



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број предмета: ROP-MSGI-24141-LOCA-2/2020
Заводни број: 350-02-00174/2020-14
Датум: 15.5.2020.
Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву ГП Напред а.д., Булевар Михајла Пупина бр. 115, Београд за измену локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014, 15/2015, 54/2015, 96/2015 и 62/2017), 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 члана 133. став 2. тачка 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15, 114/15 и 117/17) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС број 113/15, 96/16 и 120/17) у складу са Планом детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 129/16), Изменом Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 65/18), Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено пословних објеката на „ГП4“, „ГП5“ и „ГП6“, Блок 26, Нови Београд који је потврдило Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам (Потврда бр. 351-01-01234/2019-11 од 31.5.2019. године) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-31/2020-02 од 14.2.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I За фазну изградњу стамбено-пословног објекта „Објекат 1“ у блоку 26, на кат. парцели бр. 6852 КО Нови Београд, површине 16.617,00 m², потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и извођачког пројекта, у складу са Планом детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 129/16), Изменом Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 65/18), Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено пословних објеката на „ГП4“, „ГП5“ и „ГП6“, Блок 26, Нови Београд који је потврдило Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за просторно планирање и урбанизам (Потврда бр. 351-01-01234/2019-11 од 31.5.2019. године).**

Прикључци за инфраструктуру прелазе преко кат.парцела број: 1050/6, 1050/10, 1050/11, 1050/22, 6643/6, 6779/1 и 6852 све КО Нови Београд, на територији града Београда.

Прикључак на јавну саобраћајницу на кат.парцели бр. 6664/3 је планиран преко кат. парцеле бр. 1050/11 и 1050/18 КО Нови Београд, на територији града Београда.

На парцели се планира изградња објекта категорије „В“, класификациони бројеви делова објекта:

112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана 40,33 %

122012 - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) 22,18 %

121114 - Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде 1,60 %

123002 – Локали, трговина 1,60 %

124210 – Гараже 34,29 %

Планирана БРГП (надземно) за Објекат 1 по идејном решењу је 44.967,18 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Планирана намена

Предметна катастарска парцела бр. 6852 КО Нови Београд (која одговара „ГП4“ и која је настала спајањем к.п. бр.1050/8 и к.п. бр. 1050/9, обе КО Нови Београд), налази се у обухвату Измена плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду ГО Нови Београд и то у зони К3.

Зони К3 припадају грађевинске парцеле ГП4, ГП5, ГП6, ГП7 и ГП8, на којима се планира изградња пет објеката (обј1, обј2, обј3, обј4, обј5). Основна намена површина су комерцијалне намене и градски центри а компатибилне намене су: становање и стамбено ткиво, култура и забава, социјална, здравствена и дечија заштита; образовање.

Изменом плана, планира се намена становање, као компатибилна намена до 26% планиране БРГП на грађевинској парцели ГП4 (у објекту 1), чиме је повећано учешће становања у зони К3 са 26% на 30% планиране БРГП.

Дозвољена је и даља прерасподела намена (становања и комерцијалних делатности) између објеката 1,2 и 3 (обј1, обј2 и обј3) на грађевинским парцелама ГП4, ГП5 и ГП6, у оквиру укупних капацитета планираних за зону К3, кроз обавезну израду јединственог урбанистичког пројекта за грађевинске парцеле ГП4, ГП5 и ГП6 и сарадњу са надлежним институцијама.

На грађевинској парцели „ГП4“ планирана је изградња стамбено пословног објекта.

Према ПДР-у и изменама ПДР-а у Блоку 26 је планирано и становање у објектима „1“, „2“ и „3“ као компатибилна намена са комерцијалним садржајима.

Правила парцелације и остварени урбанистички параметри

Планом детаљне регулације формиране су грађевинске парцеле за нове објекте и то:

Објекат 1 – „ГП4“ – површина грађевинске парцеле 16.617 m².

Урбанистички параметри се посматрају на нивоу парцеле, док се дистрибуција намене посматра на нивоу Зоне К3.

У „Табели 2“ је дат упоредни приказ урбанистичких параметара који су прописани ПДР- ом и остварени Идејним решењем из Урбанистичког пројекта.

Урбан. параметри	ЗОНА К3			
	План детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду (Сл.лист Града Београда бр.129/16) и Измена ПДРа		Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословних објеката на грађевинским парцелама ГП4, ГП5 и ГП6 – Блок 26, Нови Београд	
Однос намене површина	Комерцијалне делатности:становање и садржаји у функцији становања на нивоу Зоне К3 70%:30%		„ГП4“ Објекат „1“	38.56% : 61.44% (БРГП 17.280m²: БРГП 27.535m²)
			ЗОНА „К3“	73%:27% (БРГП277.627m²: БРГП102.729m²)
Индекс заузетости парцеле	„ГП4“ Објекат„1“	30%	„ГП4“ Објекат„1“	23.74% (3.944m²)
Индекс заузет. подземним етажама	„ГП4“ Објекат„1“	80%	„ГП4“ Објекат„1“	73.78 % (12.261m²)
БРГП објеката	није прописана макс. БРГП за планиране објекте		„ГП4“ Објекат„1“	44.815m²
БРГП УКУПНО (подземно + надземно)			ЗОНА К3	536.690.50m²
Макс. спратност / висина	„ГП4“ Објекат„1“	базис 32m – висина венца; високи део објекта 65m – висина венца;	„ГП4“ Објекат„1“	базис 31.50m(109.5м.н.в.) – висина венца; високи део објекта 64.50m(142.50м.н.в.) – висина венца;
Растојање од суседних објекта	Растојање између објеката је одређено максималним границама грађења и грађевинским линијама које аналитички дефинисане ПДР-ом		Растојање између објеката је одређено максималним границама грађења и грађевинским линијама које су приказане у графичком делу пројекта све у складу са ПДР-ом	
Кота приземља	Кота приземља не може бити нижа од коте терена. Кота приземља је максимум 1.2m виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара).		„ГП4“ Објекат„1“	Кота приземља је 0.5m виша од коте тротоара Б. М.Пупина +/-0.00=78.00м.н.в.
% Зелених и слободних површина	минимум 30% зелених површина, од чега минимум 20% за незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом)		„ГП4“ Објекат„1“	29.8%(4.958m²) 20.48%(3.403m²)

Хоризонтална регулација:

Положај објеката на грађевинским парцелама као и положај грађевинских и регулационих линија је одређен у складу са графичким делом ПДР-а којим је регулација дефинисана аналитички (Регулационо нивелациони план 1:1000).

Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће. Грађевинска линија је дата као максимална линија до које је дозвољена изградња и не може бити прекорачена. Наведена дефиниција важи за све грађевинске линије дефинисане овим планом: грађевинску линију постојећих објеката, грађевинску линију планираних објеката, грађевинску линију високих делова планираних објеката, подземну грађевинску линију.

Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија.

Максимална граница грађења подземних етажа је такође приказана у графиком делу ПДР.

Висинска регулација:

Максимална висина објеката у Плану је дефинисана висином објекта од коте приступне саобраћајнице.

Сваки од објеката у Зони КЗ се састоји из основног габарита (базиса) и високог дела објекта. Максимална висина венца основног габарита (базиса) свих планираних објеката је 32 m а максималне висине венца високих делова објеката по објектима износе: за објекта 1 – 65 m; за објекат 2 – 58 m; за објекат 3 – 52 m; за објекте 4 и 5 – 120 m.

Висине које су остварене Идејним решењем су: Објекат 1 – висина базиса 32 m мерено од коте тротоара из Булеvara Михајла Пупина, а висина високог дела објекта 65 m; Објекат 2 – висина базиса 32 m мерено од Ул. Шпанских бораца, а висина високог дела објекта 57.60 m; Објекат 3 – висина базиса 32 m мерено од Ул.Антифашистичке борбе, а висина високог дела објекта 52 m.

Индекс заузетости (З): је однос габарита хоризонталне пројекције објеката на парцели и површине парцеле, изражен у процентима и за Објекат „1“ износи 23.74%; за Објекат „2“ износи 29.14%; за Објекат „3“ износи 39.98%.

Степен заузетости земљишта подземним етажама: је количник површине хоризонталне пројекције подземног габарита објекта на парцели и површине парцеле и за Објекат „1“ износи 73.78%; за Објекат „2“ износи 75.87%; за Објекат „3“ износи 75.69%.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)* – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) и за Објекат „1“ износи 44.815,48m²; за Објекат „2“ износи 62.692 m²; за Објекат „3“ износи 35.932m².

Просторно функционална организација објекта:

Објекат „1“ – је позициониран уз Булевар Михајла Пупина уз осу север-југ која треба да буде наглашена као просторна „веза“ Палате „СИБ“ и Београдске Арене, два монументална објекта која у функционалном и културно историјском погледу имају велики значај за град. Предметна локација се такође налази у централном положају у урбаној матрици новобеоградских блокова. Изградња високог објекта између два постојећа пословна објекта треба да нагласи просторни значај и да заједно са осталим планираним објектима у блоку постане нови градски репер.

У архитектури објекта као и у функционалној подели јасно се извајау пословни део објекта висине 31.5 m спратности П+7 и стамбени део објекта висине 64.50 m спратности П+17. Ове две целине се налазе на међусобном растојању од 17.0 m, а повезане су кубусима у нивоу четири етаже на висини 11.80 m до висине 31.50 m. Ови „везни кубуси“ су позиционирани на крајевима тракта који је дужине ~ 89 m, тако да се између пословног и стамбеног дела формира нека врста атријума – пешачког платоа, димензија 55.5 m x 17 m. Пешачки плато између ова два дела објекта обезбеђује визуелни и функционални продор ка унутрашњости блока и представља простор намењен за социјализацију становника.

