



Република Србија

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,

САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: ROP-MSGI-4952-LOCH-4/2024

Заводни број: 000509575 2023 14810 005 001 000 001

Датум: 25.4.2024. године

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по усаглашеном захтеву Друштва за грађевинарство трговину и пружање услуга **LOND BUILDING COMPANY d.o.o. Београд-Земун, Ратарски пут 18, Београд**, за издавање локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20 и 116/22), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 134. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/15, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/23), у складу са Изменом плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну, за блок Р2, Градска општина Земун ("Службени лист града Београда" бр. 108/20), Верификованим ИДР на 294. седници Комисије за планове Скупштине града Београда одржаној 3.2.2023. године, на 295. седници Комисије за планове Скупштине града Београда одржаној 9.2.2023. године и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-1116/2022-02 од 12.12.2022. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу стамбено-пословног комплекса „лакрат кривина“ спратности 4По+П - 4По+П+9+Пс на грађевинском комплексу ГК.1 - КП 16339/1, 16339/2 и 16339/3 КО Земун (стари број КП 16339) и КП 1450 КО Земун поље, градска општина Земун, Београд, укупне површине 19 198 m², потребних за израду, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Изменом плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну, за блок Р2, Градска општина Земун ("Службени лист града Београда" бр. 108/20), Верификованим ИДР на 294. седници Комисије за планове Скупштине града Београда одржаној 3.2.2023, године и на 295. седници Комисије за планове Скупштине града Београда одржаној 9.2.2023.године.

Категорија објекта: В класификациона ознака: 112222, 122012, 123002, 124210 и 126310

Укупна бруто површина објекта: 150 027,67m² / БРГП 97 367,15 m²

БРГП депанданса дечијих установа 1 118.93 m² (урачунато у укупну БРГП Ламеле 8)/

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: 10201/53 КО Земун, 1374/5 КО Земун, 10201/4 КО Земун, 14235/11 КО Земун, 14235/13 КО Земун, 1373/1 КО Земун Поље .

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: 10201/53 КО Земун, 1374/5 КО Земун, 10201/4 КО Земун, 14235/11 КО Земун, 14235/13 КО Земун, 1373/1 КО Земун Поље.

II. ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Према Измени плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну, за блок Р2, Градска општина Земун ("Службени лист града Београда" бр. 108/20), следи:

КП 16339/1, 16339/2 и 16339/3 КО Земун (стари број КП 16339) и КП 1450 КО Земун поље, чине грађевински комплекс ГК.1, укупне површине 19.198 m² (1.92 ha), и налазе се у **зони мешовитих градских центара у зони више спратности (ознака М4).**

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ М4 –

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ

Услови за планирани грађевински комплекс ГК.1

За грађевински комплекс ГК.1 планиран је непосредан колски приступ на планирану јавну саобраћајну површину и прикључак на планирану комуналну инфраструктуру.

Код угаоних комплекса све странице које излазе на јавну површину се сматрају фронтом, а остале границе комплекса се сматрају бочним границама.

Није дозвољена промена граница грађевинског комплекса ГК.1

Према Плану на грађевинском комплексу ГК.1 у зони М4 следи :

Мешовити градски центар подразумева комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 90% : 10% – 100%.

У приземљу планираних објеката обавезна је изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају конфор становања и животну средину.

У делу приземља и/или првог спрата планираних објеката обавезна су два депанданса предшколске установе (Ј1-Д1 и Ј1-Д2) предшколске установе

У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично.

Број објеката на грађевинском комплексу ГК.1

Дозвољена је изградња једног или више објеката на грађевинском комплексу ГК.1, у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.

Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре (смећаре, трафостанице, МРС и сл.).

Индекс заузетости грађевинског комплекса ГК.1 (З)

Максимални индекс заузетости надземних етажа објекта на грађевинском комплексу ГК.1 је „З” = 60%

Максимални индекс заузетости подземних етажа објекта на грађевинском комплексу ГК.1 је „З” = 90%.

Висина објекта (h)

Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже.

За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена. Изражава се у метрима дужним.

За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена.

Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Мерено у односу на нулту коту: максимална висина венца објекта је 31,5 m, максимална висина слемена објекта је 36,5 m.

