



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-31444-LOCH-4/2023

Заводни број: 000008087 2024 14810 005 001 000 001

Датум: 26.02.2024.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре поступајући по усаглашеном захтеву GUPIX NBG d.o.o. Београд, Земун, ул. Орачка бр. 4, 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 Изменама и допунама плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 54/2019) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1116/2022-02 од 12.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За фазну изградњу стамбено пословног објекта „Кула М2“, спратности до 4По+П+29+Пс, на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд површине 7831,0 m², 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 Изменама и допунама плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 54/2019).

Прикључци на инфраструктуру прелазе преко к.п. бр. 2871/27, 2871/9, 2871/22, 2871/4, 2871/23, 6687/3 и 6678/7 КО Нови Београд.

Прикључак на јавну саобраћајницу прелази преко к.п. бр. 6877, 6678/7 и 2871/27 КО Нови Београд.

Укупна БРУТО изграђена површина (подземно и надземно): 92045,27 м².

Категорија објекта В; класификациони број 112222, 122012, 123002, 126310, 124210.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА НА ПАРЦЕЛИ:

Катастарска парцела бр. 6836 КО Нови Београд обухваћена је Изменама и допунама плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд. Катастарска парцела бр. 6836 КО Нови Београд се налази у оквиру граница грађевинског земљишта, у Блоку 42, у површинама осталих намена – мешовити градски центри – **М2 – зона мешовитих градских центара у зони центра Новог Београда.**

У оквиру зоне М2, предвиђене су и површине јавне намене – депаданси јавних служби – **Ј1-Д – депаданс предшколске установе.**

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

- **Зона М2 - Мешовити градски центри**

Намена површина

- мешовити градски центри
- мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем
- однос становање: пословање износи 0 – 80%: 20% – 100% на грађевинској парцели
- депанданс Ј1-Д, предшколске установе планира се у делу објекта, на грађ.парцели која ће се формирати од к.п. 6836 КО Нови Београд
- у приземљу планираног објекта обавезни су комерцијални садржаји изузев у делу објекта где се планира депанданс дечије установе
- депанданс дечије установе улази у проценат заступљености становања на грађевинској парцели

Услови за формирање грађевинске парцеле

- Обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину
- Планом је дефинисана грађевинске парцеле ГП-1 оријентационе површине 0,78ha. Напомена: Тачна површина грађевинске парцеле ће се одредити у Републичком геодетском заводу, приликом формирања грађевинске парцеле
- Планом дефинисану границу наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати. Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је гра

фички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”.
ГП-1 - Цела к.п.: 6836 КО Нови Београд.

Број објеката на парцели

- објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама,
- грађевинске линије ка саобраћајници Нова 1 и према парку-ЗП1 нису обавезујуће (објекат се не мора постављати на њима),
- грађевинска линија ка комплексу железнице-ЖС1 је обавезујућа (за нижи део објекта од 32,0 m),
- грађевинска линија према регулационој линији, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”,
- није дозвољено упуштање делова објекта (еркери) ван дефинисаних грађевинских линија,
- грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле.

Индекс заузетости парцеле: максимални индекс заузетости на парцели је $Z=47\%$

Висина венца објекта

- висина венца за све делове објекта ове зоне дефинисана је за сваки део објекта посебно, како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелационо решење са аналитичко геодетским елементима за обележавање” (12 m, 32 m и 100 m)
- максимална кота венца високог дела објекта је 100.0 m у односу на коту приземља (оквирно 77.00 mnnv). Зона грађења високог дела објекта дефинисана је на графичком прилогу 3. „Регулационо – нивелациони план са аналитичко геодетским елементима”
- максимална кота венца нижег дела објекта је 12.0 m и 32 m у односу на коту пода приземља (оквирно 77.00 mnnv). Зона грађења нижег дела објекта је дефинисана је на графичком прилогу 3. „Регулационо – нивелациони план са аналитичко геодетским елементима”

Кота приземља

- Кота пода приземља не може бити нижа од коте терена.
- Кота пода приземља је дефинисана на максимум 77.00 mnnv.
- Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Саобраћајни приступи

- Колске приступе садржајима остварити са улице Нова 1, што даље од раскрснице.
- Тачна позиција и број прикључака биће дефинисани у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај приликом израде техничке документације.

