технички услови за приближавање и укрштање са другим енергетским кабловима

- Није дозвољено паралелно вођење НН, СН или других 110kV каблова испод или изнад каблова 110kV (паралелно вођење у вертикалној равни).
- Најмањи размак НН, СН или других 110kV каблова од 110kV кабла треба да износи:
  - 1,5m при паралелном вођењу, у хоризонталној или косој равни, односно,
  - 1.0m. при укрштању.



- Поред тога, код паралелног вођења у косој равни најближа тачка кабла 110kV, пројектована на хоризонталну раван у нивоу постојећег кабла нижег напона, мора да буде удаљена од кабла нижег напона најмање 0,5 m.

7) Начелни технички услови за приближавање и укрштање пута са енергетским каблом:

- Укрштање пута са планираним кабловским водом када не сме да се омета саобраћај, врши се тако што се кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор, тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8 m.

- Размак пута од кабловског вода изван насеља при паралелном вођењу, односно приближавању, треба да износи:

- за аутопут и пут првог реда - најмање 5m за паралелно вођење и најмање 3m за приближавање, односно,

- за путеве другог и вишег реда - најмање 3m за паралелно вођење и најмање 1m за приближавање.

Приликом изградње стамбено - пословног комплекса на ГП 27а придржавати се у свему смерница из услова „Електромереже Србије“ А.Д. Београд бр. 130-00-UTD-003-161/2023

На графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:500* приказан је оријентациони положај постојећег кабловског вода 110 kV бр. 1265 ТС Београд 45 – ТЕ ТО Нови Београд, који је у власништву „Електромережа Србије“ А.Д.

## **9.5. Телекомуникациона мрежа**

*Постојеће стање:*

Постојеће стање тк објеката На предметној локацији, у оквиру граница урбанистичког пројекта нема постојећих тк објеката из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Планирана су укупно 936 прикључка на телекомуникациону мрежу:

886 за станове

33 за локале - трговине

16 за локале пословања

1 за надземну гаражу

Опис планираног прикључења:

Да би се реализовало полагање приводног тк кабла предвиђена је изградња нове тк канализације која ће омогућити повезивање на тк мрежу; сходно томе предвиђена је изградња нове тк канализације капацитета 2 цеви PVC Ø110 mm од планиране тк канализације (новог тк окна) у саобраћајници САО 1 (Булевар Вудроа Вилсона) до свих објеката, до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекте.

Условљене цеви тк канализације полажу се кроз слободне површине, на прописаном растојању од других комуналних објеката.

## СТРУКТУРНИ КАБЛОВСКИ СИСТЕМ

У објекту се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

- Телекомуникациони систем за потребе провајдера телекомуникационих услуга,
- Телекомуникациони систем у становима и заједничким просторима станара,
- Телекомуникациони и сигнални сервиси оператера зграде.

### *Телекомуникациони и сигнални сервиси оператера зграде*

Пројектом се предвиђа интеграција телефонског и рачунарског система кроз јединствену мрежу (структурирани кабловски систем - СКС). Инсталацију структурираног кабловског система (СКС) предвидети у складу са стандардима ISO/IEC 11801 и EN 50173 CENELEC EN 50173 као и препорука водећих произвођача опреме у тој области. Структурни кабловски систем треба реализовати у два хијерархијска нивоа: вертикалном (backbone) и хоризонталном кабловском разводу. Вертикални кабловски развод предвидети са оптичким кабловима, потребног броја влакана. Као редуванту оптичким кабловима за алтернативно повезивање активне мрежне опреме, предвидети и С/ФТП каблове кат.7.

Хоризонтални кабловски развод предвидети квалитетним четворопаричним "halogen free" инсталационим кабловима цат. 6А.

Спратне 19" разделнике (ФД) лоцирати у одговарајућим просторијама у објекту исте поставити на правцима простирања вертикалног и магистралних хоризонталних развода. Исте позиционирати тако да растојања између утичника и рекова не износи више од 90м. Позицију и капацитете истих предвидети тако да поред смештања пасивне опреме остане довољно простора за монтажу активне опреме и евентуална проширења, WiFi комуникације и технолошке потребе, опреме за смештај индор покривања мобилне телефоније, система: видео надзора (IP CCTV), ИП-ТВ, итд.

### *Телекомуникациони систем за потребе провајдера телекомуникационих услуга*

За станове предвиђено је FTTH решење – до сваког стана се полаже мономодни оптички кабл преко кога се врши дистрибуција различитих сервиса кроз оптичко влакно (телефон, интернет и телевизија).

Пројектом су предвиђена два независна система регала, као и трасе за додатне провајдере услуга који би своје инсталације полагали на сопственим регалима или другим системима за вођење каблова.