Изградња нових објеката и положај објекта на грађевинском комплексу ГК.1

Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. –

Није дозвољено препуштање делова објеката (еркера, балкона, тераса, надстрешница и сл.) ван грађевинске линије.

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији и према бочној граници грађевинског комплекса ГК.1.

Објекат, према положају на грађевинском комплексу ГК.1 може бити слободностојећи. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама грађевинског комплекса ГК.1, а максимално до 90% површине комплекса.

Растојање од бочне границе грађевинског комплекса ГК.1

Растојање грађевинске линије објекта од бочне границе грађевинског комплекса ГК.1, тј. границе између различитих зона је минимално 1/3 висине објекта, без обзира на врсту отвора.

Међусобно растојање објеката у оквиру грађевинског комплекса ГК.1

Међусобно растојање објеката у оквиру грађевинског комплекса ГК.1 је минимално 2/3 висине вишег објекта.

Кота приземља

Кота приземља објекта – кота пода приземне етажe, дефинисана као удаљење од нулте коте. Кота приземља је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору и/или јавној установи мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања

Осветљавање помоћних просторија – светларници

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у становима (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.80 m. – Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларнику. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода

Уређење слободних и зелених површина

Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинском комплексу ГК.1 је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката или етажа) је 10%. Зелене површине се могу планирати у форми предбашта испред објеката, као и унутар грађевинског комплекса, што ће зависити од положаја објеката и бити предмет даље пројектне разраде.

У оквиру грађевинског комплекса ГК.1, формирати затрављене површине на којима ће се садити дрвеће, шибље, перенски засади, сезонско цвеће и сл. Дрвеће и шибље садити у групама и појединачно, а могуће је предвидети и формирање живих ограда, озелењавање вертикалних и хоризонталних површина садњом различитих врста пузавица и пењачица. У оквиру слободних и зелених површина могуће је планирати и водене елементе у простору (водоскок, чесма, фонтана, водене каскаде и др. У случају потребе пројектовања паркинг простора, на површинама поставити бетонске или полиетиленске растер елементе са травом,

а за дрворед изабрати лишћарске саднице дрвећа. У пуној физиолошкој зрелости, дрвеће је просечне висине и ширине крошњи 4–5 m.

Планиране паркинг просторе озеленити школованим дрворедним садницама (једно стабло на два паркинг места), прилагођених градском климату и отпорним на владајуће микроуслове, у склопу касета или травних баштица без присуства подземних инсталација, мин.ширине 1,0 m

Уколико се буду планирале подземне гараже, кровне површине озеленити формирањем травњака, перена и ниског шибља са плитким кореновим системом, на земљишту минималне дебљине 35 cm, док је за садњу нижих форми дрвећа (до 3 m висине) са плитким кореновим изданцима, неопходно обезбедити најмање 80 cm квалитетног земљишног супстрата. Изабрати репрезентативне и у расадницима одшколоване саднице, отпорне на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабран садни материјал није на листи познатих инвазивних и алергених врста биљака.

Саобраћајни приступ и паркирање

Колске и пешачке приступе грађевинском комплексу ГК.1 остварити из планираних саобраћајница С126 и С133.

Колске улазе/излазе на грађевински комплекс ГК.1 планирати на удаљености мин. 10 m од раскрсница – растојање мерено између најближих ивица коловоза.

Колске приступе димензионисати тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред, без додатног маневрисања.

Паркирање решити у оквиру грађевинског комплекса ГК.1, у гаражама и/или на отвореним паркинг површинама, према нормативима : – становање: 1.1 ПМ на сваку стамбену јединицу – трговина: 1ПМ на 50 m² НЕТО продајног простора – пословање: 1ПМ на 60 m² НГП – пословне јединице: 1ПМ на 50m² корисног простора или 1ПМ на сваку пословну јединицу чија је површина мања од 50 m² – шопинг молови, хипермаркети: 1ПМ на 50 m² НГП – угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице – хотели: 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије,

У оквиру грађевинског комплекса ГК.1 обезбедити и паркинг места за инвалиде, у складу са 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 РС”, број 22/15). Сва места за смештај возила и простор за маневрисање (паркинг/гаражна места) обезбедити у оквиру планираног грађевинског комплекса ГК.1, изван површине јавног пута и димензионисати их према важећим стандардима.

