



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-38604-LOCH-2/2024

Заводни број: 000360383 2023 14810 005 000 000 001

Датум: 22.02.2024. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре поступајући по усаглашеном захтеву Airport City West Gate d.o.o. Београд, Земун, ул. Омладинских бригада бр. 88-90, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, бр. 128/2020 и 116/2022), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. тачка 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14-исправка, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 96/23), у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), Урбанистичким пројектом за изградњу пословних објеката на ГП1 и ГП2, к.п. 6805/3 К.О. Нови Београд (Потврда Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам, број 350-02-01819/2019-14 од 25.11.2019. године) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1116/2022-02 од 12.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За **фазну изградњу комплекса пословних објеката „AC West Gate“ – куле број 2 и 3**, на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд површине 12606,00 м², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23), Урбанистичким пројектом за изградњу пословних објеката на ГП1 и ГП2, к.п. 6805/3 К.О. Нови Београд (Потврда Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам, број 350-02-01819/2019-14 од 25.11.2019. године).

Прикључци на инфраструктуру прелазе преко к.п. бр. 6805/3, 2989/1 и 6675/1 КО Нови Београд.

Прикључак на јавну саобраћајницу прелази преко к.п. бр. 2989/1 КО Нови Београд.

Укупна БРГП надземно: 51516,29 м²; укупна БРУТО изграђена површина: 78051,42 м².

Категорија објекта В; класификациони број 121112, 122012, 124210.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА НА ПАРЦЕЛИ:

Катастарска парцела бр. 6805/3 КО Нови Београд обухваћена је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I- XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23).

Предметна парцела се налази у оквиру граница грађевинског земљишта, у блоку 65 у Новом Београду, у површинама осталих намена, у **зони комерцијалних садржаја у зони више спратности – К1**.

Предметна парцела се налази у оквиру Целине Х – Новобеоградски блокови, Бежанијска коса и спроводи се непосредном применом правила грађења - израдом Урбанистичког пројекта.

За потребе израде Урбанистичког пројекта је урађена Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу групације високих објеката на катастарској парцели 6805/3 КО Нови Београд у блоку 65 у Новом Београду. Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно-програмске елементе за изградњу локације. Високим објектом се сматрају сви објекти виши од 32m. Вредновање микролокације подразумева поступак анализе конкретне локације у оквиру зоне, у циљу утврђивања њене стварне погодности за изградњу високих објеката.

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Правила парцелације

Урбанистичким пројектом је дат предлог парцелације предметне катастарске парцеле 6805/3, КО Нови Београд, тако да се формирају две нове грађевинске парцеле ГП1 и ГП2.

Грађевинска парцела ГП1 се формира од дела КП 6805/3, површине 6.419 m² и на њој је планирана изградња Објекта 01 са припадајућом гаражом.

Грађевинска парцела ГП2 се формира од дела КП 6805/3, површине 12.607 m² и на њој је планирана изградња Објекта 02 и 03 са заједничком припадајућом гаражом.

На предметној локацији, катастарској парцели 6805/3, планирана је изградња три репрезентативна објекта високе спратности, пословне намене, и то:

- Објекат 01 - диспозициониран на углу улице Омладинских бригада и улице Тадије Сондермајера, као слободностојећи објекат на засебној грађевинској парцели (ГП1).
- **Објекат 02** - диспозициониран између Објекта 01 (ГП1) и Објекта 03, који се налази на новопланираној ГП2;
- **Објекат 03** - диспозициониран на углу улице Омладинских бригада и улице Ђорђа Станојевића, на ГП2. Објекти 02 и 03 су такође слободностојећи објекти на парцели у отвореном градском блоку. Објекти 02 и 03 су подземно повезани заједничком гаражом.

Урбанистички параметри остварени Урбанистичким пројектом за ГП2

Намена: Објекти пословне намене

Спратност Објекат 2 и Објекат 3: 2По+Пр+15(16)

Заузетост подземних етажа: 67,38%

Индекс заузетости: 26.88%

БРГП објекта: 69.132,67 m² (16,989.52 m² - подземно + 52.143,15 m² - надземно)

Индекс изграђености: 4,14

Слободне површине (остале зелене површине, саобраћајне комуникације, инфраструктурни појас): 77,48%

Незастрте зелене површине: 15,26%

Паркирање: 617 ПМ, од чега је 32 ПМ (5%) за лица са посебним потребама

Кота приземља: 75,80 (±1,0m)

Висина венца повучене етаже (од нулте коте): 39,65 m

Висина венца крова (од нулте коте): 67.00 m

Растојање остварене грађевинске линије објекта од регулационе линије према Улици Омладинских бригада: мин. 16,28 m (Објекат 02), мин. 15,17 m (Објекат 03)

Растојање остварене грађевинске линије објекта од регулационе линије према Улици Ђорђа Станојевића: мин. 31,59 m (Објекат 03)

Растојање објекта од суседног објекта: 26,84 m

ОБЈЕКАТ 02 И ОБЈЕКАТ 03

Планирани габарит Објекта 02 износи 74,80 x 24,11 m и укупне висине објекта 67.00 m (висина венца непроходног крова од нулте коте). Објекат је пројектован са две подземне етаже, приземљем и 16 спратова од којих је последња техничка етажа. На типовим етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина.

На 10. спрату планирано је повлачење фасаде објекта (повучена етажа) од 2,8 m у односу на типски спрат испод и формирана је кровна тераса. Венац повучене етаже је на апсолутној коти +115,15 mnn. На 14. спрату планирано је сегментно повлачење делова фасаде у односу на етажу испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венца објекта и формирана је тераса уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне и предвиђене за смештај техничке опреме. Предметна етажа повучена је 2,0 m од равни фасада 13. етаже. На 15. спрату планирана је етажа која је екстензија етаже испод у целом габариту такође намењена пословној или компатибилној намени. На 16. спрату планирана је техничка етажа је екстензија етаже испод превиђена за смештај потребне техничке опреме објекта. Планирана је могућност постављања техничке опреме на формиране терасе.

Планирани габарит Објекта 03 износи 74,80 x 24,80m и укупне висине објекта 67.00m (висина венца непроходног крова од нулте коте). Објекат је планиране спратности П+16 од којих је последња техничка етажа. На типовим етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина.