Оваквим решењем оператер је дужан да угради своје каблове, ормане, активну и пасивну опрему и разделнике.

Системи регала за два провајдера и са резервним трасама за додатна два провајдера су предвиђени од тачке уласка до собе провајдера и даље, од собе провајдера до вертикалних продора и спратних соба слабе струје.

За прикључење корисника, предвиђена су два глатка крута цева пречника Ø20 mm од мултимедијалне кутије стана или завршне кутије локала до најближег регала.

Према одредбама Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, кабловска мрежа за пријем телевизијских сигнала треба да буде предвиђена са четири велика оператера који пружају ИПТВ услугу, антенски систем и коаксилана приводна мрежа се не обрађују. Телевизијске услуге ће бити достављене потрошачима преко оптичке мреже провајдера.

### *Телекомуникациони систем у становима*

У сваком стану се предвиђа инсталација мултимедијалних дистрибутивних ормана РДФ. Они се монтирају у близини улаза у складу са ентеријером. У овим орманима се завршавају сви каблови у оквиру станова.

Сваки РДФ је предвиђен са простором за завршетак приводног оптичког кабла, мултимедијалне кутије, преспојним панелом са потребним бројем портова и резервним местом за активну опрему (гејтвеји, рутери, тачке приступа бежичне мреже и сл.).

Активна мрежна опрема у становима и соби провајдера је обавеза провајдера и није предмет овог пројекта.

Структурна кабловска мрежа категорије 6А у топологији звезде предвиђена је у свим становима. Свака спаваћа соба је опремљена са по две RJ45 прикључнице. Дневне собе су опремљене са додатном RJ45 прикључницом. Све прикључнице су предвиђене на висини 0,3 м од пода, а сви каблови положени у ребраста црева од безхалогених материјала пречника Ø25 mm.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

Стамбено пословни комплекс на ГП 27а прикључити на ТТ мрежу у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. , бр. 59505/2-2023 од 17.02.2023.године.

Оријентациони положај постојеће и планиране тт мреже, као и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:500.*

## **9.6. Топловодна мрежа**

Стамбено – пословни комплекс тренутно припада грејном подручју ТО „Дунав“, а у будућности је предвиђено повезивање на ТО „Нови Београд“

Планирано је грејање станова у објектима А, Б, Ц, Д и Е преко „Београдских Електрана“ и то

Кула А: Грејање 2037 kW

Кула А: Вентилација 131 kW

**Укупно кула А: 2168 kW**

Кула Б: Грејање 2037 kW

Кула Б: Вентилација 131 kW

**Укупно кула Б: 2168 kW**

Кула Ц: Грејање 1810 kW

Кула Ц: Вентилација 116 kW

**Укупно кула Ц: 1926 kW**

Објекат Д: Грејање 746 kW

Објекат Д: Вентилација 48 kW

**Укупно објекат Д: 794 kW**

Објекат Е: Грејање 746 kW

Објекат Е: Вентилација 48 kW

**Укупно објекат Е: 794 kW**

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

Простори локала у оквиру објеката А, Б, Ц, Д и Е, као и Ф, Г, Х, И, Ј, анекс СПА и Надземна гаража са пословањем ће се грејати и хладити посредством система са директном експанзијом (моно сплит, мулти сплит, ВРВ/ВРФ системи).

Прикључење стамбеног дела комплекса врши се преко више индиректних предајних станица са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару.

За сваки објекат предвиђена је засебна просторија за смештај предајних станица, у нивоу гараже испод сваког објекта.

Објекте прикључити са постојећег топловода у саобраћајници САО 1 и са постојећег топловода у саобраћајници САО 12.

Стамбено пословни комплекс на ГП 27а прикључити на топоводну мрежу у складу са условима ЈКП „Београдске електране“, бр. 10987/23 од 13.02.2023.године.

Оријентациони положај постојеће топоводне мреже и оријентациони прикључак приказани су на графичком прилогу бр. 4 *Синхрон план инсталација P=1:500*.

## **10. Услови за евакуацију отпада**

За складиштење мешаног, неопасног, комуналног и орагнског отпада планиране су централне смећаре у приземљу објекта (А, Б, Ц, Д и Е) за смештај прес контејнера димензија 4,77x2,12x2,06м<sup>3</sup>, са снагом пресе 1:5.

Вертикалним каналима смеће са надземних етажа биће спуштано до дна канала са постављеним контејнерима запремине 1100 литара који ће бити замењивани у складу са фреквенцијом пуњења. За овај део посла као и запражњење контејнера запремине 1100литара у прес контејнере биће задужена лица која нису радници ЈКП „Градска чистоћа“, а три пута недељно ће ЈКП „Градска чистоћа“, према оперативном плану, одвозити прес контејнере на депонију ради пражњења.