Уколико се планира фазност изградње, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима

Услови за ограђивање грађевинског комплекса ГК.1

На регулационој линији грађевинског комплекса ГК.1 дозвољена је само ниска жива ограда. Грађевински комплекс ГК.1 може се ограђивати према суседним парцелама, зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Ограду у целости изводити на земљишту власника парцеле.

Комплекс је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе парцеле / комплекса.

Ограђивање дела слободне површине намењене депандансу предшколске установе (Ј1-Д1 и Ј1-Д2), а извести према условима за Предшколске установе

Делове слободне површине грађевинског комплекса ГК.1 намењене депандансима предшколске установе оградити транспарентном металном/жичаном оградом, комбинацијом металне/жичане и зелене ограде и/или адекватним мобилијаром. – Минимална висина ограде износи 1,50 m.

Архитектонско обликовање

Планирани објекат/комплекс пројектовати у духу савремене архитектуре. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта, уз обезбеђење отицања воде у атмосферску канализацију. – Последња етажа објекта/комплекса се може извести као пуна (са равним, косим или плитким косим кровом), као поткровље или повучена етажа. – Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (нагиба до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Раван кров се може извести као класичан раван кров или зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – Све препусте на фасадама објекта, без ограничења њихових волумена, пројектовати у оквиру грађевинских линија. – Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања и применом квалитетних материјала, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању визуелног идентитета насеља.

Инжењерско-геолошки услови

За планиране објекте неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања објекта, као и коту насипања и уређења терена. – Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96, 45/19 – др. правилник).

Фазна реализација

Могућа је фазна реализација објекта према потреби и динамици финансирања, под условом да свака фаза представља заокружену техно-економску и функционалну целину (обухвата и реализацију одговарајућег броја паркинг места)

Минимална комунална опремљеност

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско–пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност. – Минимална комунална опремљеност грађевинског комплекса ГК.1 подразумева могућност

прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну, канализациону и топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

Смернице за спровођење

Ове измене плана представљају основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и основ за формирање грађевинских парцелајавних и осталих намена и изградњу на грађевинском комплексу, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 09/20).

У поступку спровођења Измена плана, за сва одступања од Идејног решења стамбено-пословног комплекса, у алтини – Блок Р2, **на грађевинском комплексу ГК.1 – из графичког прилога бр. 10, обавезна је верификација идејног решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда**

Идејно решење стамбено-пословног комплекса, у Алтини – Блок Р2, на грађевинском комплексу ГК.1, саставни је део графичких прилога Измена плана – графички прилог бр. 10. – Комисија за планове Скупштине Града Београда прихватила је и верификовала наведено Идејно решење на 118. седници, одржаној 21. јула 2020. године. –

Сва одступања од наведеног Идејног решења захтевају верификацију Комисије за планове у поступку спровођења плана.

IV. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Локација и постојеће стање

Стамбено-пословни комплекс налази се на ободу насеља Алтина. Окружен је саобраћајницама Т6 (изграђена саобраћајница, ранга магистрале), аутопутем Београд – Нови Сад (изграђена саобраћајница, ранга магистрале) и саобраћајницама С126 (планирана) и С133 - Ратарски пут (Постојећа саобраћајница Ратарски пут чија се адаптација планира у С133), у непосредној близини Регионалног поштанског центра Поште Србије. Другу страну непосредног окружења комплекса чини густа структура појединачних стамбених објеката. Терен је у паду између саобраћајнице Т6 и саобраћајнице С133- Ратарски пут (93.50 мнв – 90.50 мнв).

Укупна површина грађевинског комплекса ГК.1 износи $19\,198.00\text{ m}^2$, са оријентацијом југозапад- североисток. Парцела је трапезног облика, димензија 172 x 98m, односно 203 x 94m.

На предметној локацији налази се комерцијални објекат дистрибутивног центра спаратности П са помоћним објектом.

Постојећи изграђени објекти на парцели су предвиђени за уклањање због планиране изградње. Постојеће трафо-станице се измештају ради изградње комплекса.