Услови за слободне и зелене површине

- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 53%;
- минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%;
- зелене површине треба да буду декоративно уређене, озелењене репрезентативним примерцима солитерних стабала и цветних аранжмана, са воденим елементима и сл.;
- за озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је

користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; избегавати инвазивне и алергене врсте;

- обезбедити 1–2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
- прописује се подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката, надземних и подземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објеката;
- дебљину земљишног супстрата у оквиру кровних вртова прилагодити биолошким захтевима биљних врста, односно типу и намени кровних вртова, при чему минимално 30 cm земљишног супстрата изнад равних кровова објеката, односно минимално 1,2 m земљишног супстрата изнад подземне гараже);
- прописује се формирање мањих акумулационих базена (у зони испод застртих површина и/или објеката) ради прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објеката и површина за комуникација, у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
- у оквиру отворених површина за паркирање треба обавезно формирати дрвореде; код управног и косог паркирања, дрворедна стабла треба садити у задњој трећини простора за паркирање у односу на место улаза аутомобила, и то на свака два до три места по једно стабло, а код подужног паркирања на свака два места засадити једно стабло;

Решење паркирања

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореним паркинг површинама, према нормативима:
- становање: 1.1 паркинг место по стану
- трговина: 1 ПМ на 66 m² БРГП
- пословање: 1 ПМ на 80 m² БРГП
- пословне јединице: 1 ПМ на 50 m² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²
- шопинг молови, хипермаркети: 1 ПМ на 50 m² НГП
- Угоститељство: 1 ПМ на два стола са по четири столице
- хотел: 1 ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије, а према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС”, бр 83/16, 30/17)

Архитектонско обликовање

- При изградњи објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- Обликовање последње етаже објекта мора бити у форми равног крова.
- Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

- Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Инжењерскогеолошки услови

- За планиране објекте препоручује се дубоко фундирање на шиповима. За ослањање темеља препоручује се слој алувијално-језерских пескова и шљункова (око коте 58–60) или слој лапоровитих глина (око коте 45–46).
- Објекте треба нивелационо поставити тако да коте најниже етаже не буду испод коте 74. За случај пројектовања етажа испод те коте, треба предвидети израду одговарајуће потпуне хидротехничке заштите.
- Подземну воду, која ће се јавити у ископу, потребно је евакуисати применом игло-филтера, депресионих бунара и сл. Њихове капацитете и радијус дејства (дубина, пречник, пумпе) и распоред око темљног ископа треба одредити у складу са коефицијентом филтрације тла. Подземну воду обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме.
- За новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Инжењерско-геолошки услови за изградњу планираних садржаја:

- због високог нивоа подземне воде и мале носивости алувијалних седимената поводањске фације овај део терена сврстан је у условно повољне терене при урбанизацији;
- изградња објекта високоградње на утврђеном инжењерскогеолошком моделу терена може да се изведе кроз плитко или дубоко фундирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта директног, плитког фундирања. Могућност директног фундирања мора се анализирати за сваки објекат посебно због присуства насипа знатне дебљине. Овај насип је хетерогеног литолошког састава и неуједначених физичко-механичких карактеристика и променљиве деформабилности приповршинске зоне алувијалног наноса, која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта. Уколико се варијанта плитког фундирања покаже као могућа, треба рачунати на интервенције у контактном тлу, а напони на тло који се преносе од објекта не смеју бити већи од 100 kN/m^2 ;
- уколико се не може применити директно фундирање због великих и диференцијалних слегања, могуће је успешно извести дубоко фундирање на шиповима. За варијанту дубоког фундирања путем шипова при изградњи објекта већег специфичног оптерећења (већег од 100 kN/m^2), за ослањање темеља препоручује се слој алувијално-језерских пескова и шљункова (око коте 58–60) или слој лапоровитих глина (око коте 45–46). Одабир адекватног слоја у коме ће се ослонити шипови увелико зависи од самих статичких и грађевинских карактеристика објекта. Наменским истраживањима треба дефинисати дубину до појаве слоја у којем је могуће извршити формирање базе шипова;
- објекте веће спратности (високи објекти $H=100 \text{ m}$) и великог оптерећења које ће се преносити на тло, фундирати дубоко на шиповима. Избор коте, дубине фундирања и дубине зоне интервенције, мора се утврдити за сваки пројектовани објекат понаособ, након детаљне геостатичке анализе у фази разраде геотехничке документације;
- без обзира на величину и начин фундирања, објекте треба нивелационо поставити тако да најниже етаже не иду дубље од коте 74 (на основу свих изведених хидрогеолошких истраживања и студија, прогнози мах. ниво подземних вода за подручје Новог

Београда је на коти 74 те ову коту треба сматрати меродавном за заштиту од подземних вода). За случај пројектовања етажа испод ове коте, треба предвидети израду одговарајуће потпуне хидротехничке заштите;