По узору на заступљену технологију, за изградњу Мултифункционалног објекта (надземна гаража са пословањем, између мокролушког колектора и моста „Газела“ предвиђена је набавка и једног прес контејнера истих карактеристика.

До просторије за смеће предвиђен је приступ за комунална возила ЈКП „Градска чистоћа“ из саобраћајнице САО4. И овом прес контејнеру обезбеђен је приступ комуналном возилу димензија 7,5x2,5x4,2м, па минимална ширина једносмерне саобраћајнице мора бити 3,5м, а двосмерна 6,0м. Иста мора бити проходна, са слободним манипулативним простором за маневрисање.

Таваница смећаре мора бити минималне висине 4,5м. Ширина возила са ретровизорима износи 3,1м и у складу са тим димензионисати врата смећаре.

Полупречник окретања возила износи 16,0м.

Са бочних страна прес контејнера, треба оставити слободан простор од минимано 0,5м ради несметаног качења дизалице

Прес контејнер мора бити прикључен на ел. напон и обележен ознаком припадности предметном објекту.

---

*Услови ЈКП „Градска Чистоћа“ број 9266/2 од 30.06. 2023.године*

## **11. Услови за озелењавање**

Пејзажно уређење планира се као репрезентативно, атрактивно усклађено са партерним и пејзажним уређењем приобалног појаса.

За планиране зелене површине изнад подземних етажа обезбеђен је надслој земље од мин 60цм.

Планирана висока садња усклађена је са трасама подземних инсталација.

Зелене површине усклађене су са планираном наменом, претежно партерни тип озелењавања, са акцентом на урђење слободних површина између планираних објеката.

Избор садног материјала усаглашен је са амбијенталном целином.

Нивелационим решењем обезбеђено је правилно отицање атмосферских вода од објекта и других површина ка кишној канализацији;

За даљу разраду техничке документације за уређење и озелењавање слободних површина потребно је прибавити услове ЈКП „Зеленило-Београд“

На парцели је обезбеђено више од 30% ( 62.30% - 24.774,24м<sup>2</sup>) слободних и зелених површина на нивоу блока 27а, од чега је 10% (10,05% - 3996.58м<sup>2</sup>) у директном контакту са тлом према условима из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ ("Службени гласник РС", бр. 7/2015 и 48/2022).

*Услови ЈКП „Зеленило-Београд“ број 49/031 од 08.03.2023.године*

## **12. Инжењерскогеолошки услови**

Предметни блок се налази у инжењерскогеолошком реону ИБ2.

Површину терена изграђује хетерогени насип дебљине од 2,30м до 3,50м, а некадашња површина терена била је изграђена од прашинасто-песковитих и глиновито-прашинастих елемената алувијалног наноса који су неповољних инжењерскогеолошких својства терена до дубине од 19,00м.

Оваква својства терена условљавају да се простор може користити за директно фундаирање објекта ниже спратности. За услов директног фундаирања неопходна су детаљна инжењерскогеолошка истраживања. Неравномерна слегања код плитког фундаирања објекта решавају се уређењем терена (насипањем, израдом тампоноског слоја).

Предметне катастарске парцеле припадају типу терена – алувијалне површине, неконтролисан насип – терени алувијалних равни који су угрожени високим нивоом подземних вода и површинским водама.

## **13. Кретање лица са посебним потребама у простору**

При пројектовању предметног објекта примењене су Законом предвиђене мере и решења које омогућавају лицима са посебним потребама у простору неометано и континуално кретање како у комплексу тако и приступ објекту, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Пешачки приступи локалима и улазима у стамбени део свих ламела су у благом нагибу од 1 – 2% без препрека што омогућава континуално кретање.

За вертикалну комуникацију у објекту, поред степеништа предвиђени су у свакој од ламела по два лифта са улазним вратима ширине веће од 110цм које омогућавају вертикалну комуникацију кроз све етаже објекта.

Предпростор испред лифтова је адекватне ширине за кретање лица са посебним потребама.

За супермаркет на нивоу подземне гараже (паркинга) планиран је улазни простор са покретним степеницама (травелатор) као и лифт за кретање лица са посебним потребама.

#### **14. Заштита непокретних културних добара**

У складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) катастарске парцеле број: 1508/278, 1508/279, 1508/280, 1508/281, 1508/287, 1508/288, 1508/373, 1508/374, 1508/375, 3292/4, 3292/5, 3292/11 К.О. Савски венац, нису утврђене за културно добро, не налазе се у оквиру просторно културно-историјске целине, не уживају статус добра под претходном заштитом и не налазе се у оквиру претходно заштићене целине. Сходно наведеном, за све интервенције на наведеном простору и објектима није потребно прибављање Решења о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите и Решења о давању сагласности на пројекат и документацију, које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је, по чл.109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), а у вези са одредбама члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да, по чл. 110. наведених закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

---

*Услови „Завод за заштиту споменика културе града Београда“ број ROP-MSGI-1581-LOC-1/2023 од 08.02.2023. год.*

#### **15. Заштита животне средине**

При изради урбанистичко техничке документације примењене су мере у циљу заштите животне средине.