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Структуру комплекса чини осам ламела (1,2,3,4,5,6,7,8) са анексом у приземљу и на првом спрату, у форми затвореног градског блока, спратности 4По+П - 4По+П+9+Пс, са три

подземне етаже испод ламела број 1, 2, 7 и 8 и делом ламела 3 и 6, односно четири подземне етаже испод ламела 4, 5 и анекса као и делова ламела 3 и 6, укупне бруто површине 150 027.67 m², од тога надземно је 97 367.15 m², а подземно 52 660.52 m².

Објекти својим међусобним односом на парцели формирају једно унутрашње двориште, које је намењено корисницима комплекса и друго које опслужује депандансе дечије установе. Објекти унутар комплекса су постављени у оквирима грађевинских линија, која је повучена 5m у односу на регулацију саобраћајнице С126, односно 3m у односу на регулацију саобраћајнице С133 (Ратарски пут) и 10.5m у односу на бочну границу грађевинског комплекса ГК.1.

Висинска регулација дефинисана је спратношћу 4По+П - 4По+П+9+Пс.

Усвојено је осам нултих кота у оквиру комплекса: за приступ ламели 1 +90.85 мнв, за ламелу 2 +91.70 мнв, за ламелу 3 +97.60 мнв, за ламелу 4 +93.25 мнв, за ламелу 5 +92.90 мнв, за ламелу 6 +92.10 мнв, за ламелу 7 +91.25 мнв, за ламелу 8 +90.60 мнв.

Димензије објеката

Основни габарит приземља комплекса је трапезоидног облика укупних димензија 85m x 199m (дужа страна), односно 161,5m (краћа страна комплекса).

Комплекс се састоји од 8 ламела, које су груписане тако што су ламеле 1,2 и 3 постављене паралелно са саобраћајницом С126, ламеле 4 и 5 паралелно са саобраћајницом Т6, ламеле 6 и 7 паралелно са унутрашњом саобраћајницом грађевинског комплекса ГК.1, док је ламела 8 постављена управно на унутрашњу саобраћајницу комплекса и ламелу 1, а са отклоном у односу на саобраћајницу С133 (Ратарски пут).

Ламеле 1 до 8 су правогаоне форме, спратности 4По+П - 4По+П+9+Пс.

Димензије ламела и висине највиших тачака су:

Ламела 1 – 18,5m x 57,0m, висина венца 121.80 м.н.в. (30.95m), највиша висина (слеме) објекта 126.90 м.н.в. (36.05m)

Ламела 2 – 49,0m x 20,0m, висина венца 122.90 м.н.в. (31.20m), највиша висина (слеме) објекта 128.00 м.н.в. (36.30m)

Ламела 3 – 57,5m x 20,0m, висина венца 124.00 м.н.в. (31.40m), највиша висина (слеме) објекта 129.10 м.н.в. (36.5m)

Ламела 4 – 19,0m x 45,0m, висина венца 124.00 м.н.в. (30.75m), највиша висина (слеме) објекта 129.10 м.н.в. (35.85m)

Ламела 5 – 17,0m x 40,0m, висина венца 124.00 м.н.в. (31.10m), највиша висина (слеме) објекта 129.10 м.н.в. (36.20m)

Ламела 6 – 19,0m x 62,5m, висина венца 123.03 м.н.в. (30.93m), највиша висина (слеме) објекта 128.13 м.н.в. (36.03m)

Ламела 7 – 19,0m x 51,0m, висина венца 122.60 м.н.в. (31.35m), највиша висина (слеме) објекта 127.70 м.н.в. (36.45m)

Ламела 8 – 19,0m x 46,5m, висина венца 121.80 м.н.в. (31.20m), највиша висина (слеме) објекта 126.90 м.н.в. (36.30m)

Између ламела 1 и 2, ламела 2 и 3 и ламела 7 и 8 у нивоу приземља су предвиђени пасажии за пешачки приступ унутрашњем дворишту.

Саобраћај и паркирање

Неопходан број паркинг места је обезбеђен на парцели и у подземној гаражи комплекса. За депадансе ДУ, 4 ПМ по депадансу је предвиђено у регулацији саобраћајница. Потребан број паркинг места је прорачунат на основу норматива за паркирање из плана (Службени лист Града Београда бр.108-16):

за становање: 1.1 ПМ на сваку стамбену јединицу; за трговину: 1 ПМ на 50 m² НЕТО продајног простора; за пословање: 1ПМ на 60 m² НГП; за магацински простор 1ПМ на 100 m², за пословне јединице: 1ПМ на 50 m² корисног простора или 1 ПМ на сваку пословну јединицу чија је површина мања од 50 m².