Пословни део објекта је предвиђен као велики отворни простор са санитарним и кухињским чворовима, флексибилан за поделу простора према потреба будућих корисника.

У делу објекта који је намењен становању дуж тракта (који је дужине 89 m) позиционирани су три степенишне вертикале са лифовским језгрима.

На спратовима од 1. до 8. и од 10. до 17. налази се по 12 станова, тако да по четири стана користи приступ из сваке степенишне вертикале. Станови су различите структуре, при чему најмање стамбене јединице имају по две спаваће собе. У делу кубуса – четири етаже, које се налазе између стамбеног и пословног дела објекта планирани су најлуксузнији станови који имају и већу спратну висину од осталих станова, па се појединим становима приступа са подеста степенишне вертикале и посебан лифт се зауставља на свакој од четири етаже. Највећи број станова је двострано орјентисан, тако да се у делу фасаде која је орјентисана ка атријуму налазе само спаваће или дечије собе. Станови који имају једнострану орјентацију, имају отворе ка источној страни тј. ка централном парковском платоу у блоку. У објекту је остварено 168 стамбених јединица.

На деветом спрату, (према услову из ПДР-а и Изменама ПДР-а) се налази повучена етажа. Овај простор треба наменити садржајима који су комплементарни са становањем тј. обезбеђују додатни комфор за становнике (нпр. фитнес и велнес центар). С обзиром да према услову из плана девети спрат има повећану спратну висину, изнад дела ове етаже је формирана галерија. За саджаје који се налазе на деветом спрату са галеријом формиран је посебан улаз/лифт у приземљу објекта.

Кров пословног дела објекта и изнад „везних кубуса“ је екстензивни озелењени кров. Стационирање возила за потребе објекта „1“ је предвиђено у два нивоа подземне гараже. Гаражи се приступа помоћу рампи из интерне саобраћајнице која се налази уз западну границу парцеле.

Остварене бруто развијене грађевинске површине и нето површине за планирани објекат:

ЗОНА КЗ					
Парцела /Објекат	БРГП надземно комерцијалне делатности m ²	БРГП надземно станавање m ²	НЕТО ПОВРШ. надземно комерцијалне делатности m ²	НЕТО ПОВРШ. надземно станавање m ²	БРГП подземно m ²
ГП4 Обј. „1“	17.280,47	27.535,01	15.361,38	23.487,00	23.842,00
УКУПНО БРГП надземно Објекат „1“ 44.815,48m ²					

Обликовни концепт и материјализација:

У волумену свих објеката изваја се нижи део објекта – „базис“ до висине 32 m и тракт са вишим делом објекта. На свим објектима, приземља у делу високих објекта се максимално „отворена“ - без садржаја, да би се постигла функционална и визуелна комуникација са централним делом блока. С обзиром да објекти имају велике димензије габарита и висине, на свим објектима од 32. до 38. метра висине формирана етажа код које су транспарентни зидови повучени 3m у односу на основни габарит објекта. Формирањем повучене етаже избегнут је тзв “ефекат зида“. Кровови свих „базиса“ објеката на висини ~32 m су пројектовани као равни екстензивни непроходни кровови.

Објекат 1 – се састоји из целина које су функционално и обликовно издвојене (стамбени и пословни део објекта). У волумену се издвајају три целине: високи део објекта (~65 m), нижи део објекта (~32 m) и „везни кубуси“ који су позиционирани на оба краја између два тракта, у нивоу четири етаже (на висини 11.80 m до висине 31.50 m). У централном делу габарита који је одређен грађевинским линијама формиран је атријум (~55 m x 17 m), који доприноси да волумен објекта делује олакшано и омогућава визуелни продор ка унутрашњости блока. Ове целине су међусобно и повезане кроз примену истих материјала и архитектонских елемената.

На вишим етажама, у архитектоском обликовању и материјализацији примењен је савремени израз са сведеном формом, тамном бојом фасаде на којој је дискретно истакнута хоризонтална и вертикална подела од сјајног нерђајућег челика (inox). Око лођа у стамбеном делу објекта појављују се дрвени рамови, а подови, зидови и плафони лођа у стамбеном делу објекта су такође обложени дрветом.

Конструкција:

Објекат 1 – се састоји од две подземне етаже и надземног дела који се у конструктивном смислу може третирати као четири целине:

- тракт димензија ~17.5 m x 89.0 m који се састоји из приземља и седамнаест спратова, различитих спратних висина (од плоче до плоче): приземље 5.40m, типски спратови 3.20 m, девети спрат 6.00m и највиши седамнаести спрат 4.10m;
- тракт димензија ~20.5 m x 89.0 m који се састоји из приземља и седам спратова, различитих спратних висина (од плоче до плоче): приземље 5.40m, типски спратови 3.59 m;

Ова два тракта су међусобно паралелно позиционирани.

- два кубуса по четири етаже који се налазе између два наведена тракта, на висини од 10.80m до 31.50m, димензија у основи ~16.5m x 15m. Спратна висина (од плоче до плоче) у овим кубусима је 4.35m.

У делу високог објекта конструктивни елементи су АБ платна у растеру 8.0m x 8.0m и 8.0m x 4.75m, АБ степенишна језгра и преднапрегнуте АБ плоче. У нижем делу објекта примењен је систем стубова и преднапрегнуте АБ плоче у растеру 8.0m x 8.0m. Кубуси који се налазе између два тракта имаће за ослонце АБ платна и преднапрегнуте плоче, као и бочну конструктивну везу са плочама два тракта.

Имајући у виду геолошке услове на Новом Београду и висок ниво подземне воде (приближно +71,00мнм) предвиђа се пројектовање водонепропусне подземне конструкције. Конструкција подземних гараже се састоји од армиранобетонских ободних зидова, стубова и плоча ојачаних капителима. Начин фундаирања зависи од резултата истражних радова, а вероватно ће бити на темељној плочи имајући у виду дубину фундаирања. Конструкција мора бити пројектована тако да се избегне негативно дејство узгона.

Саобраћај и саобраћајне површине:

Уличну мрежу предметног простора према функционално рангираној уличној мрежи града, карактеришу:

- са северозападне стране, Улица Шпанских бораца у рангу улице другог реда;
- са југоисточне стране, Улица Антифашистичке борбе (Улица Пролетерске солидарности) у рангу улице другог реда;

Булевар др Зорана Ђинђића, који предметни простор тангира правцем југоисток – северозапад, у рангу улице другог реда;

Поред овога, простор са североисточне стране - блок 26, тангира Булевар Михајла Пупина који је у рангу магистрале. Остале улице припадају секундарној уличној мрежи.

Планирају се колски улази у блок 26:

- два прикључка на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) са пуним програмом веза,
- два прикључка на Улицу Шпанских бораца са пуним програмом веза,
- два прикључка на Булевар др Зорана Ђинђића типа улив/излив.

Два прикључка на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) и два прикључка на Улицу шпанских бораца су јавне саобраћајнице унутар блока (JC2, JC3, JC4 и JC5). Планиране саобраћајнице су у функцији приступа планираним садржајима, интерним саобраћајницама и подземним гаражама.

За потребе планиране изградње, паркирање је решено у оквиру припадајуће парцеле у подземним двоетажним гаражама.

Приступ подземној гаражи Објекта „1“ је остварен из интерне двосмерне саобраћајнице која је формирна уз источну границу парцеле. Интерној саобраћајници се приступа преко новоформиране јавне саобраћајнице JC2 која има везу са Ул. Антифашистичке борбе. У оквиру гараже објекта „1“ остварено је 293 паркинг места на нивоу -1 и 366 паркинг места на нивоу -2. Од укупног броја паркинг места 20 је намењено за особе са посебним потребама. Две рампе за приступ гаражи су двосмерне нагиба 7% и 9%, а на нивоу -1 се налазе још две двосмерне рампе које воде ка нивоу -2. Све саобраћајнице унутар гараже су двосмерне са минималном ширином 6m.

ПРОРАЧУН ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА – ОБЈЕКАТ 1 – ГП4				
Потребан број паркинг места према нормативима				Реализовано
Намена	Параметар	Прорачун	Потребан бр.ПМ	Остварен бр.ПМ
Пословни простор	1ПМ/80m ² БРГП	17.280m ² /80	216.0ПМ	
Становање	1.1ПМ/1стан	168*1.1	184.8ПМ	
Укупно			400.8ПМ	659ПМ
Паркинг места за особе са посебним потребама				
5% од укупног броја паркинг места		400.8 x0.05	20ПМ	20ПМ

У подземној гаражи Објекта „1“ је остварено 258ПМ више од потребног броја паркинг места.

Јавни превоз

Предметни простор је директно опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза које саобраћају Булеваром Арсенија Чарнојевића, Булеваром Михајла Пупина, Булеваром др Зорана Ђинђића, као и улицама Антифашистичке борбе и Шпанских бораца. Простор је индиректно (уз неопходно преседање на аутобус) опслужен и линијом Батајница-Панчевачки мост система градске железнице у Београду („БГ ВОЗ“) чија се железничка станица „Нови Београд“ налази на удаљености од око 700 m.