Капацитет нове изградње утврђен је у складу са:

- капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре,
- обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбеђен је на припадајућој парцели у подземним и надземним етажама објекта у складу са условима из плана:

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираног објекта на чиниоце животне средине предвиђено је:

У циљу заштите вода и земљишта:

- прикључење новопланираног објекта на постојећу инфраструктуру
- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина, платоа /атријума и пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених вода из гараже, паркинг површина, саобраћајних и манипулативних површина, и санитарних отпадних вода),
- изградња саобраћајних и манипулативних површина планирана је од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима



којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,

- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и колских приступа, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију,
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр.67/11, 48/12 и 1/16);

У циљу заштите ваздуха:

- централизован начин загревања објеката – даљинско грејање топловод,
- формирање зеленог заштитног појаса/дрвореда у простору између регулационе и грађевинске линије, а који ће имати функцију смањења буке и загађења од издувних гасова моторних возила,
- озелењавање кровних површина гаража у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора,

У циљу заштите од буке:

- примењене су одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр.96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методма за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и утврђеном зоном 4, а која износи 60 dB (A) за дан и вече, а 50 dB (A) за ноћ, одређених Одлуком о одређивању акустичних зона на територији града Београда („Сл. Лист града Београда“ бр. 2/22)
- одговарајући технички услови и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеном и пословном простору, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990:

Испуњењи су прописани захтеви у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, у складу са одредбама Закона о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Сл. Гласник РС“ бр. 40/21) и подзаконских аката донетих а основу овог закона,

Стамбено – пословном комплексу обезбеђено је довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;

У пословном делу објекта предвиђено је обављање делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку, вибрације или непријатне мирисе и не умањују квалитет боравка у истом;

У подземним етажама намењеним гаражирању возила, планирано је:

- систем принудне вентилације,
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија

загађујућих материја у ваздуху из стационираних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 111/15 и 83/21),

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,

- систем за контролу ваздуха у гаражи, спровођење посебним мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса,

- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом агрегата за струју одговарајуће снаге и капацитета;

Обезбеђена је одговарајућа просторија и услови за смештај агрегата:

- агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат

- у случају да агрегат као енергет користи течно гориво, резервоар за складиштење енергената, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непосредну танковину, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара: планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергената,

- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха;

- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетног флукса, односно мерења нивоа буке у околини трансформаторских станица, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерења нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,

- трансформаторска станица није планирана уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије;

На парцели је обезбеђено више од 30% ( 62.30% - 24.774,24м<sup>2</sup>) слободних и зелених површина на нивоу блока 27а, од чега је 10,05% - 3996.58м<sup>2</sup> у директном контакту са тлом. За уређење зелених површина користе се саднице високих лишћара „репрезентативне“, „школоване“ и прсног пречника најмање 15цм, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме, сезонско цвеће и травнате површине (планира се садња неалергених врста, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају претежно у аутохтоне врсте). Кроз даљу разраду техничке документације израдиће се Пројекат пејзажно архитектонског уређења слободних и незастртих површина

За складиштење мешаног, неопасног, комуналног и органског отпада планиране су централне смећаре у приземљу објекта (А, Б, Ц, Д и Е) за смештај прес контејнера димензија 4,77х2,12х2,06м<sup>3</sup>, са снагом пресе 1:5.

Вертикалним каналима смеће са надземних етажа биће спуштано до дна канала са постављеним контејнерима запремине 1100 литара који ће бити замењивани у складу са фреквенцијом пуњења.

По узору на заступљену технологију, за изградњу Мултифункционалног објекта (надземна гаража са пословањем), између мокролушког колектора и моста „Газела“ предвиђена је набавка и једног прес контејнера истих карактеристика.

До просторије за смеће предвиђен је приступ за комунална возила ЈКП „Градска чистоћа“ из саобраћајнице САО4.