За депандансе ДУ, 4ПМ по депандансу у регулацији саобраћајнице С133.

У оквиру грађевинског комплекса ГК.1 обезбеђена су паркинг места за инвалиде, у складу са правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС" бр. 22/15).

Бр. паркинг места: становање 1421 ПМ, трговина 56 ПМ, пословање 66 ПМ, магацини 32 ПМ, пословне јединице/локали 21 ПМ;

Укупно: 1596 ПМ (1544 подземно, 52 на парцели) 5% за инвалиде = 80 ПМ

Гаража комплекса, смештена на три подземне етаже према типу спада у велике гараже; приступ гаражи одвија се преко две двоструке рампе, једна за улаз/излаз из саобраћајнице С126 на коти 92.05 мнв и једне за улаз/излаз из приступне интерне саобраћајнице комплекса на коти 91.55 мнв. Паркинг местима у оквиру етаже се приступа приступа преко две унутрашње двосмерне рампе. Колско кретање унутар гараже је двосмерно при чему је ширина унутрашњих саобраћајница шест метара и једносмерно при чему је ширина саобраћајница четири метра. Постигнутим капацитетом гараже задовољене су потребе комплекса у контексту броја паркинг места. Укупан број паркинг места у све три подземне гараже је 1544, са укупно 80 паркинг места за особе са инвалидитетом у гаражама, што 5% од укупног броја паркинг места. Паркирање је организовано као управно (90о) и паралелно, паркинг места су стандардних димензија 2.5х5.0 m, паркинг места за инвалиде су димензија удвојена димензија 6.4х5.0 m. На нивоу -1 на једном делу подземне гараже пројектовано је паркирање системом независног паркирања „TTS PUZZLE“. Предвиђено је 37 „TTS PUZZLE“ система за независно паркирање при чему је у оквиру једног система могуће паркирање 3 аутомобила. Систем „TTS PUZZLE“ пројектован је на делу подмене гараже на етажи -2 на делу који има светлу висину већу од минимално потребних 4.0м. На парцели, у оквиру граница комплекса, је обезбеђено још 52 паркинг места, док се уз приступне саобраћајнице налази 109 ПМ. Кретање интервентих и ПП возила је омогућено континуално око целог комплекса, са могућношћу приступа унутрашњости блока. Приступ интерној саобраћајници комплекса остварује се преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Пешачки приступ комплексу омогућен је из свих улица које окружују комплекс и то: 5 приступа из Саобраћајнице С126 на различитим нивоима прилагођеним нивелацији улице, од којих је свих 5 приступа прилагођено особама са инвалидитетом; 3 приступа из Саобраћајнице С133, од којих један припада депандансима дечијих установа, а сва три су

прилагођена особама са инвалидитетом; и 1 приступ из интерне саобраћајнице комплекса, прилагођен нивелацији улице и особама са инвалидитетом. Делу садржаја комплекса приступа се из унутрашњег дворишта.

ПРОГРАМ И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Пословање и трговина

Испројектованим идејним решењем нашло се начина да се повежу различити програми, који нису карактеристични за један савремени стамбени блок, али све чешће постају његов део. Организацијом кретања корисника, унутрашњост блока остаје полу приватна, резервисана углавном са станаре комплекса. Остали комерцијални садржаји оријентисани су и ка околним улицама и ка унутрашности комплекса, с тим што су комерцијални простори у партеру, планирани као локали за трговину и пословање различитог садржаја који својим активностима не би реметили функционисање унутрашњости комплекса као пешачке зоне и простора за одмор.

Локали за трговину и пословање у делу ламеле 3, ламелама 4 и 5 као и анексу су пројектовани кроз две етаже при чему су локали пројектовани на етажи приземља док су магацински простори пројектован на етажи подрума -1.

Највећи локал у анексу пројектован је кроз три етаже па је локал пројектован на приземљу и првом спрату са пратећим магацинским простором на нивоу подрума -1. Сви доветажни као и троетажни локали повезани су интерним степеницама са магацинским простором.