Хидротехничке инсталације

Објекат 1 – ГП4

Прикључење хидротехничких инсталација се планира на постојећу градску инфраструктуру, у свему према Условима и правилима надлежног комуналног предузећа "Београдски водовод и канализација". Иако се највећим делом налазе у интерним саобраћајницама блока 26, постојеће уличне мреже водовода и канализације имају јавни карактер. У објекту ће бити предвиђене следеће хидротехничке инсталације:

- водоводна мрежа хладне и топле воде,
- хидрантска мрежа,
- мрежа фекалне канализације,
- мрежа хаваријске и технолошке канализације,
- мрежа атмосферске канализације и
- инсталација за аутоматско гашење пожара - спринклер инсталација.

Водоводна мрежа

Прикључење објекта на градску водоводну мрежу је могуће са две стране: на постојећи улични водовод Ø150 уз интерну саобраћајницу према парцели ГП1, и на постојећи улични водовод Ø150 у интерној саобраћајници према парцели ГП2; у графичком прилогу (синхрон план) је приказан оријентациони положај водоводних прикључака на спољну мрежу, а тачан положај ће се утврдити на вишим нивоима пројектовања.

Укупна количина санитарне воде је процењена за објекат у целини и износи око 9.5 л/с. За противпожарне потребе је потребно обезбедити око 40.0 л/с (30.0 л/с за спринклер и 10.0 л/с за унутрашњу хидрантску мрежу). За спољну хидрантску мрежу је потребно 30.0 л/с, и то је обезбеђено у оквиру постојеће спољне водоводне мреже у комплексу.

Обзиром на величину и намену објекта, урбанистичким пројектом се предлажу два водоводна прикључка, по један прикључак на сваку поменућу уличну мрежу, да би се избегло концентрисано "оптерећење" на градски водовод и превелики број водомера на једном прикључку. За сваку функционалну целину је потребно обезбедити посебан водомер. На прикључку са стране парцеле ГП1 је могуће поставити водомерни шахт са потребним бројем водомера (3 водомера за становање (три ламеле), водомер за противпожарне потребе, за топлотну подстаницу и за део пословања који гравитира овом прикључку); димензије водомерног шахта је потребно одредити према пречнику највећег водомера и броју водомера у шахту, у свему према захтевима ЈКП БВиК. На прикључку са стране парцеле ГП2 није могуће поставити водомерни шахт, па ће се водомери (централни водомер за пословање, централни водомер за локале, за заливање и водомер за противпожарне потребе) поставити у посебној техничкој просторији при фасадном зиду, на нивоу гараже -1; просторија са водомерима увек мора да буде доступна овлашћеним лицима. Поред централних водомера, у сваком локалу и посебном пословном простору је потребно предвидети индивидуални водомер.

Због велике висине објекта, водоснабдевање би требало поделити на две или више висинских зона, при чему ће се 1. зона снабдевати водом гравитацијом, а остале преко уређаја за повишење притиска - црпних станица, директно повезаних на водоводну мрежу. За сваку функционалну целину, која припада вишим зонама водоснабдевања, потребно је предвидети посебну црпну станицу.

Хидрантска мрежа

Према "Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара" из јануара 2018. године, водоводни прикључак за сваки објекат је "оптерећен"

збиром протицаја за све противпожарне системе у том објекту, у овом случају спринклера и хидрантске мреже.

Обзиром да је постојећа улична водоводна мрежа Ø150 mm, и да је максимални дозвољени прикључак на њу Ø100 mm, на прикључку није могуће обезбедити укупну потребну количину воде за противпожарне потребе (око 40.0 л/с), па се у објекту предвиђа противпожарни резервоар запремине око 180 м³ (100% резерва за спринклер у трајању од 60 минута и хидрантску мрежу у трајању од два сата), смештен у посебној техничкој просторији на нивоу гараже -2. Ова запремина би се могла смањити, уколико се рачуна са допуном резервоара из градске мреже за време гашења пожара. Алтернативно је могуће размотрити варијанту са реконструкцијом дела постојеће спољне водоводне мреже према објекту ГП2 уз повећање пречника са Ø150 на Ø200, чиме би се омогућило повећање пречника прикључка са Ø100 на Ø150, и директно прикључење спринклер инсталације на водовону мрежу. При томе би се унутрашња хидрантска мрежа повезала на прикључак из улице према ГП1. Коначна варијанта водоснабдевања противпожарном водом ће бити утврђена на вишим нивоима пројектовања.

Као и код водоводне мреже, и хидрантску мрежу би требало поделити на минимум две висинске зоне, водећи рачуна да притисак на најнижим хидрантима не пређе дозвољених 7 бара, а да се на највишим хидрантима оствари притисак на млазници од 2.5 бара. Уређаји за повишење притиска за противпожарне потребе морају да буду у посебним техничким просторијама, са зидовима и вратима одговарајуће ватроотпорности.

Све садржаје у објекту је потребно опремити противпожарним хидрантима, а свака тачка у објекту мора да буде заштићена хидрантским млазом.

Фекална канализација

Фекална канализација објекта ће се прикључити на постојећу градску фекалну канализацију Ø250 у улицама према објектима ГП1 и ГП2. Обзиром на велике димензије објекта у основи и велику количину отпадне воде (процењено на око 33.8 л/с), предвиђено је више прикључака на спољну мрежу. Пре прикључења на спољну мрежу, на сваком од прикључака је потребно предвидети гранични ревизиони шахт, постављеним унутар регулационе линије, и у њму каскаду висине од 30-300 cm. Гранични шахтови не смеју да се постављају на саобраћајним површинама, укључујући и рампе за силаз у гаражу. Гранични шахтови ка објекту ГП2 се морају лоцирати непосредно уз фасадни зид објекта, да се не би нашли на саобраћајници. Прикључке планирати на постојеће уличне ревизионе силазе, и у њима предвидети каскаду од 30 cm. У случају да то није могуће, на спољној мрежи "отворити" нови шахт. Прикључак директно на уличну цев није дозвољен. Пречник канализационог прикључка не може да буде мањи од 150 mm, а поставља се са падом од 2 до 6%. За сваку ламелу је потребно предвидети посебан прикључак, ако за то постоје техничке могућности.

За отпадне воде од санитарних потрошача, који су пројектовани испод коте 74.00 mm, није дозвољено гравитационо прикључење на уличну мрежу, па се мора предвидети препумпавање отпадне воде од таквих потрошача.

Хаваријска и технолошка канализација

Хаваријске отпадне воде из гаража се, пре упуштања у спољну канализацију, морају пропустити кроз сепараторе лаких течности (моторног уља и бензина).

Прање возила у гаражи није предвиђено.

У случају да се неки од пословних простора или локала намени за кухињу, односно користи за обраду намерница и припрему хране, канализација ове функционалне целине се мора

одвојити од остале канализације у објекту и усмерити ка сепаратору органских уља и масти, па тек после пречишћавања прикључити на фекалну канализацију. Сепараторе органских уља и масти је најбоље сместити ван објекта, а уколико се предвиђају у објекту, потребно је да буду у посебној просторији, са могућношћу ручног или аутоматског пражњења.

У топлотној подстаници је пожељно предвидети расхладну јаму, а у случају директног одвода топле воде у канализацију преко подног сливника, прописати мешање испуштене топле воде из система за грејање са хладном водом из чесменске шоље.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација објекта ће се прикључити на постојећу уличну атмосферску канализацију Ø300 и Ø400, која се налази у улицама према објектима ГП1 и ГП2. Све напомене, које се односе на фекалну канализацију у погледу прикључака и граничних ревизионих шахтова, се односе и на атмосферску канализацију. У случају зелених кровова, за одвод атмосферских вода користити специјалне сливнике за зелене кровове. Мешање фекалних и атмосферских вода у објекту није дозвољено.

За равне кровове, који нису типа зелених кровова, се може предвидети атмосферска канализација под притиском.

Интензитет рачунске кише за Београд износи 118.8 л/с/ха (25 минутна киша повратног периода 2 године), а за димензионисање кишних вертикала и доњег развода, који пролазе кроз објекат, користити препоручени интензитет кише од 400 л/с/ха. Процењена количина атмосферске воде са кровова објекта и платоа износи око 119.3 л/с.

На атмосферску канализацију је могуће прикључити одвод конденза од централних или индивидуалних клима уређаја.

Електроенергетска мрежа

Постојећи електроенергетски објекти

Увидом у катастар подземних инсталација 10 kV и 1 kV водова закључено је:

Постојећи 1Е10 вод дуж к.п. бр. 1050/8 и к.п. бр. 1050/22 угрожен је изградњом објеката. Неопходно изместити кабл изван границе подземне грађевинске линије.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Планирани електроенергетски објекти 10 kV и 1 kV

Планирано је прикључење пет новопроектлованих ТС 10/0,4 kV у објектима на постојећи 10 kV који је веза између ТС 110/10 kV, “Сава Центар”, и ТС 110/10 kV “Блок32”. 10 kV кабловска мрежа је подземна кабловима типа 3х (ХНЕ 49-А 1х150 mm²), 10kV.

На прелазу преко коловоза улица, стаза и путева, као и на свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност оштећења каблова, каблови се полажу кроз кабловску канализацију од ПВЦ цеви пречника 100 mm. 1kV кабловска мрежа потребна за напајање објеката је подземна кабловима ХР00AS 3х150+70 mm².

Напајање објекта електричном енергијом

Напајање објекта електричном енергијом је са градске дистрибутивне мреже у свему према Техничким условима надлежне ЕПС ЕД Београд.