У току извођења радова на изградњи планираног објекта инвеститор/извођач је у обавези да предвиди следеће мере заштите:

Обавеза инвеститора је да пре изградње стамбено – пословног објекта и уређења простора, изврши:

- испитивање грађевинског земљишта,
- санацију, односно ремедијацију предметног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уствани суд, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон), а на основу Пројекта санације и ремедијације, који је потребно урадити у складу са одредбама Правилника о садржини пројекта ремедијације и рекултивације („Сл. Гласник РС“ број 35/19), на који се прибавља сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност;
- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступањ са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада;
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току градње се разврстава и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања отпада са водом и сл.) и примену начела хијарархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одавај отпадчије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом;
- извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама испитивању и класификацији отпада („Сл. Гласник РС“ бр. 56/10, 93/19 и 39/21)
- Инвеститор/извођач води евиденцију о:
  - врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту;
  - издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада, посебних токова отпада);
  - преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно кришћење, одлагање);
  - попуњавање докумената о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Сл. Гласник РС“ бр. 114/13) и Правилником о обрасцу Дукумента о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Сл. Гласник РС“ бр. 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног озпада у складу са законом;
  - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др.)

Након изградње објекта неопходно је вршити мониторинг и контрола процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре уништавања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16),

- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада објекта, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационираних извора загађивања („Службени гласник РС“, број 5/16);

Инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу објекта дефинисаних Уредбом 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 РС“, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

## **16. Мере за заштиту природе**

Предметно подручје у обухвату урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног комплекса у блоку 27а, не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Предметна локација је простор за прелет и миграцију строго заштићених врста птица и налази се у обухвату еколошки значајног подручја „Ушће Саве у Дунав“, еколошке мреже Републике Србије. Река Сава са приобалним појасом у природном и блиско-природном стању је еколошки коридор од међународног значаја.

Урбанистички пројекат урађен је у складу са параметрима уређења и грађења из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени гласник РС“, бр. 7/2015 и 48/2022);

У складу са планским условима и условима на локацији планиране су зелене површине на парцели;

Предвидеђена је изградња стамбено-пословног комплекса у складу са принципима енергетске ефикасности, којима се смањују енергетски губици што доприноси заштити животне средине;

Примењене су одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираног објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр.96/21)

Одабир биљних врста за озелењавање усклађен је са општим условима средине, наменом простора, карактеристичним визурама и пешачким комуникацијама.

За озелењавање на предметној парцели примењују се врсте које су отпорне на градске услове, а по форми и колориту задовољавају естетске вредности.

Урбанистичким пројектом предвиђено је потпуно инфраструктурно опремање предметне локације

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се предпостави да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у складу са чланом 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), у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

---

*Услови Завода за заштиту природе Србије 03 број: 021-544/2 од 22.02.2023.године*

## **17. Мере заштите од земљотреса и пожара**

Ради заштите од земљотреса, стамбено - пословни објекат пројектовати у складу са:

Објекат мора бити категоризовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Објекти морају бити реализовани у складу са Закон о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“ број 87/18).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018).

Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.лист града Београда“бр. 32/4/83), Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. лист РС“ бр. 58/12) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр. 53/88, 54/88 и „Сл.лист СРЈ“ 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ број 11/96).

Изградњу гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. Лист СЦГ“ бр. 31/2005).

Концепт заштите од пожара на предметном објекту усвојен је на следећи начин:

- На основу Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара
- На основу Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене
- На основу Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија анализирани су и предвиђене мере којима се обезбеђује заштита од пожара гаражног простора
- На основу Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од



пожара анализирани су и предвиђене мере којима се обезбеђује приступ ватрогасном возилом за интервенцију на предметном објекту

- На основу Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара анализирани су и предвиђене мере којима се обезбеђује снабдевање довољном количином воде у случају потребе гашења пожара на предметном објекту
- На основу Закона о заштити од пожара и важећих подзаконских аката које ближе уређују мере заштите од пожара за опрему, уређаје и инсталације предвиђене су све неопходне мере заштите од пожара према пројектованој намени предметног објекта

Концепт заштите од пожара предвиђен је на начин тако да су мере заштите од пожара анализирани и спроведени у техничкој документацији на начин тако што је стамбени део објекта третиран у потпуности према условима Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара док је гаражни део је третиран према условима Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

#### МОГУЋНОСТИ ДОЛАСКА ВАТРОГАСНО-СПАСИЛАЧКИХ ЈЕДИНИЦА НА ИНТЕРВЕНЦИЈУ И ПРИСТУПА ОБЈЕКТИМА ВОЗИЛОМ ЗА ВАТРОГАСНУ ИНТЕРВЕНЦИЈУ

Саобраћајнице које ће служити за интервенцију ватрогасних возила су јавне саобраћајнице које су изграђене приликом изградње насеља у коме је предвиђена изградња предметног објекта.

Поред постојећих јавних саобраћајница предвиђена је изградња и интерних саобраћајница којима се омогућава приступ предметном објекта и са унутрашње стране.