На 10. спрату планирано је повлачење фасаде објекта (повучена етажа) од 3,5m у односу на типски спрат испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венца и формирана је тераса површине 174,97m². Венац повучене етаже је на апсолутној коти +114,25 mnn. На 14.спрату планирано је сегментно повлачење делова фасаде у односу на етажу испод односно тако да задовољи дистанце између објекта од h/2 висине венца објекта и формирана је тераса површине 454,16 m² уз флексибилност алоцирања целокупне или дела терасе као проходне и предвиђене за смештај техничке опреме. На 15. спрату планирана је етажа која је екстензија етаже испод у целом габариту такође намењена пословној или компатибилној намени. На 16. спрату планирана је техничка етажа је екстензија етаже испод превиђена за смештај потребне техничке опреме објекта. Планирана је могућност постављања техничке опреме на формиране терасе.

Конструкција

Конструкција објекта је армирано-бетонска и пројектована је као скелетна, армирано бетонска са централним АБ језгром, централним АБ стубовима, фасадним АБ рамовима (стубови и греде). Терен је геолошки испитан, тј. извршени су истражни радови и лабораторијски опити. Терен је готово раван, са појединим косим делом терена. Подземна вода је на око 3.0 m од коте терена. Максимални ниво подземне воде може се очекивати око апсолутне вредности 74.0 mnn. Фундирање објекта је према технологији извођача и геомеханичким условима изградње.

Приземље објекта

У објектима је планиран отворени холски приступ са могућношћу формирања засебних локала са главним улазним холем са обе стране објекта, улазима са пешачком стазом у партеру. У оквиру два језгра објекта осим вертикалних комуникација планиране су сервисне и техничке просторије са санитарним чвором.

Четири лифта имају почетну станицу из гараже, док два излазе на ниво техничких етажа. У пословни простор и локале у приземљу долази се из хола са северо-источне стране објекта. У пословне просторе је могуће ући и директно са пешачког, али су ови улази предвиђени да се накнадно отворе у зависности од крајњег простора. Такође, у приземљу се налази један тоалет за лица са посебним потребама.

Просторијама намењеним запосленим и посетиоцима, вертикалним комуникацијама повезана је етажа приземља са подземном етажом у којој је смештена гаража. На етажи високог приземља планиран је други локал коме се приступа са терена на вишој коти. Отворени простор намењен је трговини и комерцијалним делатностима, у посебном делу предвиђени су помоћне просторије за запослене, санитарни чвор тоалет, мини чајна кухиња, гардероба, канцеларије за администрацију локала и дневни помоћни магацин.

Подземне етаже

У подрумском делу објекта смештени су гаражни паркинг простори, потребне техничке просторије и комуникациони простори. На ниво подрума-гараже силазе четири лифта. Трафо-станица са потребним разводним постројењем смештена је у делу гараже. У оквиру гаражног простора осим паркинг простора налази се помоћни - магацински простори као и потребна евакуациона степеништа која воде на отворени плато.

Типске етаже

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина. Такође, у оба објекта се налазе санитарни чворови и техничке просторије симетрично распоређене у полуизолованој згради, са каналима за вентилацију и цевима за водовод и канализацију за потребе планираних пословних простора.

Кров објекта

На тринаестом и четрнаестом спрату налази се раван проходни кров. Раван непроходни кров ових етажа је ограђен челичном подконструкцијом на коју је постављена стаклена фасада као маска, из архитектонских разлога. У оквиру отвореног дела простора на равном крову техничке етаже налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђених за прилаз. Постављање чилера ће бити израђено на подлози од бетона. На истој страни отвореног равног крова налази се и дизел агрегат. На кров излази само једно техничко степениште. Такође, ту су смештени технички простори јаке и слабе струје, машинска сала са клима коморама и расхладни агрегати.

Материјализација

Архитектонски израз је у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ове врсте објеката.

Планирана архитектура се истиче једноставном кубичном формом са истуреним чеоним делом еркером. Фасада се на вишим нивоима бочно каскадно повлачи сегметно или у деловима.

Отвори су планираним вертикалним и хоризонталним поделама на фасади са ритмичним парапетним деловима. Избор фасаде је такав да се уклапа у постојећи концепт комплекса. Материјали су одабрани тако да задовоље све услове противпожарности и високог степена енергетске ефикасности.

Сви архитектонски елементи фасаде на планираним објектима (укључујући и објекте инфраструктуре) на новоформираним грађевинским парцелама (ГП1 и ГП2) у даљој техничкој разради морају бити детаљно разрађени у циљу адекватног уклапања у простор са већ изграђеним објектима, као и са новопланираним трансформацијама започетим у блоковима у непосредном окружењу.

Инфраструктурни системи

Објекти су опремљени свим потребним инфраструктурним системима хидротехничких инсталација водовода и канализације, електроенергетским инсталацијама, сигналним и телекомуникационим инсталацијама и машинским инсталацијама за потребе загревања унутрашњег простора, његовог вентилирања односно система климатизације.

На свакој новопланираној грађевинској парцели планирана је изградња котларнице, као посебног инфраструктурног објекта на парцели. На приложеној ситуацији је дат предлог диспозиције котларница, који ће кроз УП бити дат као оријентациони, а коначна диспозиција ових објеката ће бити дефинисана у процесу израде Техничке документације, у складу са условима комуналах кућа и управљача инфраструктуром.

Саобраћајно решење

Директни приступ планираној грађевинској парцели ГП2 је планиран из улица нижег реда, са јужне стране, приступ новопланираној ГП2, преко Улице Ђорђа Станојевића која са Улицом Омладинских бригада формира раскрсницу са пуним програмом веза.

Колски и пешачки приступи новопланираним грађевинским парцелама нивелационо су усклађени са постојећом нивелацијом јавне саобраћајне површине са које им се приступа, а у складу са важећим планским документом.

Приликом пројектовања система за контролу приступа парцели, обезбедити предпростор на припадајућој парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи. Интерни пут у делу у коме се врши контрола приступа улаза/излаза пројектовати са максималним подужним нагибом до 2%.

Решење паркирања

Број места за паркирање одређује се према следећим нормативима:

- трговина: 1ПМ/50 m² продајног простора;
- пословање: 1ПМ/60 m² НГП односно 1ПМ/80 m² БРГП;
- магацин: 1ПМ/100 m² БРГП.

Гараже пројектовати са светлом висином у складу са изабраним меродавним возилом. Гараже за смештај путничких возила, пројектовати са светлом висином већом или једнаком 2,2 m.

Уколико се планира фазна изградња, за сваку фазу је неопходно остварити потребан број паркинг места, као и саобраћајнице тако да чине функционалну целину.