Процењена инсталисана снага стамбеног дела објекта 1 ГП4 је $P_i=4553 \text{ kW}$, једновремена

снага је $P_j=983.74 \text{ kW}$. Процењена инсталисана снага пословног дела објекта 1 ГП4 је $P_i=2500 \text{ kW}$, једновремена снага је $P_j=2000 \text{ kW}$.

За потребе објекта 1 на ГП4 планирано је две TC10/0.4 kV трансформаторске станице лоциране у посебној просторији на нивоу -1 гараже. TC1.1 10/0.4 kV капацитета 1x1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 1000 kVA. TC1.2 10/0.4 kV капацитета 3x1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 2x 1000 kVA.

Процењена инсталисана снага стамбеног дела објекта 2 ГП5 је $P_i=8242 \text{ kW}$, једновремена снага је $P_j=1792.26 \text{ kW}$.

Телекомуникациона мрежа

Приступна телекомуникациона мрежа се изводи кабловима положеним у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У зависности од захтева корисника, постојећу ТК канализацију проширити одговарајућим бројем цеви.

Општи циљ је даљи развој и модернизација постојећих телекомуникационих мрежа и објеката, као и прогресивно развијање нових/савремених система телекомуникација којима ће се значајно подићи ниво постојећих урбаних и осталих структура и остварити већа ефикасност у привредним и услужним активностима.

Релизација овог циља се постиже употребом:

- FTT x технологија (Fibre To The x = H-Home, B-Building, P-Premises);
- убрзањем фиксно-мобилне конвергенције са циљем рационализације мрежне инфраструктуре, повећања профита и смањење оперативних трошкова (ОРЕХ-а); пружањем мултимедијалних услуга (Pay TV i IPTV);
- континуалним развијањем и унапређењем сервисних профила и пакета услуга за све кориснике;
- увођењем нових технологија и мрежних архитектура следеће генерације (NGN - Next Generation Network);
- реализацијом широкопојасних сервиса;
- реализацијом "triple play" сервиса (POTS, приступ Интернету са већим протоком, дистрибуција ТВ програма и филмова, интерактивне игре);
- трансформацијом и модернизацијом постојећих телекомуникационих јединица; дигитализацијом телефонских централа;
- развијањем и ширењем мреже оптичких каблова;
- бољом покривеношћу територије и повећање квалитета ТВ и радио сигнала;
- превођењем евентуалне постојеће мреже са коаксијалним и симетричним кабловима на оптичке каблове;
- проширењем капацитета постојећих централа;
- изградњом базних станица мобилне телефоније.

За потребе приватних и пословних корисника, планирати реализацију FTTH (Fiber To the Home), односно FTTB (Fiber To the Building) или FTTP (Fiber To the Premises) решења, полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката, односно корисника и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима. Унутар стамбених и пословних целина, развод је потребно реализовати оптичким или бакарним кабловима.

У складу са техничким условима провајдера телекомуникационих услуга, за потребе сваког објекта треба предвидети прикључење путем телекомуникационог привода препорученог капацитета 2xPEHD Ø110 mm са стране најближе улице.

За потребе приватних и пословних корисника, планирати реализацију FTTH (Fiber To the Home), односно FTTB (Fiber To the Building) или FTTP (Fiber To the Premises) решења, полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката, односно корисника и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима. Унутар стамбених и пословних целина, развод је потребно реализовати оптичким или бакарним кабловима.

У складу са техничким условима провајдера телекомуникационих услуга, за потребе сваког објекта треба предвидети прикључење путем телекомуникационог привода препорученог капацитета 2хРЕНД Ø110 mm са стране најближе улице.

Телекомуникациони привод за објекат 1 предвидети из постојеће спољне телекомуникационе инфраструктуре, односно постојећег кабловског окна ПКО 10 из Булеvara Михајла Пупина.

Топловодна мрежа

Планирани објекти припадају грејном подручју ТО “Нови Београд”.

Испорука топлотне енергије врши се према Правилнику о раду дистрибутивних система (Сл. лист града Београда бр.54/14) на следећи начин:

Систем грејања:

- повезивање: индиректно преко измењивачких топлотних подстанци
- потрошачи: грејање, вентилација
- период испоруке енергије: током грејне сезоне
- прекид рада у испоруци: ноћни прекид
- температурски режим: 120/55⁰С
- називни притисак: NP16
- перспективно: целодневни рад – 24h дневно, без ноћног прекида у испоруци.

Објекат 1 - 2.970 kW – могуће прикључење из дистрибутивног топловода ф 219,1/315 из Булеvara Михајла Пупина и из дистрибутивног топловода ф 168,3/250 у оквиру интерне саобраћајнице.

Предвиђене су две топлотне подстанции. У свакој топлотној подстанци обезбеђен простор за одговарајући број предајних станица за стамбени и пословни простор у зависности од потрених топлотних капацитета.

Гасоводна мрежа

У околини предметне локације, нема изграђених гасовода ни гасоводних објеката. У широј околини предметне парцеле планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже максималног радног притиска (МОП) 16bar у надлежности ЈП“ Србијасгас“. Да би се планирани објекти прикључили на постојећи дистрибутивни гасовод, неопходна је изградња деонице дистрибутивног гасовода, од полиетиленских цеви МОП 4bar од места прикључења на постојећу мрежу до граница урбанистичког пројекта.

Процењена потрошња гаса за потребе грејања и вентилације за Објекат 1 износи– 340 m³/h. Планиране МРС могу бити смештене у посебном објекту, на отвореном простору или под земљом. Положај МРС и дозвољена растојања од других објекта, саобраћајница и осталих инсталација морају бити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar (Службени Гласник бр.86/2015).

Зелене површине

У оквиру Зоне „КЗ“ планирани су објекти (обј 1 до обј 5) на пет грађевинских парцела (ГП-4 до ГП-8) чији су делови уређени као слободне и зелене површине - парковско уређење.

Слободне и зелене површине са централним тргом интегришу све планиране објекте и комплекс цркве чиме се формира јединствен простор доступан свим корисницима блока.

На грађевинским парцелама ГП-4, ГП-5 и ГП-6 обезбеђено је минимум 30% зелених

површина, од чега минимум 20% за незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом).

Изнад подземних објеката планирано је поплочање и партерно зеленило које мора да има земљишни профил са карактеристичним слојевима, минималне корисне дубине 80 cm.

Простор ће бити опремљен мобилијаром и садржајима за игру деце према нормативу за дечија игралишта (3-11 година) је $1\text{m}^2/\text{становнику}$ (мин. 100-150 m^2).

Нивелационим решењем које усмерава воду ка риголама обезбеђено је адекватно сакупљање и одвођење атмосферске воде.

Слободне и зелене површине са парковски уређеном централном зоном интегришу микроамбијенте који су партерна уређења сваког од планираних објеката. Елементима линеарног зеленила (дрворедима и травним баштицама) повезане су са околним простором и постојећим и планираним јавним зеленим површинама у суседним блоковима. Планирано је додатно озелењавање равних кровова, на базисима свих планираних објеката у комплексу, на коти 32 m.

Заснивање кровног зеленила захтева добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију. Кровно зеленило мора да сарджи карактеристичне слојеве: дренажни, филтер слој и слој супстрата.

За зону КЗ - грађевинске парцеле (ГП4 до ГП8) обавезна је израда јединственог Главног пројекта уређења и озелењавања.

Услови за евакуацију отпада

Технички услови за одлагање и одвожење комуналног отпада из објеката и простора дефинисани су условима ЈКП „Градска чистоћа“:

- потребно је набавити судове - контејнере капацитета 110 литара, габарита 1,37x1,20x1,45 m и то према нормативу један суд на 800 m^2 корисне површине објекта.
- контејнере поставити на избетонираним површинама или посебно изграђеним нишама (боковима) у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса или у посебно планираним просторима за те потребе, унутар самих објеката,
- за одношење смећа неопходно је обезбедити неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“,
- у случају ручног гурања контејнера обезбедити равну подлогу са максимално 3% нагиба, на највише 15 m до комуналног возила,
- обезбедити кружни ток саобраћаја за комунална возила или окретницу димензија 8,60x 2,50x3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником кривине 11,0 m. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице је 3,50 m а двосмерне 6,0 m са највише 7% нагиба,
- За смештај контејнера могуће је изградити смећаре унутар објеката или одредити посебне просторе за те потребе са истим условима колског пролаза. Смећаре пројектовати као затворене просторе, без прозора, осветљене, са једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком у поду због одржавања.
- Уместо већег броја потребних судова- контејнера за одлагање смећа из комерцијалних објеката и супермаркета могуће је користити прес-контејнере запремине 5 m^3 , снаге пресе 1:5 и димензија 3,4x1,6/1,75x1,6m који ће бити обележени ознакама припадности објекту и прикључени на електрични напон и у употреби у објекту. Смећара за ове судове мора бити најмање висине 4,6 m. Возило за њихово одвожење има димензије 2,5x7,3x4,2m и носивост 11 тона када је празно, односно 22 тоне када је пуно. Прес контејнери могу бити постављени и на слободним површинама испред објеката са обезбеђеним приступима у скаладу са наведеним

нормативима. Набавка и одржавање ових специјалних судова су обавеза инвеститора.

За сваки од планираних објекта је предвиђено по два прес контејнера запремине 5m³.

Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом по културним добрима (сл. гласник РС бр.071/94, 52/11 и 99/11) катастарске парцеле обухваћене границом предметног Урбанистичког пројекта припадају Блоку 26, у оквиру целине „Централна зона Новог Београда“ која ужива статус предходне заштите (ев. лист бр.7.19. од 25.12.2019.).

Према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, приликом планирања и пројектовања, морају се поштовати следећи услови:

- Очување споменичких вредности простора, као дела целине „Централна зона Новог Београда“, његовог карактера и амбијента, а посебно архитектонско-урбанистичких вредности као и начина функционалног коришћења простора.
- Очување јавног карактера и начина коришћења отворених површина као и очување јавних зелених површина у функционалном и естетском смислу, као елемент који доприноси оплемењивању амбијента.
- Очување концептуалне идеје типологије објеката, слободностојећи објекти у отвореном блоку у духу савремене архитектуре и у сагласју са модернистичким карактером урбане структуре и архитектуре Новог Београда.
- Савремено архитектонско-урбанистичко обликовање простора, које ће на микро и амкро плану обележити специфичност тог дела града, као и ставрање финалне урбанистичке слике централне зоне Новог Београда и њеног инкорпорирања у ткиво овог дела града.

Заштита животне средине

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине потребно је:

- у току изградње и коришћења планираних садржаја применити мере и услове дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08) у циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода;
- прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним БРГП;
- изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате (није дозвољено коришћење растер елемената) и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем;
- у циљу спречавања контаминације ваздуха нове објекте позиционирати као слободностојеће како би се обезбедило проветравање предметног простора али и простора у залеђу;
- обезбедити централизован начин загревања објеката;
- засену паркинг места извести садњом дрворедних садница високих лишћара;
- при пројектовању, односно изградњи планираних објеката, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и

грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим просторијама намењеним становању, станове орјентисати двострано ради бољег проветравања;
- у оквиру предметног комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и орјентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз: правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра.

У подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у "слободну струју ваздуха";
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже по потреби;
- континуирани рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента.

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

одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, 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: да вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40 μT;

- обезбедити одговарајућу заштиту земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
- након изградње трансформаторске станице извршити:

прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту;

периодична испитивања у складу са законом;

достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења; трансформаторске станице не смеју да се нађу поред канцеларијских простора намењених дужем боравку људи, већ уз техничке просторије оставе и сл.

Начин прикупљања и поступања са отпадним материјама односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад- папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), извршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим

прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11): обезбедити посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада.

У току извођења радова неопходно је:

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих, односно изградње нових објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине.

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).

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).

Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техно-економску и функционалну целину.

Свака фаза мора имати задовољене потребе за саобраћајним приступима, подземним интерним саобраћајницама, паркирањем у подземној гаражи, обезбеђеним независним улазом/излазом у/из гараже, комуналном инфраструктуром, противпожарним путевима и платоима за интервенцију ватрогасних возила.

Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији.

Обавезно је функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

III ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Предмет овог ИДР је стамбено пословни објекат „Објекта 1“ на к.п. 6852 КО Нови Београд (која одговара „ГП4“ и која је настала спајањем к.п.бр.1050/8 и к.п. бр. 1050/9, обе КО Нови Београд).

Позиција Објекта „1“ је дефинисана уз Булевар Михајла Пупина.

Пешачки приступ објекту је омогућен директно са платоа, на коти 78.00 m.n.v.

Између стамбеног и пословног дела објекта формирана је пешачка улица ширине~17 m. Ова пешака улица представља посебан микроамбијент, који обезбеђује пешачки ток из Булевара Михајла Пупина ка унутрашњости блока као и визуелни продор.

Колски приступ платоу, на коти 78.00 m.n.v и подземној гаражи Објекта „1“ је у складу са ПДР и УП, дефинисан преко јавне саобраћајнице „ЈС2“ (улица Антифашистичке борбе) и интерне двосмерне јавне саобраћајнице која је формирана до источне границе грађевинске парцеле „ГП4“.

Објекат 1 се састоји од подземног дела објекта са два нивоа гаража, пословног дела објекта спратности Пр+7 и стамбеног дела објекта спратности Пр+17 са два везна стамбена дела (кубуса) са 3 спрата са припадајућим галеријама.

Положај објекта на парцели

Објекат је на парцели планиран и биће постављен као слободностојећи. Волумен објекта је пројектован у складу са задатом висинском и хоризонталном регулацијом и планираним функцијама дефинисаним Урбанистичким пројектом и Идејним решењем.

Припремни радови

Пре почетка изградње Објекта 1, неопходно је извести припремне радове који претходе изградњи објекта.

Због ефикасности реализације изградње, припремне радове у зависности од динамике постизања споразума са оператерима инфраструктуре која се измешта, и динамике израде техничке документације за измештање инфраструктуре, је могуће изводити у етапама:

- рашчишћавање терена на парцели, одвожење шута на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, постављање објекта и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.);

- измештање постојеће инфраструктуре на парцели;

- земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шпорови, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора и постављање инсталација привременог карактера за потребе извођења радова.

Припремни радови се могу извести у оквиру Фазе 1 изградње стамбено пословног објекта или сходно чл.137. Закона о планирању и изградњи могу бити предмет посебне грађевинске дозволе.

Спратност и вертикална регулација

Волумен надземног дела објекта састоји се од кубуса спратности –2По+П+7, који има пословну намену и кубуса спратности –2По+П+17, са пословањем у приземљу и везним кубусом са три спрата са припадајућим галеријама, који имају стамбену намену.

На нивоу деветог спрата стамбеног кубуса је повучени спрат који ће имати садржаје комплементарне становању, који треба да служе за рекреацију и друге активности становника.

Испод објекта у граници подземне грађевинске линије су два подземна нивоа са гаражама и заједничким техничким и помоћним просторијама.

Централни плато објекта је на коти ~78.00 mnpv која је 0.50 m виша од коте приступа, тротоара Булевара Михајла Пупина, са кога се приступа улазима у све делове стамбено пословног објекта. Кота пода приземља је у нивоу платоа.

Кров објекта је раван. Висина венца пословног дела објекта и везних кубуса стамбене намене је 31,50 m (+109.50 mnpv.), а висина венца стамбеног дела објекта је 64,50 m (142.50 mnpv), рачунато од коте 0.00 (78.00 mnpv).

Рачунато од коте приступа (тротоар Булевара Михајла Пупина), висина венца пословног дела објекта и везних кубуса стамбене намене је 32 m, а висина венца стамбеног дела објекта је 65 m, рачунато од коте - 0.50 (77.50 mnpv).

Максимална висина објекта у ПДР-у је дефинисана висином објекта од коте приступне саобраћајнице.

Хоризонтална регулација

Објекат је постављен на парцели у оквиру зоне грађења која је дефинисана подземном и надземном грађевинском линијом.

Надземни део објекта чине два паралелна кубуса са везним делом ка бочним фасадама (од нивоа трећег спрата), који формирају унутрашњи плато и пешачку комуникацију.

Укупан габарит објекта са унутрашњим слободним простором/атријумом је у оквиру дефинисане грађевинске линије, приближних димензија 89 m x 55 m.

Објекат је пројектован као слободностојећи, позициониран на грађевинску линију која је паралелна са регулационом линијом и границама суседних парцела.

Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће. Није примењено, и није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија.

Подземни део објекта обухватио је површину грађења од 71,86% парцеле (ПДР дозвољено 80%), у оквиру дефинисаних подземних грађевинских линија.

Надземни део објекта, обухватио је површину грађења од 23,82% парцеле (ПДР дозвољено 30%), у оквиру дефинисаних надземних грађевинских линија.

Грађевинска линија надземног дела објекта, према Булевару Михаила Пупина је 24,20 m од регулационе линије.

Растојања надземног дела Објекта 1, од објеката који су изграђени на суседним парцелама су: од надземног дела објекта на к.п. бр. 6779/1 - 87,50 m и од к.п. бр.1050/10 - 26,20 m.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) за Објекат „1“ износи: 44.967,18m².

Индекс заузетости за Објекат „1“ износи: 23,82%.

Заузетост земљишта подземним етажама за Објекат „1“ износи: 71,86%.

Индекс изграђености: 2,70.

Зелене површине: 29,80% без зеленила на крову објекта, 20,48% незастрто (у директном контакту са тлом).

Напомена: Незнатно повећање параметара (нето и бруто површине надземног дела објекта и индекса заузетости) у односу на ИДР из урбанистичког пројекта, је настало приликом усаглашавања ИДР са прописима заштите од пожара, при чему нису премашени задати урбанистички параметри из урбанистичког плана (ПДР).

Положај панорамског лифта и повезивање стамбених кубуса са другим кубусима, је измена у односу на ИДР из урбанистичког пројекта, из разлога дефинисања пожарних сегмената.

Преглед остварених бруто површина према намени

БРУТО ПОВРШИНА ПОСЛОВАЊЕ	17.367,81 m ²
БРУТО ПОВРШИНА СТАНОВАЊЕ	27.599,37 m ²
УКУПНО БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	44.967,18 m ²

Преглед остварених бруто површина

БРГП НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	44.967,18 m ²
БРП ПОДЗЕМНИХ ЕТАЖА	23.463,35 m ²
УКУПНО БРП ОБЈЕКТА	68.430,53 m ²
УКУПНО БРГП ОБЈЕКТА	44.967,18 m ²

Колски и пешачки приступ

Уличну мрежу предметног простора према функционално рангираној уличној мрежи града, карактеришу:

- са северозападне стране, Улица Шпанских бораца у рангу улице другог реда;
- са југоисточне стране, Улица Антифашистичке борбе (Улица Пролетерске солидарности) у рангу улице другог реда;
- Булевар др Зорана Ђинђића, који предметни простор тангира правцем југоисток – северозапад, у рангу улице другог реда;

Поред наведеног, простор са североисточне стране - блок 26, тангира Булевар Михаила Пупина који је у рангу магистрале.