Приступни путеви односно задовољавају све захтеве Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара:

- носивост коловоза саобраћајница и платоа 13 т осовинског притиска,
- најмања ширина саобраћајница за једносмерно кретање возила 3,5м, док је за двосмерно кретање 6м,
- унутрашњи радијус кривине 7м, а спољашњи 10.5м,
- висинска проходност 4.5м,
- мах успон до 6%.

Како је у питању изградња високог објекта сходно члану 6, 7 и 8 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара предвиђене су следеће мере заштите од пожара којима се омогућава ефикасна интервенција на предметном објекту:

- Приступ возилом је такав да се ватрогасним возилима омогућава приступ објекту с оних страна на којима се налазе отвори као што су прозори, врата или други слични отвори преко којих се може вршити гашење и спашавање са висине.
- Избором положаја платоа омогућено је да возило има могућност интервенције на најмање два фасадна зида објекта на којима постоје отвори који су приступачни за ватрогасну опрему да би се при гашењу пожара могло интервенисати са спољне стране.



- За потребе интервенције приликом гашења пожара предвиђена су два платоа на коме је могуће коришћење аутомеханичких лестава у свим положајима.
- Приступни пут и плато за интервенције предвиђени су да имају коловозе носивости најмање 130 кН осовинског притиска.

Плато за ватрогасна возила предвиђен је да се изгради се тако да може да прими оптерећење од стопе ватрогасног возила (100 кН на 0,1 м<sup>2</sup>).

- Приступни пут и плато за ватрогасна возила су предвиђени тако да су приступ и кретање ватрогасних возила могући само вожњом унапред.
- Платои за гашење пожара су димензија већих од минимално прописаних тј. ширина платоа је већа од 5,5м а дужине већа 15м како би се омогућило да се у потпуности обезбеди ефикасна ватрогасна интервенција
- Предвиђеном геометријом платоа за гашење пожара обезбеђена је могућност постављања ватрогасног возила у више положаја који осигуравају да је комплетна фасада објекта са стране платоа доступна за потребе интервенције.
- Узимајући у обзир висину предметног објекта платои су позиционирани на удаљености тако да је омогућена интервенција у складу са чланом 8 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, на начин тако да угао нагиба аутомеханичких лестава и хидрауличних платформи буде у границама од 60° до 75°.

## НАДЗЕМНИ ДЕО ОБЈЕКТА СТАНОВАЊЕ

У складу са чланом 9, 10, 11, 12, 17, 20, 25, 40, 58, 59 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара:

Носећи елементи грађевинске конструкције (зид, стуб, међуспратна конструкција, греда, кровна конструкција и др.) су предвиђени од материјала који испуњавају отпорност према пожару у трајању од најмање 2 h (RE-M 120) изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.

- Зидови на граници пожарног сектора и зидови коридора евакуације на граници пожарног сектора су предвиђени од материјала који испуњавају отпорност на пожар најмање 1,5 h (REI 90 за носеће зидове односно EI 90 за неносеће зидове) изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Врата коридора евакуације на граници пожарног сектора испуњавају услов отпорности према пожару у трајању од најмање 1,5 h (EI 90).
- Зидови коридора евакуације унутар пожарног сектора су предвиђени од материјала који испуњавају отпорност према пожару 0,5 h (EI 30) изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Врата коридора евакуације унутар пожарног сектора испуњавају отпорност према пожару 0,5 h (EI 30).
- Обзиром да не постоје делови где најкраће растојање између улазних врата стамбених јединица износи мање од 1 м врата на стамбеним јединицама нису предвиђена да буду отпорна према пожару

- Кровна конструкција испуњава захтев отпорности на пожар у трајању од 2h
- Гранични зид предметног високог објекта је предвиђен као отпоран према пожару најмање 2 h (REI-M 120) изведен од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1
- Унутар пожарног сектора неносећи преградни зидови, осим покретне преграде, хармоника-врата и сл., су предвиђени да имају карактеристике реакције материјала на пожар класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Преградни зидови између два стана, као и преградни зидови који одвајају стан од свих осталих простора су предвиђени да испуњавају отпорност према пожару најмање 1,5 h и изведени од грађевинских производа карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Фасадни (спољни) зид објекта је предвиђен да буде изведен тако да се спречи пут пламена између две суседне етажне извођењем вертикалног грађевинског елемента чија је отпорност према пожару 1,5 h (EI 90), испитан према посебном стандарду за спољне зидове односно зид завесе.
- Зидови вертикалних канала за смештај инсталација су предвиђени да испуњавају услов отпорности према пожару 1,5 h (EI 90) изведени од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Приступни отвори за контролу инсталација су предвиђени да се обезбеде вратима или капцима отпорним према пожару најмање 1,5 h (EI 90) изведени од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Целокупна конструкција унутрашњег сигурносног степеништа је отпорна према пожару најмање 1,5 h (EI 90) изведена од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Врата претпростора лифтова испуњавају критеријум интегритета и изолованости према пожару у трајању најмање 1,5 h (EI 90).
- Зидови окна за лифт морају су отпорни према пожару најмање 1,5 h (EI 90) изведени од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.
- Конструкција објекта која носи лифтовску конструкцију је отпорна према пожару најмање 1,5 h. (REI 90) изведена од грађевинских материјала карактеристике реакције на пожар најмање класе A2s1d0 према стандарду SRPS EN 13501-1.