Колски приступ планираној грађевинској парцели ГП2 и објектима 02 и 03 омогућен је из улице Ђорђа Станојевића. Формирањем колског приступа са контролисаним приступом омогућава се прилаз отвореном паркингу од 125ПМ од којих су 6 паркинг места резервисана за лица са посебним потребама и рампама које воде ка подземној заједничкој гаражи на два нивоа. На нивоу -1 предвиђено је укупно 244ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за

лица са посебним потребама, у оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. На нивоу -2 предвиђено је укупно 248ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за лица са посебним потребама, у оквиру овог нивоа планирани су простори за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе евакуационих излаза предвиђена су додатна 2 степенишна језгра која покривају дистанце евакуације према противпожарним прописима.

У оквиру саобраћајних комуникација на нивоу партера планиран је пожарни пут са четири платоа за интервентна возила. На овом нивоу су планирани објекти у функцији инфраструктуре (котларница, простори за одлагање смећа) у складу са условима надлежних комуналних кућа и законском регулативом.

Хоризонтална регулација и максимална зона градње на парцели

Објекти су постављени као слободностојећи објекти на парцели, у отвореном градском блоку, у оквиру максималне зоне грађења на парцели. Удаљеност грађевинске линије (зоне грађења) у односу на регулациону линију према улици Тадије Сондермајера износи 5m, према улици Омладинских бригада износи 6,40m (због положаја магистралног топловода), а према улици Ђорђа Станојевића због неправилне регулационе линије варира од 16,70 m до 35,04 m. Највећи део простора између зоне грађења на предметној катастарској парцели и регулације улице Ђорђа Станојевића дефинисан је као инфраструктурни коридор, простор у јавном коришћењу без могућности изградње објеката, осим објеката у функцији инфраструктуре (котларнице, портирнице, МРС, смећаре и др.). Такође, у оквиру инфраструктурног коридора се налази и целокупни простор између регулационе и грађевинске линије према Улици Омладинских бригада.

У оквиру дефинисане максималне зоне грађења на парцели дозвољено је постављање обележја будућих корисника одн. посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл, у оквиру дефинисане зоне грађења. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину. Зона грађења ка суседној грађевинској парцели (реализовани део комплекса "Airport city") удаљена је од границе суседне парцеле тако да минимално растојање између постојећег и планираног објекта буде једнако 1/2 висине вишег објекта.

Подземна грађевинска линија се може поклопити са регулационом линијом, при чему не може заузети више од 85% укупне површине грађевинске парцеле. Тачан положај подземне грађевинске линије дефинише решењем подземне гараже.

Вертикална регулација

Планирани објекти су спратности 2По+Пр+15(16), укупне висине венца од нулте коте 67,00 m (Објекат 02 и Објекат 03).

Уређење зелених и слободних површина

Будуће зелене површине формирати у складу са наменом простора и архитектуром објеката. Просторни распоред и садржаје у склопу слободних површина прилагодити потребама будућих корисника.

Урбанистичко-архитектонским решењем остварено је на ГП1 76,54%, а на ГП2 77,48% слободних површина на парцели, од чега је 15,81% на ГП1, односно 15,26% на ГП2 незастртих зелених површина.

Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Потреба примене коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката. Економским и финансијским подстицањем инвеститора омогућава се шира примена енергетски ефикасне градње, а тако и примена концепта одрживог развоја.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката треба да буде у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не би требала да буде у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

Уклањање отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних пословних објеката на предметном простору неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m у потребном броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Саобраћајни прилаз до сваке локације судова за смеће мора бити прилагођен димензијама комуналног возила: 8,60x2,50x3,50m, са осовинским притиском од 10t и полупречником окретања 11 m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6 m, са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање комуналног возила, због забране њиховог кретања уназад.

За смештај контејнера могу се користити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, у приземљу или на некој од подземних етажа, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Кретање особа са инвалидитетом – правила приступачности

Планираним решењем потребно је омогућити приступ парцели и објекту особама са инвалидитетом преко рампи и лифтова.

Даљом разрадом Урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације, потребно је реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник Републике Србије", број 22/15).

Услови и препоруке за локацију

При пројектовању и извођењу објеката (а нарочито ископа) на овој локацији, треба водити рачуна о стању подземне воде. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74 mnnv.

Ниво подземне воде треба обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме.

На делу локације испод коте 75,50 mnv због високог нивоа подземне воде не препоручује се планирање укопаних делова објекат или планирање тешке хидротехничке заштите.

Приликом ископа и снижења нивоа подземних вода може доћи до нестабилности и штетног слегања тла испод истих, па се захтевају веће мере опреза. Неопходно је, избором адекватног система темељења и применом санационих мера (уређење терена насипањем, израда тампон слоја) решавати неравномерна слегања.

Објекте велике спратности треба фундирати дубоко применом шипова веће дужине уз израду ободних Аб дијафрагми. Избор коте, дубине фундирања и дубине зоне интервенције, мора се утврдити за сваки планирани објекат појединачно, након детаљне геостатичке анализе у фази израде техничке документације.

У даљој фази прибављања Локацијских услова и израде техничке документације потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15).

Мере заштите од земљотреса

У циљу заштите од земљотреса, потребно је објекат пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 52/90); све прорачуне сизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације;
- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

Мере заштите од пожара

У циљу заштите од пожара потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/2009, 20/15 и 87/2018) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., а све у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/2015).

Фазна реализација

Дозвољава се спровођење фазне реализације објеката. Фазе реализације морају бити дефинисане Локацијским условима и за сваку фазу реализације се морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина, а све у складу са Законом о планирању и изградњи. Почетак реализације једне фазе није условљен завршетком претходно започете фазе у оквиру границе Урбанистичког пројекта.

Предложено Идејно решење које је саставни део Урбанистичког пројекта даје приказ планиране концепције објеката, који је у даљој разради обавезујући у погледу урбанистичко – архитектонске разраде локације, док ће унутрашња организација простора бити тачно дефинисана у складу са потребама инвеститора током даље разраде техничке документације, а у границама верификованих урбанистичких параметара.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем је предвиђена изградња комплекса пословних објеката „АС West Gate“ – куле број 2 и 3, на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд површине 12606,00 м², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда.

Сажети технички опис:

Изградња предметних објеката је планирана на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд, на формираној грађевинској парцели ГП2.

На предметној парцели је планирана изградња два објекта високе спратности (Пр+15+Те) са заједничком троетажном подземном гаражном (ЗПо). Објекти су пројектовани као репрезентативни објекти са припадајућом гаражом, инфраструктуром и слободним и зеленим површинама. С обзиром на то да је планским документом предметна парцела дефинисана као зона комерцијалних садржаја у зони више спратности у које спадају хотели, тржни центри, садржаји пословања кула бр. 2 је пројектована у целости као пословни објекат, а кула бр. 3 у комбинацији два комерцијална садржаја - хотел и пословање.