Остале улице припадају секундарној уличној мрежи.

У складу са ПДР-ом, планирају се колски улази у блок 26:

- два прикључка на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) са пуним програмом веза,
- два прикључка на Улицу Шпанских бораца са пуним програмом веза,
- два прикључка на Булевар др Зорана Ђинђића типа улив/излив.

У централном делу блока на коти 78.00 mnm формиран је централни пешачки плато, док су на нижим котама планиране интерне саобраћајнице, које служе за приступ подземним гаражама.

У предметном блоку није дозвољено ограђивање парцела, тако да интерне саобраћајнице омогућавају кретање противпожарног, комуналног и хитног возила. По потреби је могуће и режимско кретање доставних возила која снабдевају локале у приземљима и сл.

За потребе планиране изградње, паркирање је решено у оквиру припадајуће парцеле у подземним двоетажним гаражама.

Приступ подземној гаражи Објекта „1“ је остварен из интерне двосмерне саобраћајнице која је формирна уз источну границу парцеле. Интерној саобраћајници се приступа преко новопланиране јавне саобраћајнице (планиране важећим ПДР-ом) која има директну везу на Улицу Антифашистичке борбе.

Две рампе за приступ гаражи су двосмерне нагиба 12%, а на нивоу -1. се налазе још две двосмерне рампе које воде ка нивоу -2, нагиба 15%. Све саобраћајнице унутар гараже су двосмерне са минималном ширином 5,50 m.

На првом подземном нивоу – Ниво -1, на делу објекта уз интерну саобраћајницу, при разradi пројекта уведен је подземни хоризонтални инсталациони развод у оквиру ПДР-ом дефинисаних подземних грађевинских линија и у оквиру пројектованог габарита Нивоа-2. Висине подземних нивоа су прилагођене инсталационом разводу, висина Нивоа – 1 је смањена, док је висина нивоа -2 мало повећана, укупна дубина подземних нивоа је смањена. Укупна висина подземних нивоа није промењена у односу на УП.

Из подземних нивоа, на делу објекта уз главну пешачку осовину кроз блок, у зеленом појасу у оквиру парцеле, остварени су инсталациони излази за потребе вентилације и одимљавања гараже.

Пешачки приступ Објекту бр.1, омогућен је директно са платоа ка стамбеном делу објекта (на коти 78.00 mnm), док је између стамбеног и пословног дела објекта формирана пешачка улица ширине ~17 m.

Паркирање

У оквиру гараже објекта „1“ у идејном решењу остварено је 635 паркинг места, од тога 295 ПМ на нивоу -1. и 340 ПМ на нивоу -2.

Од укупног броја паркинг места 32 је намењено за особе са посебним потребама.

Разрадом пројекта, ангажовањем потребних техничких простора за инсталације и прерасподелом простора, број паркинг места у гаражи је измењен у односу на идејно решење, али је и даље знатно већи од потребног броја паркинг места која су дефинисана условима из ПДР и УП.

Пројектом су предвиђена и тзв. зависна (породична) паркинг места као и неколико гаражних места која нису ушла у обрачун паркинг места, односно нису представљена табеларним прегледом укупно реализованих паркинг места.

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА – ОБЈЕКАТ 1 –ГП 4				
ПОТРЕБНО према нормативима				ОСТВАРЕНО
Намена	Параметар	Прорачун	Потребан бр. ПМ	Остварен бр. ПМ
Пословни простор	1 ПМ/80 m ² БРГП	17.367,81 m ² /80	217	-
Становање	1.1 ПМ/1стан	162 / 1.1	179	
Укупно			396	635
ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА				
5% од укупног бр.паркинг места		396 x 0.05	20	32

Уређење слободних површина

У оквиру Зоне „КЗ“ ПДР су планирани објекти (бр. 1 до бр.5) на пет грађевинских парцела (ГП-4 до ГП-8) чији су делови уређени као слободне и зелене површине - парковско уређење.

Слободне и зелене површине са централним тргом интегришу све планиране објекте и комплекс цркве чиме се формира јединствен простор доступан свим корисницима блока.

На грађевинским парцелама ГП-4, ГП-5 и ГП-6 мора бити обезбеђено минимум 30% зелених површина, од чега минимум 20% за незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом).

Изнад подземних објеката планирано је поплагање и партерно зеленило које мора да има земљишни профил са карактеристичним слојевима, минималне корисне дубине 80 cm.

Нивелационим решењем које усмерава воду ка риголама обезбеђено је адекватно сакупљање и одвођење атмосферске воде.

Планирано је додатно озелењавање равних кровова, на базисима свих планираних објеката у комплексу, на висини 32 m.

Фазност изградње

Фазна изградња стамбено пословног објекта се дефинише на следећи начин:

Фаза 1 - Изградња подземних нивоа (-1 и -2) са степенишним излазима до коте 0.00, интерна саобраћајница, спољне подземне инсталације, прикључци на јавну инфраструктуру и припремни радови.

Фаза 2 - Изградња пословног објекта (Пр+7)

Фаза 3- Изградња стамбеног објекта (Пр+17 и везни део, три спрата са припадајућим галеријама)

Након извођења радова Фазе 1, редослед извођења радова за остале две фазе, може бити замењен у односу на потребе инвеститора, односно план и програм изградње објекта. Радови на спољњем уређењу, биће прилагођени реализацији фаза 2 и 3.

Припремни радови, осим у оквиру Фазе 1 изградње објекта, сходно чл.137. Закона о планирању и изградњи могу бити предмет посебне грађевинске дозволе.

Функционална организација

У архитектури објекта као и у функционалној подели јасно се издвајају пословни део објекта висине 31.50m спратности П+7 и стамбени део објекта висине 64.50 m спратности П+17. Ове две целине се налазе на међусобном растојању од 17.0 m, а повезане су кубусима у нивоу три етаже са припадајућим галеријама, на висини 9.30 m до висине 31.50 m. Ови „везни кубуси“ су позиционирани на крајевима тракта који је дужине~89 m, тако да се између пословног и стамбеног дела формира нека врста атријума – пешачког платоа, димензија 55.50 m x 16.50 m. Пешачки плато између ова два дела објекта обезбеђује визуелни и функционални продор ка унутрашњости блока.

Пословни део објекта предвиђен је као велики отворени простор са санитарним и кухињским чворовима, флексибилан за поделу простора према потребама будућих корисника.

У делу објекта који је намењен становању дуж тракта (који је дужине 89 m) позиционирано је три улаза у стамбени објекат, са степенишним вертикалама и са лифовским језгрима.

На спратовима од 1. до 8. и од 10. до 16. налази се по 10 станова, у три целине/ламеле, бочне са по три, односно средња ламела са четири стана. Станови су различите структуре, при чему најмање стамбене јединице имају по две спаваће собе. На 17. спрату је укупно 6 станова, тако да два стана користи приступ са заједничке степенишне верикале.

У оквиру везних кубуса објекта са становима, у измени ИДР, су промењене висине станова, па су уместо 4 етаже, како је приказано у ИДР, предвиђене 3 етаже са припадајућим галеријама. Ова измена је између осталог и резултат усаглашавања са противпожарним захтевима тј. евакуационим степеништима и захтевима конструкције великих распона.

Волумен везних кубуса није промењен и у складу је са ПДР и УП, као и ИДР.

У објекту је остварено **162** стамбене јединице.

Увођењем вертикалних и хоризонталних инсталационих дахтова, надпритисних у других противпожарних зона, кроз разраду пројекта, организација станова је измењена, па тиме и структура станова, при чему укупан број станова није повећан.

У односу на ИДР фазу основног захтева, број стамбених јединица је смањен са 164 на 162 због прилагођавања станова везног кубуса противпожарним захтевима високог објекта, инсталационој и конструктивној разради објекта.

На деветом спрату се формира повучена етажа. Овај простор ће бити у функцији садржаја који су комплементарни са становањем тј. обезбеђују додатни комфор за становнике (нпр. фитнес, велнес центар и сл.). Обзиром да према услову из плана девети спрат има повећану спратну висину, изнад дела ове етаже је формирана галерија. За саджаје који се налазе на деветом спрату са галеријом формиран је посебан улаз/лифт у приземљу објекта.

Испод 9. спрата, разрадом пројекта, уведена је техничка (инсталациона) етажа – висине 135cm а висине стамбених етажа испод 9. спрата, су смањене у односу на ИДР.

Измењене висине су у границама прописаних за стамбене просторије.

Кров пословног дела објекта и кров изнад „везних кубуса“ је екстензивни и делом интензивни озелењени кров.

Подземне етаже

Стационарање возила за потребе објекта „1“ је предвиђено у два нивоа подземне гараже. Гаражи се приступа помоћу рампи из интерне саобраћајнице, која је зеленом површином одвојена од границе суседне парцеле.

Две рампе за приступ гаражи су двосмерне нагиба до 12%, а на нивоу -1. се налазе још две двосмерне рампе које воде ка нивоу -2, нагиба 15%. Већина саобраћајница унутар гараже су двосмерне са минималном ширином 5,50 m.