Становање

Структуру станова чини четири типа у распону од једнособних до четворособних, односно у распону од 33 до 158 метара квадратних. Укупан број стамбених јединица је 1291. Основна концепција стамбене јединице, и оне најмање, јесте концентрација сервисних зона ближе улазу у стамбену јединицу са директном везом у односу кухиње и дневне зоне стана. Ноћне зоне су углавном, осим код оних најмањих јединица, одвојене од дневне зоне дегажманом. Дневне зоне стана излазе на лође или терасе.

Депанданси дечје установе

Депанданси су смештени у ламели 8.

Депанданс ДУ1 је пројектован на нивоу приземља док је депанданс ДУ2 пројектован на етажи приземља и првог спрата.

Бруто површина депанданса ДУ1 износи 552.01 m², док је бруто површина депанданса ДУ2 износи 566.92 m², што је више од планом предвиђених минимално 520 m² по депандансу ДУ.

Пројектовани су као две засебне јединице, једна за млађе дечије групе (јасле, од 0-3 године) и друга за групе старије деце (од 4-7 година). У току процеса пројектовања водило се рачуна о томе да просторије предвиђене за боравак деце не буду минималних потребних димензија, а да запослени и помоћно особље имају сав неопходни садржај уз додатни квалитет (тушеви у гардеробама, гардеробе одвојене од соба за одмор). Простор депанданаса је јасно диференциран на две главне зоне, зона за запослене која има свој улаз и приступ, и зона за боравак деце. Обе депандансе јединице су оријентисане ка дворишту, а такође својим

положајем формирају двориште са већим степеном приватности, уређено искључиво према потребама деце. Површине слободних простора за депаданас ДУ 1 износи 644.53 m^2 док за Д2 износи 652.08 m^2 што је више од минималних 640 m^2 по депадансу. Укупна површина слободних и зелених површина депаданаса износи 1296.61 m^2 . У поплочању дворишта предвиђено је коришћење различитих материјала и текстура, формирање засењених зона зеленилом различитих висина и формирање различитих програмских зона (декинг са водом и песком, брдашце са тобоганима, дворишна башта). Цео концепт уређења осмишљен је са идејом сензорне и моторичке стимулације деце различитих узраста.

Партерно уређење

Партерно уређење унутрашњег дворишта је решено на начин да у основном концепту има визуелну и просторну целовитост. Пројектовани су поплочани платои који чине пешачке приступе објектима и унутрашњем простору блока. Поплочани плато којим се приступа ламели 1 налази се на коти $+90.85$ мнв, ламели 2 налази се на коти $+91.70$ мнв, ламели 3 налази се на коти $+92.60$ мнв, ламели 4 налази се на коти $+93.25$ мнв, ламели 5 налази се на коти $+92.90$ мнв, ламели 6 налази се на коти $+92.10$ мнв, ламели 7 налази се на коти $+91.25$ мнв, ламели 8 налази се на коти $+90.60$ мнв. Приступи унутрашњем дворишту формирани су између ламела 1 и 2, ламела 2 и 3, и ламела 7 и 8 у виду пасажа. Комуникација међу платоима унутар блока одвија се преко пешачких у благом нагибу. У простору затвореног блока, ламелама су формирани зелени простори различитих нивоа приватности. Слободне и зелене површине заузимају површину од $7\,756.86 \text{ m}^2$ (40,40%), зелене површине у директном контакту са тлом се налазе у спољашњем делу комплекса, површине $2\,093.79 \text{ m}^2$ и чине 10.91% од укупне површине парцеле.

Форма и материјализација

Основна форма објеката је форма правилног кубуса, равних кровова, без стреха. Фасадна платна и кровни венци засећани су формирањем лођа. Фасаде објеката пројектоване су у комбинацији декоративних малтера различитих нијанси, црне браварије и стаклених површина. Калкански зидови ламела третирани су као уређени део фасаде, са отворима. Опека је предвиђена и као поплочање дела партера, док је остало поплочање у каменим лајснама. Мобилијар чине црне металне жардињере и дрвене клупе. Материјализација унутрашњих простора биће предвиђена даљом разрадом пројекта.