Пословни комплекс АС West Gate обухвата 2 објекта (кула бр. 2 и кула бр. 3) са заједничком троетажном подземном гаражом. Предвиђено је да се локација развија сукцесивно односно кроз фазну изградњу, са укупно 2 фазе, где би прва фаза била кула бр. 3 и гаража, а у фази 2 надземни део куле бр. 2. Партерно уређење припада Фази 1.

Директан приступ предметној парцели је планиран из улице нижег реда, тј. преко улице Ђорђа

Станојевића. Са ове улице планиран је један саобраћајни прикључак. По уласку на предметну парцелу, возила се усмеравају ка партерном паркингу простору и ка рампама које воде у подземну гаражу. Колски приступи предметној парцели уклопљен је у нивелету приступне саобраћајнице.

Приликом пројектовања система за контролу приступа парцели, планира се предпростор на парцели, тако да возило које чека приступ не омета проток саобраћаја на околној уличној мрежи.

Све површине у обухвату ИДР-а, намењене кретању возила задовољавају услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко, доставно/теретно или ватрогасно возило), у зависности од планиране шеме кретања возила на парцели.

Главни пешачки прилаз хотелу који је у саставу куле бр. 3 је такође из улице Ђорђа Станојевића и обликовно је наглашен, док су пешачки приступи пословним садржајима куле бр. 2 и 3 планирани са централне пешачке променаде.

Улаз и излаз ватрогасног возила на парцелу је исти као и колски. За ватрогасно возило предвиђено је кретање интреним саобраћајницама и централном променадом где је предвиђено да возило направи полукружни заокрет како би се истим путем вратило и изашло са парцеле.

По типологији предметни објекти су слободностојећи објекти који су подземно повезани заједничком гаражом.

Степен заузетости за предметну парцелу, према УП-у је 50%, а на предметној парцели остварена је заузетост 26,77%. Подземне етаже објекта, према УП-у могу заузети 85% површине парцеле, а на предметној парцели заузетост подземним етажама износи 71,5%.

Куле бр. 2 и 3 су спратности 3По+Пр+15+Те. Идејним решењем које је саставни део УП-а предвиђене су две подземне етаже, али због техничке сложености објеката, тј. великих површина техничких просторија, било је неопходно пројектовати и трећи подземни ниво како би се задовољио захтевани број паркинг места. Због тога је и укупна БРУТО изграђена површина оставерена овим ИДР-ом већа у односу на ону остварену у УП-у.

Површине остварене ИДР-ом потенцијално ће се мењати кроз детаљнију разраду пројектне документације (кроз ИДП и ПГД), као последица детаљније разраде пројекта, али искључиво у оквирима параметара задатих планским документом, без значајног утицаја на измену урбанистичких параметара и без утицаја на потребне комуналне капацитете приказане овим ИДР-ом.

Урбанистички параметри остварени Идејним решењем:

Спратност објеката (Кула 2 и Кула 3) – 3По+П+15+Те

Индекс заузетости за ГП2 - 26,77%

Заузетост подземне етаже - 71,5%

Проценат зелених површина – 20,95% незастртих површина

Укупна БРГП надземно – 51516,29 м²

Број смештајних јединица – 209 смештајних јединица (Кула 3)

Број пословних простора – укупно 28 пословних простора (Кула 2 – 19 пословних простора, Кула 3 – 9 пословних простора)

У оквиру предметне парцеле на којој је планирана изградња високих објеката бр. 2 и 3 дефинисана је доминантана (постојећа) грађевинска линија блока која је поштована приликом одређивања диспозиције објеката. Хоризонтална регулација дефинисана је регулационом линијом и грађевинском линијом која дефинише максималну зону грађења на предметној парцели. Максимална зона грађења дефинисана је у складу са важећим урбанистичким параметрима. Предметни објекти бр. 2 и 3 у целости су постављени у оквиру зоне грађења, тј. ниједним својим делом не прелазе границе зоне грађења.

Куле 2 и 3 су постављене као слободностojeћи објекти на парцели, у отвореном градском блоку, у оквиру максималне зоне грађења на парцели. Удаљеност грађевинске линије (зоне грађења) у односу на регулациону линије према улици Ђорђа Станојевића варира између 14,3 и 35м, према улици Омладинских бригада износи од 6,5м до 6,40м (због положаја магистралног топловода и инвентурног коридора).

Зона грађења ка суседној грађевинској парцели (реализовани део комплекса "Airport city") удаљена је од границе суседне парцеле тако да минимално растојање између постојећег и планираног објекта буде једнако 1/2 висине вишег објекта. Међусобно растојање кула бр. 2 и 3 пројектовано је тако да наспрамне фасадне равни буду удаљене мин. $x/2$, при чему x представља висину вишег венца фасадних равни чије се удаљење мери. Грађевинска линија подземне гараже комплекса се не поклапа са границама парцеле и својим габаритом заузима површину мању од максимално дозвољених од 85% укупне површине грађевинске парцеле (према УП-у). Тачан положај подземне грађевинске линије дефинисан је у графичком делу документације.

Гаража

На простору предметне парцеле планирано је извођење троетажне подземне гараже. Идејним решењем које је саставни део УП-а предвиђене су две подземне етаже, али због техничке сложености објекта, тј. великих површина и броја неопходних техничких простора, било је неопходно пројектовати и трећи подземни ниво како би се задовољио захтевани број паркинг места.

Гаражи је омогућен колски приступ преко две двосмерне рампе којима се приступа са унутрашњости парцеле. Веза свих нивоа гараже се остварује преко две двосмерне колске рампе.

Формирањем колског приступа парцели са контролисаним улазом омогућава се прилаз:

- отвореном паркингу са 72 ПМ од којих је 4 паркинг места резервисано за инвалиде и рампи која води ка подземној гаражи на три нивоа,
- нивоу -1 са укупно 198 ПМ од којих је 13 паркинг места резервисано за инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије; За потребе хотела на овој етажи пројектована је једна просторија - остава хемијских средстава за чишћење коју користе спремачице;
- нивоу -2 са укупно 228 ПМ од којих је 8 паркинг места резервисано инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе хотела на овој етажи пројектоване су:
 - гардеробе са тушевима за особље хотела,
 - просторија за одмор запослених
 - блок „хоусекеепинг“-а и перионица „офф-сите“ типа,
- нивоу -3 са укупно 238 ПМ од којих је 6 паркинг места резервисано инвалиде и просторима за техничке, машинске, електро и помоћне просторије. За потребе хотела на овој етажи пројектоване су:
 - блок кухињских магацина, тј. блок остава намирница,
 - блок хотелских складишта (за намештај, прибор и опрему за одржавање и сл.)