На првом подземном нивоу – Ниво -1, на делу објекта уз интерну саобраћајницу, при разради пројекта уведен је подземни хоризонтални инсталациони развод у оквиру ПДР-ом дефинисаних подземних грађевинских линија и у оквиру пројектованог габарита Нивоа -2.

Висине подземних нивоа су прилагођене инсталационом разводу, висина Нивоа -1 је смањена, док је висина нивоа -2 мало повећана, укупна дубина подземних нивоа је смањена. Укупна висина подземних нивоа није промењена у односу на УП.

Из подземних нивоа, на делу објекта уз главну пешачку осовину кроз блок, у зеленом појасу у оквиру парцеле, остварени су инсталациони излази за потребе вентилације и одимљавања гараже.

Конструкција

Конструкција објекта је предвиђена као монолитна армирано-бетонска.

Вертикалну конструкцију вишег објекта чине АБ зидови и АБ језгра на местима вертикалних комуникација (лифтова и степенишног простора).

Међуспратна конструкција је предвиђена као пуна плоча директно ослоњена на зидове.

Вертикалну конструкцију нижег – пословног објекта чине АБ субови у растеру 8.0x8.0м и АБ језгра. Међуспратна конструкција је предвиђена као пуна плоча, без греда, директно ослоњена на стубове и зидове.

Међуспратна конструкција везних кубуса је предвиђена као ребраста таваница ослоњена на АБ стубове и зидове.

Вертикална носећа конструкција подземних гаража се састоји од армиранобетонских зидова и стубова. Међуспратна конструкцију подземних етажа чине пуне АБ плоче, без греда, директно ослоњене на зидове и стубове.

Предвиђено је фундарање на шиповима.

Инсталације

Прикључак на електроенергетску мрежу

У оквиру Блока 26, планирано је прикључење пет новопроекттованих ТС 10/0,4 kV у објектима, на постојећи 10kV који је веза између ТС 110/10 kV, “Сава Центар”, и ТС 110/10 kV “Блок 32”.

Прикључење новопроекттоване ТС 10/0,4 kV у Објекту 1 планирано је на постојећи 10 kV вод који је веза између ТС110/10kV <<Блок 20>> 10 kV изводна ћелија бр.23. и ТС 10/0.4kV <<Нови Београд, Шпанских бораца 3 <<Енергопроект>> (рег. бр. Z-1768).

Процењена инсталисана снага стамбеног дела објекта 1 на ГП4 је $P_i=5895$ kW, једновремена снага је $P_{jm}=964.67$ kW. Процењена инсталисана снага пословног дела објекта 1 ГП4 је $P_i=2985$ kW, једновремена снага је $P_{jm}=1865.33$ kW.

За потребе објекта 1 на ГП4 планирано је две ТС10/0.4 kV. Трансформаторске станице су лоциране у посебној просторији на нивоу -1 гараже, ТС1.1 10/0.4 kV капацитета 1x1000 kVA

са уграђеним трансформатором снаге 1000 kVA и TC1.2 10/0.4 kV капацитета 3x1000 kVA са уграђеним трансформатором снаге 2x 1000 kVA.

Прикључак на телекомуникациону мрежу

Телекомуникациони привод за објекат 1 предвиђен је из постојеће спољне телекомуникационе инфраструктуре, односно постојећег кабловског окна ПКО 10 из Булевара Михајла Пупина.

Пројектовани капацитет:

Четири привода капацитета РЕНД Ø110 mm са стране најближе улице.

Предвиђено је увођење више оператера у објекат.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

Прикључење објекта ће се извршити на постојећу водоводну мрежу О150 и О200, постављену у околним саобраћајницама у блоку 26.

Укупна количина санитарне воде је процењена за објекат у целини (пословни и стамбени део) и износи око 8.6 l/s. За противпожарне потребе у објекту је потребно обезбедити око 40.0 l/s, од чега 30.0 l/s за спринклер инсталацију и 10.0 l/s за унутрашњу хидрантску мрежу. За спољну хидрантску мрежу је потребно 30.0 l/s, и то је обезбеђено у оквиру постојеће спољне водоводне мреже у блоку 26.

За сваку функционалну целину у објекту ће бити обезбеђен посебан водомер.

Хидрантска мрежа

За противпожарне потребе објекта потребни капацитети су за спољну хидрантску мрежу и спринклер 30.0 l/s и унутрашњу хидрантску мрежу 10.0 l/s.

Сви садржаји у објекту ће бити опремљени противпожарним хидрантима, а свака тачка у објекту ће бити заштићена хидрантским млазом.

Обзиром да у спољној водоводној мрежи нема довољно притиска за гравитационо снабдевање објекта противпожарном водом у објекту су предвиђени уређаји за повишење притиска - противпожарне хидростанице за сваку висинску зону.

Пројектовани капацитет:

- За санитарне потребе - количина воде 8.6 l/s,
- За противпожарне потребе - хидрантска мрежа спољна и спринклер 30.0 l/s и хидрантска мрежа унутрашња 10.0 l/s,
- За снабдевање водом објекта су предвиђена два прикључка на постојећу спољну водоводну мрежу.

Фекална канализација

Фекална канализација објекта ће се прикључити на постојећу градску фекалну канализацију Ø250 у интерним саобраћајницама према објектима на суседним парцелама.

Укупна процењена количина фекалних отпадних вода из целог објекта је 30.0 l/s.

За фекалну канализацију из објекта предвиђено је неколико прикључака на постојећу спољну фекалну канализациону мрежу.

У блоку 26 је предвиђен сепарациони систем каналисања, односно одвојено се каналишу фекалне и атмосферске отпадне воде.

Пословни део објекта има два прикључка на постојећу уличну мрежу О250 у интерној саобраћајници поред постојећег објекта на к.п. бр. 1050/10, а прикључења су предвиђена на постојеће ревизионе силазе на уличној мрежи.

Пречник канализационог прикључка не може да буде мањи од 150мм, а поставља се са падом од 2 до 6%. За отпадне воде од санитарних потрошача, који су пројектовани испод коте 74.00 м.н.м., није дозвољено гравитационо прикључење на уличну мрежу, па ће бити предвиђено препумпавање отпадне воде од таквих потрошача преко префабрикованих црпних станица.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација објекта ће се прикључити на постојећу уличну атмосферску канализацију Ø300 и Ø400, која се налази у интерним саобраћајницама према објектима на ГП1 и ГП2. Све напомене, које се односе на фекалну канализацију у погледу прикључака и граничних ревизионих шахтова, се односе и на атмосферску канализацију. За одвод атмосферских вода са зелених кровова ће се користити специјални сливници за зелене кровове. Мешање фекалних и атмосферских вода у објекту није предвиђено.

Процењена количина атмосферске воде са кровова објекта и платоа износи око 119.3 l/s.

Топловодна мрежа

Планира се да објекат буде прикључен на систем даљинског грејања ТО „Нови Београд“ у Булевару Михајла Пупина и на топловод у оквиру кат. парцеле бр. 6852.

Основни системи који се планирају су индиректно грејање преко измењивачких топлотних подстанци, као и грејање, вентилација објекта.

Процењени топлотни капацитети за потребе грејања и вентилације за Објекат 1, износе максимално 2.555 kW. У објекту је предвиђено више топлотних подстанци са одговарајућим бројем предајних станица за стамбени и пословни простор.

Материјализација и обликовање

У волумену објекта се издвајају три целине које су међусобно повезане применом истих материјала и архитектонских елемената.

На вишим етажама, у архитектонском обликовању и материјализацији примењен је савремени израз са сведеном формом, тамном бојом фасаде на којој је дискретно истакнута хоризонтална и вертикалана подела.

За материјализацију архитектонских елемената објекта биће коришћени висококвалитетни грађевински производи.

Фасада

За материјализацију архитектонских елемената фасаде објекта биће коришћени висококвалитетни материјали у складу са важећим прописима и стандардима који се односе на грађевинске производе: плоче од порцеланске керамике, натур бетон, зид завеса (на пословном делу објекта).

Отвори на фасади стамбеног дела су прилагођени организацији станова, конструктивној и инсталационој разради.

Кровови

Кров изнад пословног и везног дела објекта је раван, већим делом зелени кров на коме ће бити смештена инсталациона опрема и јединице за одржавање објекта, које ће бити визуелно заштићене зеленилом.

Кров изнад високог, стамбеног дела објекта, је раван непроходни кров, обрађен хидроизолационом мембраном.

Кровови изнад подземних етажа

Обзиром да је дозвољена покривеност парцеле у подземним етажама и до 80%, кров подземних етажа се користи на неколико начина:

Поплочане пешачке површине

Спољно поплочавање планирано је гранитом и каменом у различитим комбинацијама боја и обрада. Изводе се изнад АБ конструкције етаже -1 са укупном дебљином слојева од ~35cm, пратећи одговарајуће нагибе одводњавања атмосферских вода са великих поплочаних површина.

Поплочане саобраћајне површине

Изводе се изнад АБ конструкције етаже -1 са укупним слојем који је ~35 cm, пратећи одговарајуће нагибе одводњавања саобраћајница.

Озелењене површине

Изводе се у неколико варијација зависно од врсте зеленила које је планирано а за које је потребно предвидети одговарајуће слојеве земље/супстрата за садњу.

Спољни и унутрашњи зидани и монтажни зидови

За спољне и унутрашње зидове ће бити коришћени савремени материјали који су квалитета у складу са важећим прописима и стандардима који се односе на грађевинске производе и који испуњавају све важеће прописе по питању енергетске ефикасности.