## ПОДЗЕМНИ ДЕО ОБЈЕКТА - ГАРАЖА

Класификација гаражног простора:

1. Подземна
2. Велика (преко 1500 м<sup>2</sup>)

Према члану 25 Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија:

Степен отпорности према пожару подземне гараже, која је у саставу објекта друге намене мора бити велики V (WO) према стандарду JUS U.J1.240:1994 - Заштита од пожара у грађевинарству. Степен отпорности зграде према пожару.

Табела: Степен отпорности према пожару према стандарду ЈУС У.Ј1.240:1994

Врста конструкције	Метода испитивања SRPS	Положај	Степен отпорности према пожару ( SOP) Отпорност према пожару елемената / конструкција зграде				
			I (NO)	II (MO)	III (SO)	IV (VO)	V (WO)
Носећи зид	J1. 090	Унутар пожарних сектора	¼	½	1	1,5	2
Стуб	J1.100		¼	½	1	1,5	2
Греда	J1.114		-	¼	½	1	1,5
Међусpratна конструк.	J1.110		-	¼	½	1	1,5
Неносиви зид	J1.090		-	¼	½	½	1
Кровна конструкција	-		-	¼	½	½	1
Зид	J1.092	На гранци пожарних сектора	¼	1	1,5	2	3
Међусpratна конструк.	J1.110		¼	½	1	1,5	2
Врата и клапне до 3,6 m <sup>2</sup>	J1.160		¼	¼	½	1	1,5
Врата > 3,6 m <sup>2</sup>	J1.160		¼	½	1	1,5	2
Конструкција евакуационог пута		-	негориви материјал	½	½	1	1,5
Фасадни зид	J1.092	Спољне конструкције	-	½	½	1	1
Кровни покривач	J1.140		-	¼	½	¾	1

### **ПОДЕЛА ОБЈЕКТА НА ПОЖАРНЕ СЕКТОРЕ**

Предметни објекат глобално је подељен на два велика пожарна сектора:

1. Гаражни део објекта
2. Стамбени део објекта

### **ГАРАЖНИ ДЕО ОБЈЕКТА**

У оквиру гаражног простора предвиђене су посебне техничке просторије и сигурносна степеништа, па је овим пројектом предвиђено посебно пожарно издвајање тих просторија у пожарне секторе у складу са усвојеним степеном отпорности на пожар и посебним условима отпорности према пожару које су условљене наменом тих простора.

Гаражни простор чине следећи пожарни сектори:

1. Простор за паркирање и манипулацију возила
2. Техничке просторије
3. Помоћне просторије
4. Сигурносна степеништа
5. Тампон простори
6. Станарске оставе

## СТАМБЕНИ ДЕО

У складу са чланом 13 Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара:

Стамбени део објекта се дели на пожарне секторе тако што се површина сектора одређује у зависности од висине\* на којој се сектор налази, како је приказано у табели.

\* - висина се одређује у односу на коту терена на коју је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичких лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина.

Tabela 1

Visina na kojoj se sektor nalazi [m]	Maksimalna površina požarnog sektora [m <sup>2</sup> ]
do 40	do 1500
40 do 75	do 1000
75 do 100	do 800

**Сходно претходно наведеном свака етажа стамбеног дела представља један пожарни сектор.**

## 18. Смернице за спровођење

Урбанистички пројекат је урађен у складу са чл. 60 - 63. Закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23) и основ је за издавање локацијских услова у складу са чл. 53-а истог закона.

Планирана је фазна реализација стамбено – пословног комплекса.

Овај Урбанистички пројекат представља плански основ за издавање локацијских услова у складу са чл. 53а за све фазе, а грађевинска дозвола ће се издавати за сваку фазу посебно.