Сви сервисни, помоћни и технички простори хотела у подземним етажама лоцирани су испод тела куле бр. 3 и функционално су повезани са надземним хотелским етажама сервисним лифтом.

Кула број 2 има једну „батерију“ од 6 лифтова, а кула број 3 има две „батерије“ лифтова с обзиром на чињеницу да је првих 6. спратова намењено хотелу, а од 7 - 15.спрата пословним просторима. У „батерији“ која је у служби хотела пројектована су 2 лифта за госте, независно један за фитнес и један сервисни лифт. У „батерији“ за пословни део објекта куле 3 пројектовано је 4 лифта од којих је једна са већом кабином, теретни. На ниво подземних етажа-гараже из групације лифова за пословање силазе по два лифта из приземља из ове куле. Такође из обе куле, из групације лифова за пословање теретни лифт врши вертикалну комуникацију од нивоа -1 до техничке етаже (повучени спрат).

Сервисни лифт хотела у кули бр. 3 повезује све три подземне етаже са свих 6 надземних етажа хотела.

У гаражи су планиране све потребне техничке просторије: трафо станице, простори за инсталације јаке и слабе струје, машинске инсталације, спринклер инсталације са потребним резервоарима и сл. Из гараже се предвиђа евакуација путем степеншних вертикала у оквиру језгара објекта и путем евакуационих степеништа која воде директно у спољашњу средину. За потребе евакуационих излаза из гараже предвиђено је додатних 5 степеништа која покривају дистанце евакуације према противпожарним прописима, као и једно засебно степениште резервисано само за улаз ватрогасне бригаде.

Кула бр. 2 - пословна намена

Главни пешачки улаз у пословни објект је из са централне пешачке променаде пословног парка „Airport City“, а партерно уређење у том делу парцеле је такво да својим дизајном наглашава улазну зону. Алтернативни улаз је на супротној страни фасаде, наспрам куле бр. 1. Главни улаз је контролисан и опремљен пултом за физичко обезбеђење, али и ниским капијама- турникетима и видео надзором. У пословне просторе на нивоу приземља предвиђен је приступ директно са околних пешачких површина, али се оставља могућност да се положаји ових улази накнадно прилагоде у зависности од крајње намене простора и захтева закупца, а све у складу са условима заштите од пожара. У средишњем делу је језгро објекта са 2 степеништа, лифтовима помоћу којих је омогућена вертикална комуникација, потребним техничким просторијама и тоалетом за запослене и хендикепиране.

Лифт хол садржи шест лифтова у језгру која су лоцирана у центру објекта. Пет лифтовских кабина опслужују од приземља до 15 спрата, док један-теретни лифт има опцију кретања од прве подземне етаже до техничког спрата. Два додатна лифтовска окна са кабинама пројектована су за опслуживање посетилаца-запослених из гараже до приземља односно улазног хола (и обрнуто).

На типским етажама налазе се пословни простори који су пројектовани без преградних зидова и без завршних обрада, са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина, све према накнадном захтеву закупца. Такође и простори у оквиру језгра који су намењен искључиво санитарним блоковима (за мушки и женски тоалет) су на захтев Инвеститора пројектовани без завршних обрада и опремања (shell 'n' core). Сва ентеријерска облагања и опремање биће предмет посебне документације, а према захтевима закупца. Осим санитарним блоковима, језгра су снабдевена хоризонталним и вертикалним комуникацијама, техничким просторијама и потребним инсталационим шахтовима.

Тело куле пројектовано је тако да има две зоне повлачења фасадних равни. Прва целина повучених етажа је од 10-13 спрата, а друга од 14-15 спрата. На првим повученим етажама (10 и 14 етажи) формирају се равне проходне терасе. Ове етаже имају језгро, исту организацију и функцију као и ниже типске етаже. Од 11-13 спрата јединствени пословни простор дели се на два пожарна сектора, зидом отпорним према пожару.

Техничка етажа је последња повучена етажа за потребе смештаја машинске опреме. До ње води једна степенишна вертикала и један теретни лифт из језгра.

У оквиру отвореног дела простора на крову налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђеним за прилаз. Раван непроходни кров је ограђен челичном подконструкцијом на коју је постављена маска од жалузина као визуелни заклон опреме. На кров се излази путем пењалица из затвореног простора степеништа. Венац непроходног крова је на висини +66,70 м мерено од мерено у односу на нулту коту (75.40 мнв), односно висини израженој у апсолутним котама +142,50 мнв.

Кула бр. 3- мешовите намене

Кула бр. 3 пројектована је као објект мешовите намене, при чему је доминантна намена пословање, а компатибилна намена хотел. Кула бр. 3 је функционално зонирана тако да је хотел пројектован на приземљу и од 1-6.спрата, док је пословање дистрибуирано делом на приземљу и од 7-15.спрата. Пословни садржаји као доминантна намена заузима 14.001,50м² надземне БРГП, док је хотел заузима 11.206,29м² надземне БРГП. Дакле, процентуални однос пословања и хотела је 56%:44%.

Планирана намена хотелског дела објекта је пословни хотел високе категорије (4*). Укупан број кључева је 209 за различите типологије соба и апартмана.

Главни улази у хотелски део објекта планирани су са стране ул. Ђорђа Станојевића. Међутим приземним хотелским садржајима гости хотела могу приступити и са стране централне пешачке променаде. На овај начин остварена је максимална приступачност и пропусност објекта.

Колски приступ хотелу је пројектован са стране ул. Ђорђа Станојевића, преко интерних саобраћајница. Главни улаз за госте, осим централне позиције коју заузима, наглашен је и маркизом која обезбеђује несметано и комфортно искључење са интерне интегрисане саобраћајнице и приступ објекту. Осим улаза за госте, са интерних саобраћајница приступа се и економском улазу и улазу за запослене у хотелу. Економски приступ доставног возила је у залеђу куће, визуелно заклоњен ролу застором. Изношење отпада из главне кухиње, снабдевање намирницама и довожење чистог веша одвија се преко овог економског платоа. У залеђу куће, непосредно уз економски улаз, пројектован је и засебан службени улаз за запослене у хотелу.