- при пројектовању и извођењу објеката (а нарочито ископа) треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току темељног ископа. Ископ за темеље мора се обавезно радити уз прописану заштиту ископа подгадом (дијафрагме, шипови). Подземну воду, која ће се јавити у ископу, потребно је евакуисати применом игло-филтера, депресионих бунара и сл. Њихове капацитете и радијус дејства (дубина, пречник, пумпе) и распоред око темљног ископа треба одредити у складу са коефицијентом филтрације тла. Подземну воду обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме. Свако црпење воде ради снижавања нивоа, у оваквим материјалима може довести до испирања песковитих честица (суфозија). Због тога треба водити рачуна о суседним објектима јер може доћи до нестабилности и штетног слегања тла испод истих;
- слегања терена под објектом услед сабијања стенских маса у њеној подлози могу бити велика и неравномерна, поготово код пројектовања тешких објеката. До слегања може доћи услед бочног истискивања слабо носивих муљевитих стенских маса.

Предшколске установе (J1)

- **Депанданси ПУ: J1-Д (у оквиру објекта у зони M2)**

Грађевинска парцела

- Планом је дефинисана локација депанданса предшколске установе J1-Д и није дозвољено њено дислоцирање.
- J1-Д се налази у оквиру зоне мешовитих градских центара (M2).

Намена

- Планирана намена дела објекта је предшколска установа.
- Део објекта за боравак деце предшколског узраста J1-Д планира се као депаданс дечје установе, капацитета – макс. капацитета 80 деце.
- Депанданс има капацитет за организацију припремног предшколског програма.

Положај објекта на парцели

- Положај депанданса је у приземљу објекта.
- Изузетно, депанданс дечије установе се може реализовати на 1. спрату објекта стандардних спратних висина, у складу са важећим Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/2019). Од услова прописаних Правилником може се одступати искључиво уз позитивно мишљење Министарства унутра шњих послова, Сектора за ванредне ситуације.
- Препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.

Нормативи и параметри изградње

- Укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса J1-Д износи 600 m² (7,5 m²/кориснику)

Кота пода приземља

Уколико се депанданс J1-Д налази у приземљу објекта, кота пода приземља депанданса одговара коти пода приземља објекта у ком је депанданс планиран – М2.

Услови за слободне и зелене површине

- припадајуће слободне и зелене површине за боравак деце из депанданса, планиране су према нормативу од 8 m²/детету (минимално 640 m²) на грађевинској парцели ГП-1 – зона мешовитог градског центра Новог Београда (М2);
- потребно је обезбедити минимално 5 m²/детету површина за игралишта (на трави или под забором) и комуникацију, док удео уређених травнатих површина треба да је најмање 3 m²/детету;
- слободне и зелене површине потребно је обезбедити у оквиру грађевинске парцеле у зони М2, удаљен од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, ограђене транспарентном оградом, а улаз мора бити обезбеђен да деца не истрчавају на саобраћајнице;
- застори стаза, платоа, дечијих игралишта и спортских терена морају бити од савремених материјала, опрема за игру деце мора да је квалитетна и безбедна за коришћење, у складу са стандардима ЕУ;
- справе на дечијим игралиштима (пењалице, њихалице, клацкалице, провлачнице, вртешке, кућице и др.) треба да задовоље потребе за свим физичким активностима деце одређеног узраста;
- терен мора да буде благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- обезбедити 1–2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-ка налете, канале);
- садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности; избегавати инванзивне, токсичне и алергене биљне врсте, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл., које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте;
- додатни простор за боравак деце може се обезбедити озелењавањем равног дела крова нижег дела објекта, коме мора бити обезбеђен директан и сигуран приступ деце; потребно је обезбедити посебне мере сигурности деце оградањем високом нетранспарентном оградом,...;
- зелене површине на равном крову треба формирати садњом вегетације у минимално 80cm земљишних супстрата (при чему ове површине не улазе у обрачун зелених површина у директном контакту са тлом);
- у оквиру Пројекта спољног уређења зоне М2 разрадити и пејзажно уређење зелених и слободних површина за боравак деце из депанданса.

Решење паркирања

- Колски и пешачки приступ депандансу остварити са ободних саобраћајница.
- Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру припадајуће парцеле према нормативу: 1 паркинг место на 1 групу деце.
- **Трафостанице**

Трафостанице, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе

референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T;

- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- након изградње трафостаница извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостаница, 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 мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;
- трафостанице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.;
- У подземним етажама планираних објеката, намењених паркирању возила, обезбедити:
- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;
- ниједозвољено извођење вентилационих канала у нивоу и на рачун парковске површине;
- 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 стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 111/15);
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- редовно пражњење и одржавање сепаратора;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас;
- Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
- резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара;
- планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

Смернице за спровођење плана

За потребе издавања локацијских услова, за све објекте у обухвату плана обавезна је верификација идејног решења (уз сагласност аутора) на Комисији за планове за сваку појединачну фазу реализације и приказивање односа према „Идејном решењу планираних објеката аутобуске и железничке станице у Блоку 42 у Новом Београду” (бр 350-92715 и 350-1866/13, од 24. августа 2015.) и то:

- Комплекс железничке станице – зоне ЖС1,
- **Објекат у оквиру мешовитог градског центра М2,**
- Јавну зелену површину – парк ЗП1.

При фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

У складу са смерницама за спровођење Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", број 54/2019), извршена је стручна контрола и верификација Идејног решења стамбено пословног објекта „Кула М2“ на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд урађеног од Машинопројект Копринг а.д. Београд из Београда, ул. Добрињска бр. 8а и издата Потврда број 350-01-01652/2022-11 од 30.10.2023. од Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за просторно планирање и урбанизам.

Идејним решењем је предвиђена изградња стамбено пословног објекта „Кула М2“, спратности до 4По+П+29+Пс, на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд површине 7831,0 m², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда.

Сажети технички опис:

Кула М2

Кула М2 се налази у делу Блока 42 између конструкције железничког моста и улице Милутина Миланковића, уз улицу Антифашистичке борбе, и намењена је садржајима као што су становање, пословање, комерцијални садржаји, предшколска установа, подземна гаража. Својом позицијом кула тежи да се удаљи од неповољних утицаја интензивног саобраћајног чвора, истовремено отварајући са виших етажа нове потенцијале за квалитетне градске визууре. Објекат израста из плочасте површине станичног трга железнице, са сопственим припадајућим простором око себе такође резервисаним за јавни трг, који је значајна допуна у урбаној физиономији града и који увећава употребну вредност градске територије и квалитет доживљаја, уз увођење еко-система наглашених зелених морфологија - заштитног пејзажног прстена.

Контакт објекта са партером одликује проточност пешачких кретања и визура на нивоу приземља, остварених кроз колоне, док је удобност прилаза објекту и коришћења садржаја у приземљу подржана увођењем надстрешница на стратешким позицијама улаза и приступа објекту. Део куле који кореспондира са хоризонталним регулацијама у непосредном окружењу разлаже се у виду нижег и вишег базиса, који су према тргу железничке станице обликовани тако да и сами формирају интерни наставак јавне површине и усмеравају пешачке токове ка главним улазима у објекат. Виши базис је у залеђу трга, наставља висинску регулацију постојећег објекта НЦР, а заједно су визуелни одговор на изражен утицај линеарности конструкције железничког моста у залеђу. Ка вишим етажама просторно-волуметријске реакције на утицаје из непосредног окружења су сасвим умирене, тако да из разуђеног базиса израста вертикална призматична форма куле, управно постављена у односу на железнички саобраћај. Своје подужне стране отвара ка тргу и визурама ка Новом Београду али и ка Старом граду.

Преглед задатих и остварених урбанистичких параметара:

Површина парцеле к.п. 6836 КО Нови Београд:		7.831,00 м2
параметар	задато	остварено
Висина венца објекта	12м, 32м и 100м	12м, 32м и 100м-висина венца објекта 103.9м-висина атике повученог спрата
Кота приземља	макс. 77,00 мнв	76,50 мнв
Заузетост подземног дела објекта	макс. 90%	6.697,89 м2 = 85.53%
Индекс заузетости	макс. 47%	3.487,77 м2 = 44.54%
Проценат слободних и зелених површина	мин. 53%	5.149,15 м2 = 65.75%
Проценат зелених површина у директном контакту са тлом	мин. 10%	783.1 м2 = 10%
БРГП	оријентационо 64.000 м2	66.090,55 м2
Однос НЕТО надземно површина становање : пословање	0-80% : 20-100%	79.73% : 20.27%
Депаданс дечије установе БРГП (за 80 деце)	600,00 м2 (7.5м2/детету)	600,00 м2
Слободне површине депаданса деч.уст.	мин. 400,00 м2 (5м2/детету)	25,00 м2
Зелене површине депаданса деч. уст.	мин. 240,00 м2 (3м2/детету)	195,00 м2

Спратност: 4По+П+29+Пс

Висина венца објекта: 12м, 32м и 100м

Висина атике повученог спрата: 103,9м

Број станова: 390

Укупно пословних јединица: 11 (број пословних јединица П1 – 1, број пословних јединица П2 – 10)