Обрада унутрашњих површина

Обрада подова, зидова и плафона у пословном и стамбеном делу објекта ће се вршити коришћењем савремених материјала који су квалитета у складу са важећим прописима и стандардима који се односе на грађевинске производе.

У пословном делу објекта обрада ће се разрађивати као SheII&Core (сива фаза).

Системи инсталација

У објекту »Објекат 1» су планирани следећи инсталациони системи:

Хидротехничке инсталације

Прикључење хидротехничких инсталација се планира на постојећу градску инфраструктуру, а ближе ће бити дефинисани у свему према Условима и правилима надлежног комуналног предузећа "Београдски водовод и канализација".

Иако се највећим делом налазе у интерним саобраћајницама блока 26, постојеће мреже водовода и канализације имају јавни карактер.

У објекту су предвиђене следеће хидротехничке инсталације:

- водоводна мрежа хладне и топле воде,
- хидрантска мрежа,
- мрежа фекалне канализације,
- мрежа хаваријске и технолошке канализације и
- мрежа атмосферске канализације.

Електроенергетске инсталације

Осим прикључења и измештања постојећих електроенергетских водова на парцели у циљу функционисања објекта, планирају се:

- Развод електричне енергије од новопроектоване ТС у објекту, до главних, спратних и разводних ормана технолошких целина/потрошача
- Инсталација осветљења, прикључница и термичких потрошача
- Инсталација напајања тремотехничке, хидротехничке и телекомуникационе опреме
- Инсталација заштите људи од електричног удара
- Инсталација заштите од атмосферског пражњења

Телекомуникационе и сигналне инсталације

Осим прикључења у циљу функционисања објекта, планирају се:

- FTTN кабловска мрежа
- Инсталација интерфона
- Инсталација сигнализације пожара
- Инсталација озвучења и обавештавања о пожару
- Инсталација детекције гаса у гаражи
- Инсталација картичне контроле приступа
- Инсталација видео надзора

Топловодна мрежа

Осим прикључења и и заштите постојећег топловода на парцели, у циљу функционисања објекта, планирају се:

- Системи грејања
- Системи климатизације
- Системи вентилације
- Системи заштите од пожара
- Систем аутоматске контроле и регулације

Простор за евакуацију отпадака

За одлагање смећа из објекта ће се користити прес-контејнери запремине 5m³ са пресом одговарајуће снаге, који ће бити обележени ознакама припадности објекту и прикључени на електрични напон. Прес контејнери ће бити постављени на платоу уз пословни део објекта са југо-источне и северо-западне стране и са обезбеђеним приступима корисницима објекта и комуналним возилима.

Приступ возилу ЈКП „Градска чистоћа“ је омогућен преко колских рампи које се са интерне саобраћајнице пењу на плато на коти 78.00 m.n.v. у складу са условима ЈКП Градска чистоћа и условима Секретаријата за саобраћај, Београд.

Системи заштите од пожара

Планирани Објекат 1, ће имати приступ за интервенцију интервентних возила, са најмање две стране, са довољном ширином и носивошћу саобраћајница - платоа за интервентна возила.

Капацитет водоводне мреже дефинисан је тако да подразумева довољне количине воде за гашење пожара, како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер и др.).

IV ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Саобраћајна инфраструктура:

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови Секретаријата за саобраћај града Београда, IV -08 број 344.5-459/2019 од 19.9.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-12/2019 од 19.9.2019. године.

Електроенергетска инфраструктура:

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 14. став 4. Уредбе о локацијским условима.

У складу са чланом 29. 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:

- Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре, закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована таква потреба, уз захтев за издавања грађевинске дозволе, у складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења објединјене процедуре електронским путем,
- Уговор о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ, потписан квалификованим електронским потписом инвеститора, односно његовог пуномоћника, уз захтев за пријаву радова, у складу са чланом 31. став 2. тачка 1а) Правилника.

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

Електроенергетска мрежа:

При пројектовању и прикључењу у свему се придржавати Услови ЕПС Дистрибуције, Огранак Електродистрибуција Земун, број 82.1.1.0.-Д.08.02.-278445/1-2019, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-22/2019 од 3.10.2019. године.

Водоводна мрежа:

При пројектовању и прикључењу на градску водоводну мрежу у свему се придржавати Услови бр. В-891/2019 од 16.9.2019. године ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-17/2019 од 20.9.2019. године.

Канализациона мрежа:

Прикључење објекта на градску канализациону мрежу пројектовати и извести у свему у складу са Условима бр. К-694/2019 од 16.9.2019. године ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-18/2019 од 20.9.2019. године.

Прикључење на систем даљинског грејања:

Прикључење објекта на систем даљинског грејања пројектовати и извести у свему у складу са условима бр. IX-5620/2 од 20.9.2019. године ЈКП „Београдске електране“, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-11/2019 од 20.9.2019. године.

Услов за прикључење објекта је изградња топловодног прикључка од места прикључења у улици до просторије намењене за предајне станице, као и прибављање дозвола за пројектну документацију и извођење радова.

Телекомуникациона инфраструктура:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова Телеком Србија а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Београд, број 397586/2-2019 од 3.10.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-9/2019 од 3.10.2019. године.

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова Теленор д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-8/2019 од 1.10.2019. године.

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова SBB, Srpske kablovske mreže д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-7/2019 од 1.9.2019. године.

Гасоводна мрежа:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈП „СРБИЈАГАС“, Сектор за развој, Нови Сад, ОР467/19 (863/19) од 16.9.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-6/2019 од 18.9.2019. године

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова БЕОГАС д.о.о., број I-401/2019 од 4.9.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-3/2019 од 5.9.2019. године.

Уређење терена:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услова ЈКП „Зеленило-Београд“, Београд, број 49/283 од 3.10.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-10/2019 од 4.10.2019. године.

Одлагање комуналног отпада:

За потребе одлагања комуналног објекта при изради техничке документације и извођењу радова придржавати се Услова број 13953 од 6.9.2019. године које је издало ЈКП Градска чистоћа, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-13/2019 од 6.9.2019. године.

Безбедност ваздушног саобраћаја:

Објекат 1 је потребно обележити као препреке за летење, у складу са сагласношћу број 4/3-09-00191/2019-0002 од 19.9.2019. године, Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-14/2019 од 19.9.2019. године.

V ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Заштита од пожара и експлозија:

Применити мере заштите од пожара утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, а све у складу са Условима у погледу мера заштите од пожара 09.4 број 217-1755/19 од 2.10.2019. године које је издао МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-15/2019 од 3.10.2019. године

При пројектовању и извођењу радова у смислу заштите од пожара и експлозија за безбедно постављање у свему се придржавати Услова 09.4 број 217-1754/19 од 5.9.2019. године које је издао МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-16/2019 од 6.9.2019. године.

Одбрана земље:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Услови Министарства одбране, број 17256-2 од 10.9.2019. године, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-5/2019 од 10.9.2019. године.

VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**Заштита животне средине:**

- Решење мере и услове заштите животне средине утврђене Секретаријата за заштиту животне средине, број 501.2-294/2018 од 29.3.2019. године.

Заштита природе:

- Решење Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-3518/3 од 4.2.2019. године.

VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- БЕОГАС д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-3/2019 од 5.9.2019. године.
- Министарство одбране, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-5/2019 од 10.9.2019. године.
- ЈП „СРБИЈАГАС“, Сектор за развој, Нови Сад, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-6/2019 од 18.9.2019. године.
- SBB, Srpske kablovske mreže d.o.o., Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-7/2019 од 1.9.2019. године;
- Теленор д.о.о., Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-8/2019 од 1.10.2019. године;
- Телеком Србија а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-9/2019 од 3.10.2019. године;
- ЈКП „Зеленило-Београд“, Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-10/2019 од 4.10.2019. године;
- ЈКП „Београдске електране“, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-11/2019 од 20.9.2019. године;
- Градска управа града Београда, Секретаријат за саобраћај, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-12/2019 од 19.9.2019. године;
- ЈКП „Градска чистоћа“, Београд, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-13/2019 од 6.9.2019. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-14/2019 од 19.9.2019. године;
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-15/2019 од 3.10.2019. године;
- МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-16/2019 од 6.9.2019. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ - водовод, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-HPAP-17/2019 од 20.9.2019. године;

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“- канализација, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-НРАР-18/2019 од 20.9.2019. године;
- ЕПС Дистрибуција д.о.о., Огранак Електродистрибуција Земун, број у систему ROP-MSGI-24141-LOC-1-НРАР-22/2019 од 3.10.2019. године.

- VIII** Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење стамбено пословног објекта, „Објекат 1“ Блок 26, Нови Београд на катастарској парцели бр. 6852, КО Нови Београд – фазна изградња, које је израдио ЕНЕРГОПРОЈЕКТ–Урбанизам и Архитектура а.д., Булевар Михаила Пупина 12, Нови Београд.
- IX** 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 за објекат у целини, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- X** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и извођачки пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- XI** Пре подношења захтева за пријаву радова, потребно је од министарства надлежног за послове заштите животне средине прибавити сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се одређује процена утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл. гласник РС“, бр. 114/2008).
- XII** Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.
- XIII** Издавањем ових локацијских услова престају да важе локацијски услови број ROP-MSGI-24141-LOC-1/2019 од 11.10.2019. године, заводни број 350-02-00418/2019-14.

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.

ПОМОЋНИЦА МИНИСТРА

Јованка Атанацковић