Главни пешачки улаз у пословни део куле бр. 3 планиран је са стране пешачке променаде. Улаз је обликовно наглашен, а сама променада појачава привлачност места и додатно мотивише кретања.

Одмах након улазне зоне у хотел којој припада рецепција са свим пратећим садржајима (канцеларијама, простором за пртљаг и сл.), комплетан простор приземља намењен хотелу је практично подељен у три целине:

- централна, отворена лоби зона којој припадају улазни хол и лифтовско предворје, продавница хотела, простор за седење гостију »лоунге«, библиотека и бар, и блок тоалета који опслужује госте бара,
- ресторан уз који је и блок тоалета који је позициониран тако да опслужује и госте ресторана и лобија. Ресторан је оријентисан према пешачкој променади и отворен је самим тим и за посетиоце изван хотела, а оваква позиција отвара могућност и коришћења дела простора променаде за летњу башту,
- Сервисни део хотела - хотелска кухиња

Сви наведени простори, који припадају хотелу на приземљу, међусобно су функционално повезани, било сервисним коридорима које користе искључиво запослена лица, било широким холским просторима за кретање гостију.

Лифт хол хотелског дела садржи два лифта за госте у језгру која су лоцирана у центру објекта. Ови лифтови повезују приземље са спратовима 1-6.. Сервисни лифт који је у сервисном делу приземља (БОХ) има опцију кретања од најниже подземне етаже до последњег спрата намењеног хотелу (6.спрата).

Главни пешачки улаз у пословни део куле бр. 3 је са централне пешачке променаде. Улазни лоби у пословни део објекта је контролисан и опремљен пултом за физичко обезбеђење, али и ниским капијама - турникетима и видео надзором. У оквиру језгра за потребе пословног дела објекта предвиђени су засебни лифови (4 лифта) док су двоја евакуациона стапеништа која повезују све етаже објекта опслужују обе намене, тј. Планирана су за евакуацију свих корисника.

Лифт хол пословног дела садржи четири лифта у језгру која су лоцирана у центру објекта. Три лифтовске кабине повезују приземље са спратовима 7-15, док један-теретни лифт има опцију кретања од прве подземне етаже до техничког спрата. Пословни лифтови немају станице од 1-6 спрата. Два додатна лифтовска окна са кабинама пројектована су за опслуживање запослених из гараже до приземља односно улазног хола (и обрнуто). Овај концепт вертикалних лифтовских комуникација, пројектован је на захтев Клијента, према условима обезбеђења у пословном објекту.

Први спрат је већински планиран за конференцијске садржаје - конференцијске сале различитих капацитета, са могућношћу дељења и повезивања. Уз њих су планирани и сви пратећи садржаји везани за ту намену (остава за гардеробу, пријемна зона, блок тоалета и сл.). Осим конференцијских садржаја, на овом спрату, пројектована је и медија салон, сала за фитнес, блок канцеларијских простора за управу хотела и блок од 9 смештајних јединица. Фитнес је позициониран тако да се из њега визуре пружају ка пешачкој променади.

Етаже од 2-6 спрата су у потпуности предвиђене за смештајне јединице. Свака од њих броји 40 смештајних јединица. У централном језгру, осим елемената за вертикалну комуникацију, пројектовани су пратећи сервисни простори за особље и госте, као што су нпр. услужна просторија за пеглање коју могу користити гости и оставе собарица. Хотелске собе немају терасе.

На типским етажама од 7-15 спрата за намену пословања налазе се простори који су пројектовани без преградних зидова и без завршних обрада, са могућношћу да се, у зависности од намене, поделе на више мањих целина, све према накнадном захтеву закупца. Такође и простори у оквиру језгра који су намењен искључиво санитарним блоковима (за мушки и женски тоалет) су на захтев Инвеститора пројектовани без завршних обрада и опремања (shell 'n' core). Сва ентеријерска облагања и опремање биће предмет посебне документације, а према захтевима купаца. Осим санитарним блоковима, језгра су снабдевена хоризонталним и вертикалним комуникацијама, техничким просторијама и потребним инсталационим шахтовима.

Идентично кули бр. 2 и тело куле бр. 3 пројектовано је тако да има две зоне повлачења фасадних равни. Прва целина повучених етажа је од 10-13 спрата, а друга од 14-15 спрата. На првим повученим етажама (10 и 14 етажи) формирају се равне проходне терасе за кориснике/купце пословних простора. Ове етаже имају језгро, исту организацију и функцију као и ниже типске пословне етаже. Од 11-13 спрата јединствени пословни простор дели се на два пожарна сектора, зидом отпорним према пожару.

Техничка етажа је последња повучена етажа за потребе смештаја машинске опреме. До ње води једна степенишна вертикала и један теретни лифт из језгра.

У оквиру отвореног дела простора на крову налазе се чилери (расхладни уређаји) до којих се долази стазама предвиђеним за прилаз. Раван непроходни је ограђен челичном подконструкцијом на коју је постављена маска од жалузина као визуелни заклон опреме. На кров се излази путем пењалица из затвореног простора степеништа. Венац непроходног крова је на висини +66,70 м мерено од мерено у односу на нулту коту (75.40 мнв), односно висини израженој у апсолутним котама +142,50 мнв.

Хидротехничке инсталације

Предмет пројекта хидротехничких инсталација су унутрашње инсталације водовода и канализације, секундарне инсталације унутар комплекса и њихово повезивање на спољне. Пројекат је урађен на основу техничких услова за пројектовање ЈКП “Београдски водовод и канализација”,

Унутар комплекса су предвиђени следећи санитарно технички системи:

- Развод санитарне воде
- Хидрантска мрежа
- Фекална канализација
- Кишна канализација

Пројектом водовода предвиђено је прикључење водовода за Фазу 1 и Фазу 2 изградње комплекса. У фази 1 предвиђени су водомери за санитарну мрежу објекта 3 (посебно за пословни део објекта, посебно за хотел), за хидрантску мрежу (посебно за пословни део објекта, посебно за хотел), за заливање фаза 1 и 2, за подстанице објекта 3, док је монтажа водомера за мерење санитарне и хидрантске мреже, подстанице, надземног дела објекта 2, предвиђена у Фази 2. Испред водомера су предвиђени вентил, хватач нечистоће и усмеривач млаза, а иза усмеривач млаза и вентил.

У Фази 1 изградње комплекса предвиђена је изградња комплетног спољног развода санитарне водоводне мреже од прикључка на градску водоводну мрежу до улаза у подземну гаражу. Санитарна мрежа у Фази 1 подразумева систем за аутоматско заливање зеленила као и извођење развода санитарне мреже за објекат 3 од прикључка на градску мрежу, водомерног шахта/просторије за водомере, све до улаза у подземну гаражу, као и могућност прикључења санитарне мреже објекта 2.