Број комерцијалних садржаја (локала): 15

Депаданс предшколских установа: 1

Остварено паркинг места: 720 ПМ (у гаражи 701 ПМ од чега 27 за инвалиде, на партеру 19 ПМ од чега 2 за инвалиде)

Саобраћај и подземне гараже

Локација је окружена тргом будуће железничке станице са северозападне стране, Улицом Милутина Миланковића са североисточне, Улицом Антифашистичке борбе са југоисточне, и Улицом Нова 1 уз конструкцију железничког моста са југозападне стране. Планирани саобраћајни прикључак је из Улице Нова 1. На месту прикључења Нова 1 се улицом (рампом) од 10% спушта на коту 71.75 мнв, где се налази улаз у први ниво подземне етажне који је планиран на коти 72.00 мнв. Излазна рампа из гараже планирана је као ненаткривена грејана рампа од 12-15%, уз североисточну страну локације, паралелно са Улицом Милутина Миланковића, и наставља се на интегрисану интерну саобраћајницу ширине цца 6м која се затим поново укључује на Улицу Нова 1, овог пута на вишој нивелети, 75.00 мнв. Уз интерну саобраћајницу и заштитну морфологију озелењеног брега планирано је паркирање у оквиру партера, са перголом која конзолно излази из подзида зеленог штита. Улази и излази из подземне гараже планирани су као једносмерни, са контролом приступа.

Приступ ватрогасног возила пројектован је из Улице Милутина Миланковића, а интерна саобраћајница је истовремено и противпожарни пут. ПП платои се налазе један са бочне стране објекта ближе Ул. Милутина Миланковића, а други са подужне стране, на интерној саобраћајници и димензионисани су као платои 5x15м.

Пристап комуналног возила за евакуацију отпада планиран је директно са Ул. Нова 1 на интерну саобраћајницу, где се ближе Новој, уз подзид зеленог брега, планирају 3 прес-контејнера кубикаже 5м^3 , као и неколицина рециклажних контејнера. Стандардни комунални отпад који се из стамбених и пословних зона артикулише путем вертикалних шахтова груписаних уз лифтовска језгра до смећара на првом подземном нивоу, техничке службе преносе до прес-контејнера у приземљу путем лифт-платформе. На парцели се не очекују ванредне активности, а одвожење стандардног комуналног отпада који се налази на партеру у предвиђеном простору са прес контејнерима, ЈКП Градска чистоћа ће вршити својим стандардним комуналним возилима за ту врсту посла.

За потребе смештања мирујућег саобраћаја планиране су четири подземне етаже. У зони партера остварено је 19 ПМ, а у подземној гаражи 701 ПМ, укупно 720 ПМ. Од укупног потребног броја паркинг места, 29 ПМ је резервисано за особе са посебним потребама (5%).

У одређеним зонама гараже се предвиђају паркинзи за бицикле, као и паркинг места са могућношћу уградње пуњача за електричне аутомобиле.

Прва подземна етажа има спратну висину од 4.5м и капацитет да смести техничко-технолошки погон куће (дизел агрегати, трафо станице, топлотне подстанице, постројења водовода и канализације и сл), али и слојеве партерног уређења, слојева за пад и жардињера за озелењавање слободних површина у приземљу. До осталих подземних етажа воде рампе од 12-15% и њихова спратна висина је 3.15м. На последњој подземној етажи је испод рампе, паралелно са Новом 1 пројектован спринклер резервоар и пумпна станица.

Осим стамбених и пословних армирано-бетонских језгара у којима су смештени лифтови и степенишна језгра за вертикалне комуникације, стратешки су позиционирани и додатни евакуациони излази из гараже, који воде директно у спољашњу средину, у зону партера ван габарита објекта. Једно од ових степеништа намењено је за улазак ватрогасаца у подземну гаражу, и има директан пристап пумпној станици на најнижој подземној етажи.

Пешачки токови

Један од пешачких приступа објекту планирани су преко будуће стазе на парцели 2871/22 из правца Ул. Антифашистичке борбе и из правца трга испред будуће железничке станице, који прикупља токове из правца железничке и аутобуске станице Нови Београд и из правца Ул. Милутина Миланковића.

Партерна плоча из које израста кула представља урбану оазу и место сусрета, заштићено од интензивног околног саобраћаја зеленим брдовитим прстеном са високим растињем. Пешачки токови и јавни трг планирани су као застор од природног камена, беџатон плоча, штампаног бетона и сл, који прате логику, принципе и висок стандард уређења целине овог новобеоградског блока.

Простор је оплемењен пејзажним елементима као што су водено огледало, жардињере за зеленило, и опремом за обликовање простора као што су клупе, спољашња расвета, информативни елементи уређења и слично.