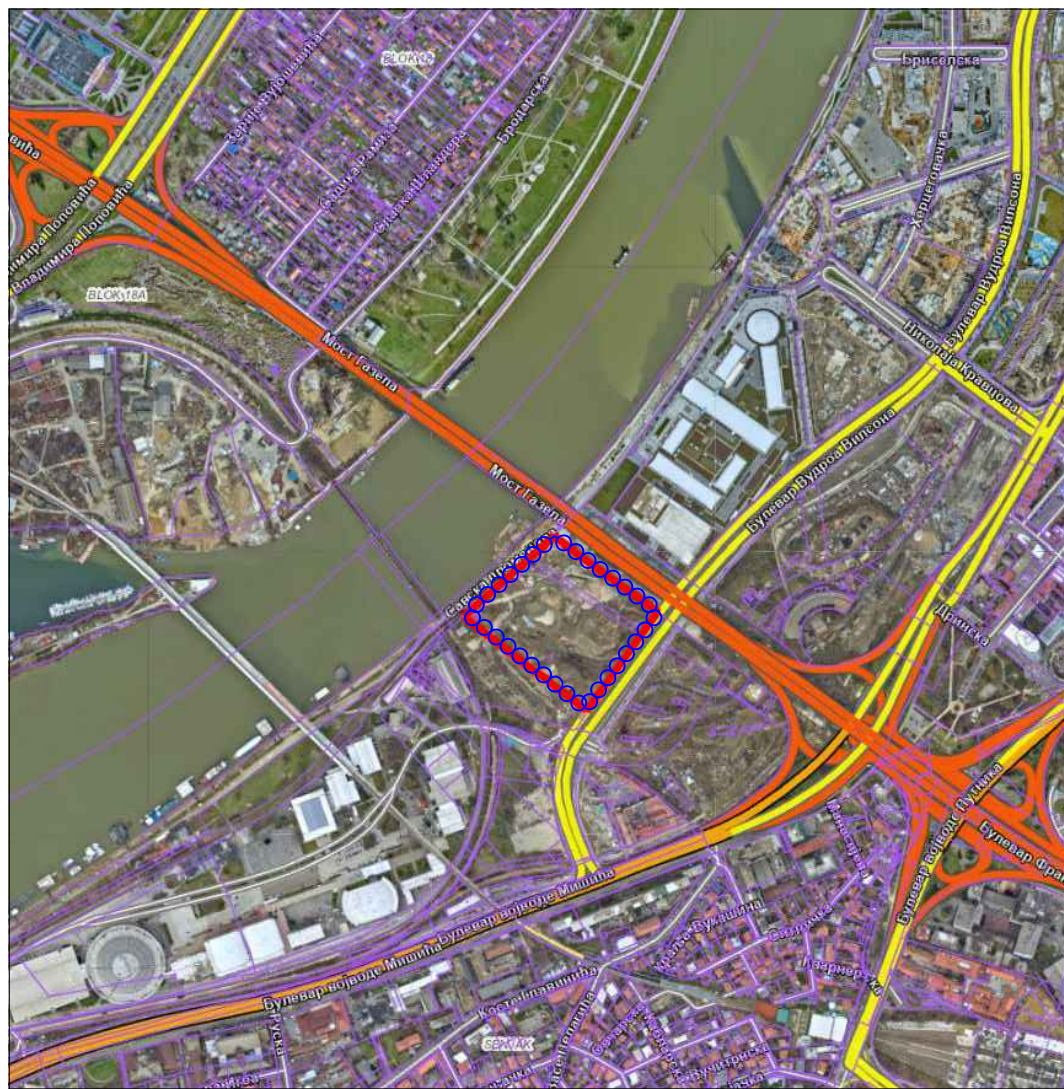
Београд, март 2024 године

Одговорни урбаниста:

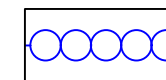
Милена Стевановић Шалгић, диа

### III ГРАФИЧКИ ДЕО





ЛЕГЕНДА :



граница УП-а = блок 27а= ГП27а оријентационо



	 ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ "АУЛА" Д.О.О 11 147 Београд, ул. Краљевачких Жртава 1а, тел/факс +381113808186	
ПРОЈЕКАТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА БЛОКУ 27А, БУЛЕВАР ВУДРОА ВИЛСОНА, БЕОГРАД (САВСКИ ВЕНАЦ), 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 СВЕ КО САВСКИ ВЕНАЦ, ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ, БЕОГРАД	
ИНВЕСТИТОР:	"Београд на води" д.о.о. Карађорђева 48, 11000 Београд	
НАЗИВ ЛИСТА:	ОРИЈЕНТАЦИОНА ГРАНИЦА УП-а НА ОРТО ФОТО СНИМКУ - ПРИКАЗ БЛОКА 27а	
Одговорни урбаниста:	МИЛЕНА СТЕВАНОВИЋ ШАЉИЋ, дипл. инж. арх.	
Сарадник:	МАРИНА ТУРКОВИЋ дипл. инж. арх.	
Директор:	СТАНИША ГАРЧЕВИЋ	
Датум: март 2024	Размера: 1:500	Лист број: 01