Према намени и величини комплекса (све фазе) укупна количина противпожарне воде за хидрантску мрежу је 30 л/с, од тога је за објекте 2 и 3 предвиђено постављање унутрашње противпожарне мреже капацитета 4x2.5 л/с тј. укупно 10 л/с и 20 л/с за спољашњу мрежу тј. истовремени рад четири спољних хидраната (4x5 л/с). За унутрашњу хидрантску мрежу користе се унутрашњи хидранти и припадајућа опрема са Исправом о усаглашености према SRPS EN 671-2.

Пројектом фекалне канализације обухваћено је одвођење фекалне канализације из подземне гараже, надземног дела објекта 3, као и могућност прикључења фекалне канализације из објекта 2. Фекална канализација гараже подразумева отпадне воде са пода гараже, као и из техничких просторија у гаражи. Отпадне воде са пода гараже прикупљају се системом решетки и подних сливника одакле се даље испод темељне плоче гараже формира главни развод канализационе мреже испод темељне плоче.

Канализациони развод одводи се гравитационо решеткама до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 л/с (који се налази у шахту унутар објекта), затим до препумпног шахта непосредно уз сепаратор одакле се муљним пумпама препумпава у развод фекалне канализације у плафону гараже.

Вертикале фекалне канализације се вентилирају преко вентилационих “капа”, постављених на крову објекта.

Пројектом кишне канализације обухваћено је одвођење кишне канализације из подземне гараже – са платоа, надземног дела објекта 3, као и могућност прикључења фекалне канализације из објекта 2.

Електроенергетске инсталације

Предвиђене су следеће електроенергетске инсталације: електроенергетски развод (оклопљени шински разводи и кабловски развод); главни и секундарни разводни ормани; напајање унутрашњег електричног осветљења; напајање прикључница, технолошких и фиксних потрошача; инсталација електромоторног погона и централног система за надзор и управљање; инсталација изједначења потенцијала, уземљивач и громобранска инсталација.

Напајање електричном енергијом потрошача комплекса AC West Gate, Фазе 1, је предвиђено из нове трафостанице TS ACB 1000/3, 10/0,4 kV, 2x1250kVA + 1600kVA, која ће се налазити у на првом подземном нивоу (гаража). Напајање електричном енергијом потрошача комплекса AC West Gate, Фазе 2, је предвиђено из нове трафостанице TS ACB 1000/2, 10/0,4 kV, 3x1250kVA, која ће се налазити у на првом подземном нивоу (гаража).

TS ACB 1000/3 се предвиђа са засебним просторијама за 10kV постројење, трансформаторе (3 ком.) и две просторије за постројење 0,4kV. На захев оператера хотела, у посебну просторију се издваја део постројења 0,4kV у функцији хотела. Кабловске везе у оквиру TS, 10kV и 0,4kV предвиђају се у „дуплом“ поду.

TS ACB 1000/2 се предвиђа са засебним просторијама за 10kV постројење, трансформаторе (3 ком.) и просторијом за постројење 0,4kV. Кабловске везе у оквиру TS, 10kV и 0,4kV предвиђају се у „дуплом“ поду.

Системи који треба да имају обезбеђено напајање и у случају пожара су: вентилациони системи за одимљавање гараже, вентилациони системи одимљавања и натпритиска у степеништима за евакуацију, спринклер системи за гашење пожара и противпожарна хидрантска мрежа са хидрофорима. За наведене системе током пожара напајање преузима дизел-електрични агрегат преко напојних каблова који су 90 минута функционално издрживи у пожару. Противпанично и евакуационо осветљење, у случају пожара, има непрекидност напајања обезбеђену интерним батеријама аутономије 3 сата рада. ПП центала такође има обезбеђену непрекидност напајања својим интерним батеријама.

Резервно напајање из дизел-електричних агрегата обезбеђује се и за: део осветљења гараже, ходника и техничких просторија, осветљење степеништа и коридора за евакуацију, пумпе санитарне воде, пумпе канализације, системе заштите од замрзавања хидрантских и спринклер цеву у гаражи и сл. У хотелу, резервно напајање се предвиђа и за део осветљења и део технолошке опреме, по посебном захтеву оператера хотела.

Електроенергетски развод је концепта да постоје главни разводни ормани, са ког се напајају секундарни ормани (спратни ормани инсталација расвете и прикључница). Развод се предвиђа комбинацијом оклопљених шинских развода и кабловског развода.

Сви простори који се предвиђају за издавање (будући канцеларијски простори у кулама бр. 2 и бр. 3) пројектоваће се по принципу shell&core: јавни простори објекта ће се опремити инсталацијама у целини, а створиће се потребне технички услови за прикључење и напајање будућих купаца.

У простору закупаца, shell&core документацијом ће се предвидети само неопходне инсталације, захтеване прописима (попут опште расвете одговарајућег интензитета и anti-rainic расвете), привремене до привођења простора крајњој намени.

На фасади се предвиђа декоративно осветљење, а у партеру функционално осветљење паркига и интерних саобраћајница и пешачких стаза.

У објекти се предвиђају и мере заштите од електричног удара директним и индиректним додиром, одговарајући уземљивач и заштита од удара грома.

Телекомуникационе и сигналне инсталације

У објектима су пројектоване следеће телекомуникационе и сигналне инсталације и системи:

- Структурни кабловски систем,
- Интерфонски систем,
- Стабилни систем детекције и дојаве пожара,
- Систем озвучења и говорног обавештавања,
- Систем видео надзора,
- Систем контроле приступа,
- Кабловске трасе.

Машинске инсталације

Идејним решењем се обрађује целокупна заједничка инсталација грејања, хлађења и вентилације објеката. Инсталација грејања, хлађења и вентилације простора за изнајмљивање није предмет овог Идејног решења.

Објекти (Кула 2 и Кула3) се топлом водом снабдевају из топлотних подстаница које се налази у оквиру гараже на нивоу -1 и које су повезане на систем даљинског грејања БГ Елактрана.

За потребе хлађења Куле 2 расхладни агрегати и топлотне пумпе предвиђа се да буду постављени на крову техничке етаже. Један расхладни агрегат је предвиђен да може да ради у режиму хлађења током целе године. Чилерске пумпе и експанзије предвиђене су у машинској сали на техничкој етажи.