Свака функционална целина (пословање П1, пословање П2, становање) има сопствене улазе у зони приземља који води у двоетажни хол, одакле се даље приступа језгрима за вертикалну комуникацију. Улаз у стамбени део је на средишњем месту приземља где се преко централне рецепције и потом два засебна, раздвојена језгра приступа спратовима Куле. Вртић и комерцијални садржаји (локали) такође имају засебне улазе са партера.

Објект у целини са припадајућим партерима доступан је особама са посебним потребама у складу са важећим прописима.

Функција, просторна организација и садржај

Кула М2 је мешовити градски центар, у коме су смештени комерцијални садржаји (пословање и локали), становање, депаданс предшколске установе и подземна гаража на 4 нивоа.

Главни улаз за пословне кориснике П1 планиран је из правца железничког трга где се из двоетажног улазног хола приступа лифт лобију. Вертикална комуникација повезује пословне кориснике од четврте подземне етаже до 8. спрата.

Главни улаз за пословне кориснике П2 планиран је из правца Ул. Антифашистичке борбе, где се такође из двоетажног улазног хола приступа лифт лобију. Вертикална комуникација повезује пословне кориснике од четврте подземне етаже до 3. спрата.

У овој фази пројекта пословне етаже су приказане флексибилно, са назнаком могућих подела простора и позиција хоризонталних комуникација. Водило се рачуна о прелиминарној подели на ПП секторе. Оставља се могућност да се у каснијим фазама разраде пројекта приступи прецизнијем пројектовању канцеларијских простора према конкретним потребама будућих корисника.

Спратна висина приземља је 4.05м, док је висина спратова у базису објекта од 315цм до 395цм. Пројектована чиста висина пословних простора је цца 2.8м.

Након размештања позиција стамбених улаза и депаданса предшколске установе, преостали корисни делови приземља резервисани су за комерцијалне садржаје (зоне локала).

Приземље објекта је повучено у односу на крајње габарите куле пружа удобност кретања испод наткривених зона и колонада. Трг који се наставља на централни железнички трг представља допунски садржај за кориснике и могућност ангажовања партерних површина у комерцијалне сврхе, као што је башта ресторана и сл.

Депаданс предшколске установе је смештен у приземљу и на 1. спрату објекта на југозападној страни, паралелно уз Улицу Нова 1, где је и од самог почетка и предходних студија намена у време доношења плана био предвиђен. Позиција је повучена у залеђе блока, далеко од угла прометне раскрснице и главних пешачких токова. Главни улаз је пројектован из правца Ул. Антифашистичке борбе, кроз двоетажни хол. Установа је пројектована за смештај 80 деце која су подељена у 3 групе, и има сопствену ограђену зелену површину којој се приступа преко излаза на страни ка будућем објекту железничке станице (железнички трг).

За потребе становања планирана су два вертикална језгра са по 4 лифта и степеништем. Језгра повезују кулу целом висином, од четврте подземне етаже до последњег стамбеног спрата (повучени спрат). Степеништа се простиру до два техничка излаза на кров (изнад повученог спрата) преко којих се приступа садржајима додатне технике на крову за потребе одржавања. Уз језгра су пажљиво пројектоване потребне електро собе, машински канали за вентилацију, просторија са каналом за евакуацију отпада и сл.

Стамбене јединице почињу од 3. спрата, а од 8. до 14. спрата становање је груписано у два габарита раздвојена ваздушном цезуром. У трајању ваздушне цезуре хоризонталне везе планиране су местимично, као на пример на 8. и 9.спрату ради приступања рекреативним садржајима, и на 10. спрату у виду пасареле. Због тога су кроз простор ваздушне цезуре

уведена додатна спољашња евакуациона степеништа, која се од 13. спрата спуштају све до 22м висине објекта (5. спрат), где се превезују на степеништа унутар главних стамбених лифтовско-степенишних вертикала. Од 15. до 29. спрата становање је пројектовано у комплетном габариту куле. Спратне висине стамбених етажа су 3.15м, изузеве последња 3 спрата. Последња 3 спрата 28, 29. и повучени спрат, планирани су за луксузно становање и веће структуре станова. Габарити се на повученом спрату се повлаче у односу на ивичне границе објекта, остављајући простора за терасе са перголама.

У функцији становања пројектом су планирани и рекреативни садржаји на 8. спрату, као што су базен и теретана и могуће им је приступити из оба стамбена језгра на овом нивоу. Заузимају централну зону првих етажа ваздушне цезуре и имају дупле висине, а део равног непроходог крова теретане је резервисан за могућност смештања машинске технике. На 10. спрату је могуће изаћи на видиковац.