Конструкција

Основни конструктивни систем објекта је мешовитог типа и условљен је функционалним решењем гараже и организацијом простора на спратним етажама. Основни вертикални конструктивни елементи су армирано-бетонска платна и језгра, армирано бетонски стубови и греде. Фасадни зидови су зидани опекарским елементима. Међуспратне таванице су АБ плоча дебљине $20 \text{ cm} + 8.5 \text{ cm}$ завршних слојева. Степеништа су монолитна, двокрака, армирано бетонска. Кровови су равни, у виду непроходних тераса. Спратна висина (од пода до пода), износи од 3.15 до 3.80m у приземљу, односно 2.90m на осталим етажама.

Техничка инфраструктура

Идејним решењем, у функцији постављања високог стандарда становања, предвиђени су сви потребни системи инсталација за ову врсту објеката и то: водоводни, канализациони, електроенергетски, телекомуникациони, сигнални, спринклерски, противпожарни, вентилациони, термотехнички, лифтовски, противпровални, детекциони и системи одимљавања.

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Идејно решење стамбено-пословног комплекса, у Алтини – блок Р2, на грађевинском комплексу ГК.1- комплекс који се састоји од ламела 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и централног анекса, за које је испоштовано правило за растојање између објеката. На ГК.1 нема помоћних објеката.

Типологија комплекса: Слободностојећи

Намена комплекса: становање : делатности 85.08% : 14.92% (9.97% пословање и трговина, 1.35% депаданси ДУ).

Степен заузетости : 57,94%

Степен заузетости подземно: 85,66%

Индекс изграђености 5.07

Паркирање: Гаража ниво -3: 515 ПМ, Гаража ниво -2: 503 ПМ, Гаража ниво -1: 526 ПМ, и паркирање на парцели: 52ПМ

Укупно: 1596 ПМ (1544 подземно, 52 на парцели).

Табеларни приказ површина

Бруто површина подземних етажа 52 660.52 m²

Бруто површина надземних етажа 97 367.15 m²

ЛАМЕЛА 1: 12 450.10 m²

ЛАМЕЛА 2: 12 860.32 m²

ЛАМЕЛА 3: 13 276.38 m²

ЛАМЕЛА 4: 10 114.03 m²

ЛАМЕЛА 5: 8 961.89 m²

ЛАМЕЛА 6: 13 183.93 m²

ЛАМЕЛА 7: 12 513.05 m²

ЛАМЕЛА 8: 10 997.10 m²

АНЕКС: 2 936.08 m² и ЕВАКУАЦИОНЕ СТЕПЕНИЦЕ У ПАРТЕРУ: 74.27 m²

укупно **97 367.15 m²**

Укупна бруто површина 150 027. 67 m²

Спратност/надземних и подземних етажа/: Укупна спратност: 4По+П - 4По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 1: 3По+П+6 - 3По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 2: 3По+П+6 - 3По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 3: 4По+П+6 - 3По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 4: 4По+П+6 - 4По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 5: 4По+П+6 - 4По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 6: 4По+П+6 - 3По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 7: 3По+П+6 - 3По+П+9+ПС

ЛАМЕЛА 8: 3По+П+6 - 3По+П+9+ПС

АНЕКС: 4По+П – 4По+П+9-ПС

Број функционалних јединица: Укупно: 1291 станова, 93 локала, 2 депаданса ДУ

Ламела 1: 167 станова, 10 локала Ламела 2: 181 стан, 14 локала

Ламела 3: 183 станова, 12 локала Ламела 4: 137 станова, 7 локала

Ламела 5: 120 станова, 5 локала Ламела 6: 183 станова, 12 локала

Ламела 7: 174 станова, 15 локала Ламела 8: 146 станова, 2 депаданса ДУ

Анекс: 18 локала

V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Електроенергетска мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдила: „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-NPAP-3/2024 од 9.2.2024. године;

Водоводна и канализациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова које је израдио:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-NPAP-1/2024 од 7.2.2024. године;

Постојеће стање: *У тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење будућих објеката. У непосредној зони планираног комплекса, није изграђена водоводна мрежа.*

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији и пп прописима, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу

Београда, ЈП, која ће одредити обухват пројекта саобраћајница и водовода у функцији предметног комплекса

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-2/2024 од 7.2.2024. године;

Постојеће стање: У тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење будућег објекта. У непосредној зони планираног комплекса, није изграђена канализациона мрежа.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење фекалне и кишне канализационе мреже до адекватних реципијената у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем према важећој планској документацији, потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП, која ће одредити обухват пројекта саобраћајница и канализације у функцији предметног комплекса