За потребе хлађења Куле 3-пословање расхладни агрегати и топлотне пумпе предвиђа се да буду постављени на крову техничке етаже. Један расхладни агрегат је предвиђен да може да ради у режиму хлађења током целе године. Чилерске пумпе и експанзије предвиђене су у машинској сали на техничкој етажи.

За потребе хлађења Куле 3-хотел расхладни агрегати и топлотне пумпе предвиђа се да буду постављени на тлу, у близини објекта. Један расхладни агрегат је предвиђен да може да ради у режиму хлађења током целе године и да има интегрисан хеат рецоверу, како би се отпадна енергија користила за потребе грејања санитарне топле воде за потребе хотела.

Чилерске пумпе и експанзије предвиђене су у расхладној подстанци у гаражи.

Гасне линије за зграду бр. 2 и зграду бр.3 се воде одвојено и након излаза из МС се трасирају подземно (укопано).

Према захтевима Елабората заштите од пожара, у објектима је предвиђена спринклер инсталација. У надземном делу објекта предвиђена је мокра инсталације док је сува спринклер инсталација предвиђена у подземној гаражи јер се простор гараже не греје у зимском периоду.

Уређење зелених и слободних површина

У партерном решењу се издваја неколико карактеристичних просторних целина:

- поплочане површине уз објекат са којих се приступа објектима - простор трема;
- простор централне пешачке променаде;
- интегрисана интерна улица за приступ хотелу;
- отворени паркинг коме се приступа са интерне саобраћајнице;
- интерне сафалтиране саобраћајне површине;
- зелене површине, пројектоване као жардињере над кровном плочом гараже са висином супстрата од 60-120цм;
- зелени појас на тлу, по ободу парцеле.

У нивоу партера кровна површина гараже се третира као ниво партерног уређења, за зеленило, паркирање, поплочане површине, пешачке зоне.

IV. ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Водовод

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-3/2023 од 15.12.2023. године.

Канализација

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-4/2023 од 15.12.2023. године.

Електроенергетска мрежа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од Електродистрибуција Србије д.о.о. из Београда, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-5/2023 од 07.12.2023. године.

Телекомуникациона мрежа

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

- Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-6/2023 од 18.12.2023. године;
- „Цетин“ Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-7/2023 од 13.12.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-8/2023 од 22.12.2023. године.

Топловодна мрежа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-9/2023 од 27.11.2023. године.

Мрежа гасовода:

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

- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-19/2023 од 26.12.2023. године;
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-16/2023 од 01.12.2023. године.

Мрежа далековода:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈП Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-18/2023 од 29.11.2023. године.

Градско зеленило

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП Зеленило - Београд, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-11/2023 од 19.12.2023. године.

Градска чистоћа

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП Градска чистоћа из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-10/2023 од 20.11.2023. године.

Услови прикључења на саобраћајну мрежу и паркирање

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

- Секретарија за саобраћај, Сектора за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељења за планирање саобраћаја, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-12/2023 од 20.12.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-15/2023 од 20.12.2023. године.

Услови јавног превоза

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од Секретарија за јавни превоз, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-28/2023 од 08.12.2023. године.

Услови јавног осветљења

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП Јавно осветљење, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-14/2023 од 20.11.2023. године.

V. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите природе

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-21/2023 од 04.12.2023. године.

Информација о потрби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 000377968 2023 од 22.11.2023. године, наводи се следеће:

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

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

У предметном случају ради се о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину за фазну изградњу комплекса пословних објеката „AC West Gate“ – куле број 2 и 3, на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд површине 12606,00 м², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда и исти се налази на листи II, тачка 12 – Инфраструктурни пројекти, подтачка 1 – Пројекти урбаног развоја, трговачки, пословни и продајни центри, укупне корисне површине веће од 60000 м².

У складу са изнетим, носилац пројекта Airport City West Gate d.o.o. Београд, Земун, ул. Омладинских бригада бр. 88-90, у обавези је да за наведени пројекат покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног Министарства заштите животне средине и овом органу поднесе Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја, а на основу члана 8. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09).

Услови заштите културних добара

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-17/2023 од 04.12.2023. године.

Услови заштите ваздушног саобраћаја

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-20/2023 од 27.11.2023. године.

Водни услови

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од ЈВП Србијаводе, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-25/2023 од 15.12.2023. године.

Услови заштите од пожара

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOCH-2-HPAP-2/2024 од 22.02.2024. године.

Услови за безбедно постављање

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOCH-2-HPAP-1/2024 од 13.02.2024. године.

Услови одбране

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-22/2023 од 27.11.2023. године.

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова за фазну изградњу комплекса пословних објеката „АС West Gate“ – куле број 2 и 3, на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд површине 12606,00 м², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда, прибавило следеће услове:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-3/2023 од 15.12.2023. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-4/2023 од 15.12.2023. године;
- Електродистрибуција Србије д.о.о. из Београда, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-5/2023 од 07.12.2023. године;
- Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Београд, број у систему број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-6/2023 од 18.12.2023. године;
- „Цетин“ Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-7/2023 од 13.12.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-8/2023 од 22.12.2023. године;
- ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-9/2023 од 27.11.2023. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-19/2023 од 26.12.2023. године;
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-16/2023 од 01.12.2023. године;
- ЈП Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-18/2023 од 29.11.2023. године;
- ЈКП Зеленило - Београд, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-11/2023 од 19.12.2023. године;
- ЈКП Градска чистоћа из Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-10/2023 од 20.11.2023. године;
- Секретарија за саобраћај, Сектора за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељења за планирање саобраћаја, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-12/2023 од 20.12.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-15/2023 од 20.12.2023. године;
- Секретарија за јавни превоз, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-28/2023 од 08.12.2023. године;
- ЈКП Јавно осветљење, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-14/2023 од 20.11.2023. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-21/2023 од 04.12.2023. године;

- Информација Министарства заштите животне средине, број 000377968 2023 од 22.11.2023. године, прибављена ван обједињене процедуре;
- Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-17/2023 од 04.12.2023. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-20/2023 од 27.11.2023. године;
- ЈВП Србијаводе, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-25/2023 од 15.12.2023. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOCH-2-HPAP-2/2024 од 22.02.2024. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOCH-2-HPAP-1/2024 од 13.02.2024. године;
- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-38604-LOC-1-HPAP-22/2023 од 27.11.2023. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за фазну изградњу комплекса пословних објеката „АС West Gate“ – куле број 2 и 3, на к.п. бр. 6805/3 КО Нови Београд површине 12606,00 м², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда, израђено од стране Машинопројект Копринг а.д. Београд, ул. Добрињска бр. 8а.

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

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

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

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

В. Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА

Ранко Шекуларац