Пројектом је остварено 390 стамбених јединица различите структуре: двособни, трособни, четворособни и петособни, где су луксузни станови на последњим етажама веће квадратуре и структуре. Оставља се флексибилност додатне разраде у вези броја и структуре станова у наредним фазама пројекта, укључујући функционално-просторну разраду рекреативних садржаја и архитектонско-пластичних елемената, посебно у завршним етажама објекта.

Конструкција и технологија објекта

Објекат је по својој функцији стамбено-пословни и састоји се од подземног и надземног дела. Подземни део објекта чини гаража на 4 нивоа која је у функцији надземног дела. Надземни део чини кула која се састоји од приземља, 29 спратова и два повучена спрата са равним кровом. По својој функцији сви спратови до нивоа 9. спрата су комбинација стамбеног и пословног простора а преостали спратови, до врха објекта, су искључиво намењени за стамбени простор. Овако сложен архитектонски концепт објекта са подземном гаражом на 4 нивоа, првих 9 спратова комбиноване немене (стамбени, пословни и простор за смештање технике – технички међу спратови) и остатак објекта у коме се предвиђа стамбени простор даје изузетно сложен задатак по питању решавања конструкције.

Конструкција објекта је предвиђена као скелетна, армирано-бетонска. Чине је главни носећи вертикални елементи - стубови, појединачни зидови и зидови у склопу језгара као и међуспратне конструкције - плоче са гредама у надземном делу и плоче са гредама и капителима у подземном делу – гаражи. Вертикална комуникација је обезбеђена са два главна централна лифтовска и степенишна језгра од темеља до врха и са неколико помоћних степенишних језгара која се крећу до завршетка пословног простора у објекту. Ова језгра заједно са рамовима која чине стубови и греде доприносе бочној стабилности конструкције при дејству хоризонталних утицаја (ветра и сеизмике). Тип међуспратних конструкција као и распоред и облик вертикалних елемената конструкције, посебно стубова, усклађен је са захтевима архитектуре и потребама спровођења инсталација, уз задовољење потребне носивости и максималних деформација. С обзиром на врсту, намену, сложеност конструкције и локацији на којој ће се градити кула предвиђа се фундаирање објекта на шиповима.

Технологија објекта се планира у складу са савременим принципима грађења и коришћења простора. У овој фази пројекат покрива стратегију диспозиције и прелиминарног димензионисања оних технологија које имају велики просторни утицај на функционалну организацију како подземних, тако и надземних етажа. У наредним фазама пројекта кроз прецизније прорачуне доћи ће се до тачнијег димензионисања, те се оставља одређена флексибилност за усаглашавање међусобних просторних утицаја функција и прерасподеле квадратура у даљој разради.

Инсталације у објекту

Објекат се прикључује на мрежу водовода и канализације, хидрантску мрежу, електроенергетску мрежу, мрежу даљинског грејања, мрежу телекомуникационих и сигналних инсталација.

У објекту се планира инсталација видеоинтерфонског система, стабилни систем дојаве пожара, систем детекције угљен-моноксида, систем видео надзора, контроле приступа и детекције провале, контроле рада чувара.

За напајање објекта предвиђене су 3 трафо станице смештене на нивоу гаража -1. За напајање приоритетних потрошача у објекту предвиђени су резервни извори напајања. За напајање приоритетних потрошача који треба да раде и у случају пожара предвиђени су сигиурносни системи напајани преко изолационих трансформатора.

Комплекс ће имати јединствен темељни уземљивач који ће служити истовремено за громобранску и електричну инсталацију. Темељни уземљивач је начињен од гвоздене поцинковане траке пресека 100мм² положене у виду мреже, у бетонском темељу.

За заштиту објекта од атмосферског пражњења предвиђена је громобранска инсталација.

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-31444-LOCH-2-NPAP-3/2023 од 05.12.2023. 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-31444-LOCH-2-NPAP-4/2023 од 05.12.2023. године.

Електроенергетска мрежа

Укрштање и паралелно вођење

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за укрштање и паралелно вођење издатих од Електродистрибуција Србије д.о.о. из Београда, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-NPAP-5/2023 од 21.11.2023. године.

Пројектовање и прикључење

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

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

Инвеститор је у обавези да достави:

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

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

Телекомуникациона мрежа

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

- 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-31444-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 07.12.2023. године;
- „Цетин“ Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-7/2023 од 04.12.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-8/2023 од 04.12.2023. године.

Топловодна мрежа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-9/2023 од 29.11.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-19/2023 од 28.11.2023. године;
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-17/2023 од 30.11.2023. године.