Телекомуникациона мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдио:

- Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-6/2024 од 5.2.2024. године;
- СББ, Српске кабловске мреже д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-7/2024 од 5.2.2024. године;

Мрежа гасовода

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило:

ЈП „Србијасгас“ Нови Сад, Централа, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-13/2024 од 14.2.2024. године;

Саобраћајна мрежа

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова које је израдило:

- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-9/2024 од 9.2.2024. године;
- Град Београд, Секретаријат за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-10/2024 од 8.2.2024. године;

Услови за јавно осветљење

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило:

ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-12/2024 од 12.1.2024. године;

Услови за јавни превоз

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати следећих услова које је израдио:

Град Београд, Секретаријат за јавни превоз, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-8/2024 од 9.2.2024. године;

Услови зеленила

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило:

ЈКП „Зеленило - Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-5/2024 од 9.2.2024. године;

Услови за одлагање отпада

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило:

ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-4/2024 од 16.1.2024. године;

VI. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови заштите животне средине

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдо:

Секретаријат за заштиту животне средине Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-11/2024 од 9.2.2024. године;

У условима Секретаријата за заштиту животне средине Београд наводи се и : инвеститор је дужан да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, прибави одлуку надлежног органа за заштиту животне средине о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

Услови безбедног постављања

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило: Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број у систему ROP-MSGI-4952-LOCH-4-HPAP-2/2024 од 28.3.2024. године;

Услови заштите од пожара

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило: Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број у систему ROP-MSGI-4952-LOCH-4-HPAP-1/2024 од 1.4.2024. године;

Услови одбране

При пројектовању и извођењу радова обавезно се придржавати услова које је израдило Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-14/2024 од 12.1.2024. године;

Мере енергетске ефикасности

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12 и 44/2018 – др.закон).

Посебни услови приступачности

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

VII. УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

За потребе издавања локацијских услова Министарство је по службеној дужности прибавило услове:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-1/2024 од 7.2.2024. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-2/2024 од 7.2.2024. године;
- „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-3/2024 од 9.2.2024. године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-4/2024 од 16.1.2024. године;
- ЈКП „Зеленило - Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-5/2024 од 9.2.2024. године;
- Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-6/2024 од 5.2.2024. године;
- СББ, Српске кабловске мреже д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-7/2024 од 5.2.2024. године;
- Град Београд, Секретаријат за јавни превоз, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-8/2024 од 9.2.2024. године;
- ЈП „Путеви Београда“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-9/2024 од 9.2.2024. године;
- Град Београд, Секретаријат за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-10/2024 од 8.2.2024. године;
- Секретаријат за заштиту животне средине Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-11/2024 од 9.2.2024. године;
- ЈКП „Јавно осветљење“, Београд, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-12/2024 од 12.1.2024. године;
- ЈП „Србијагас“ Нови Сад, Централа, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-13/2024 од 14.2.2024. године;
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број у систему ROP-MSGI-4952-LOC-3-HPAP-14/2024 од 12.1.2024. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације број у систему ROP-MSGI-4952-LOCH-4-HPAP-1/2024 од 1.4.2024. године;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације број у систему ROP-MSGI-4952-LOCH-4-HPAP-2/2024 од 28.3.2024. године;

- VIII. Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за изградњу стамбено-пословног комплекса „ЛАКАТ КРИВИНА“ спратности 4По+П - 4По+П+9+Пс, на грађевинском комплексу ГК.1 - КП 16339/1, 16339/2 и 16339/3, К.О. Земун (стари број КП 16339) и КП 1450, К.О. Земун поље, израђено од стране БК ТЕСЛА друштва са ограниченом одговорношћу за инжењеринг, консалтинг, пројектовање и изградњу, Београд-Нови Београд, Булевар Маршала Толбухина 8, Београд.
- IX. Заштиту и измештање постојећих инсталација вршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за инфраструктурну мрежу, уз напомену да уколико ће радовима бити обухваћено рушење постојећих објеката на катастарским парцелама које су предмет захтева, потребно је доставити доказ да истим неће бити угрожене постојеће инсталације на предметној локацији.
- X. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.
- XI. 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 и доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.
- XII. Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XIII. 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