Мрежа далеководна:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова ЈП Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-18/2023 од 04.12.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-11/2023 од 08.12.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-10/2023 од 09.11.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-12/2023 од 06.12.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-16/2023 од 11.12.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-14/2023 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-31444-LOCH-2-HPAP-15/2023 од 08.11.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-22/2023 од 22.11.2023. године.

Информација о потрби спровођења процедуре процене утицаја изградње:

У Информацији Министарства заштите животне средине, број 0003350603 2023 од 13.11.2023. 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 изградњу стамбено пословног објекта „Кула М2“, спратности до 4По+П+29+Пс, на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд површине 7831,0 m², на територији градске општине Нови Београд, на подручју града Београда и исти се налази на Листи II уредбе, тачка 12. Инфраструктурни пројекти, подтачка 1, налазе се пројекти урбаног развоја: трговачки, пословни и продајни центри, укупне корисне површине веће од 60000 m².

У складу са изнетим, носилац пројекта GUPIX NBG d.o.o. Београд, Земун, ул. Орачка бр. 4, у обавези је да за наведени пројекат, уколико испуњава критеријуме из Листе II, покрене процедуру одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину код надлежног органа подношењем захтева 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-31444-LOCH-2-NPAP-23/2023 од 10.11.2023. 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-31444-LOCH-2-NPAP-21/2023 од 20.11.2023. 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-31444-LOC-3-NPAP-1/2024 од 18.01.2024. године.

Услови заштите железнице

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање издатих од А.Д. за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-NPAP-20/2023 од 23.11.2023. 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-31444-LOCH-4-HPAP-1/2024 од 23.02.2024. године.

Услови за безбедно постављање

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOC-3-HPAP-5/2024 од 18.01.2024. 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-31444-LOCH-2-HPAP-24/2023 од 14.11.2023. године.

Услови за приступачност простора

При решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објекта применити одредбе Правилника 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”, број 22/15).

Мере енергетске ефикасности изградње

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, број 25/13) и Законом о енерге[1]тици РС („Службени гласник РС”, број 45/14) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и тех[1]нологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еко[1]лошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 37/19) прописано је да сви ново[1]планирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објекта, односно обезбеде мини[1]малне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима згра[1]да (Енергетски пасош), који је саставни део техничке доку[1]ментације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

VI. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је по службеној дужности, а за потребе израде локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта „Кула М2“, спратности до 4По+П+29+Пс, на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд површине $7831,0 m^2$, 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-31444-LOCH-2-HPAP-3/2023 од 05.12.2023. године;

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ из Београда, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-4/2023 од 05.12.2023. године;
- Електродистрибуција Србије д.о.о. из Београда, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-5/2023 од 21.11.2023. 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-31444-LOCH-2-HPAP-6/2023 од 07.12.2023. године;
- „Цетин“ Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-7/2023 од 04.12.2023. године;
- СББ – Српске кабловске мреже, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-8/2023 од 04.12.2023. године;
- ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-9/2023 од 29.11.2023. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-19/2023 од 28.11.2023. године;
- Беогас д.о.о. Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-17/2023 од 30.11.2023. године;
- ЈП Електромрежа Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-18/2023 од 04.12.2023. године;
- ЈКП Зеленило - Београд, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-11/2023 од 08.12.2023. године;
- ЈКП Градска чистоћа из Београда, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-10/2023 од 09.11.2023. године;
- Секретарија за саобраћај, Сектора за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељења за планирање саобраћаја, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-12/2023 од 06.12.2023. године;
- ЈП „Путеви Београда“, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-16/2023 од 11.12.2023. године;
- Секретарија за јавни превоз, Градске управе града Београда, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-14/2023 од 08.12.2023. године;
- ЈКП Јавно осветљење, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-15/2023 од 08.11.2023. године;
- Завода за заштиту природе Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-22/2023 од 22.11.2023. године;
- Информација Министарства заштите животне средине, број 0003350603 2023 од 13.11.2023. године, прибављена ван обједињене процедуре;
- Завода за заштиту споменика културе града Београда, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-23/2023 од 10.11.2023. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-21/2023 од 20.11.2023. године;
- А.Д. за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-20/2023 од 23.11.2023. године;
- ЈВП Србијаводе, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOC-3-HPAP-1/2024 од 18.01.2024. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-4-HPAP-1/2024 од 23.02.2024. године;
- Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту од пожара и експлозија, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOC-3-HPAP-3/2024 од 18.01.2024. године;

- Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру, Београд, број у систему ROP-MSGI-31444-LOCH-2-HPAP-24/2023 од 14.11.2023. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено пословног објекта „Кула М2“, спратности до 4По+П+29+Пс, на к.п. бр. 6836 КО Нови Београд површине 7831,0 m², 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