



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**за изградњу**  
**гараже и пратећих комерцијалних садржаја**  
**на плочи на коти 105.00**  
**у оквиру комплекса железничке станице**  
**„Београд Центар“ у Прокопу**  
**на КП 2855/111, 2855/112, 2855/113, 2855/114, 2855/115,**  
**2855/116, 2855/118 и 2460/15,**  
**све КО Савски венац**

## 1. ОПШТИ ДЕО

### 1.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**Повод** израде Урбанистичког пројекта за изградњу гараже и пратећих комерцијалних садржаја на плочи на коти 105.00, у оквиру комплекса железничке станице „Београд Центар“ у Прокопу, је иницијатива инвеститора „RAILWAY CITY“ doo. Београд да се приступи преиспитивању могућности за функционално коришћење крова гараже за паркирање возила, у циљу обезбеђивања већег броја паркинг места у обухвату грађевинског комплекса, чиме би се побољшали услови коришћења целокупног комплекса железничке станице са пратећим комерцијалним садржајима (пословање) на плочи на коти 105.00, све у складу са важећим планским документом и важећим урбанистичким параметрима и правилима грађења.

**Циљ** израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада предметне локације, односно објекта гараже чија је изградња планирана на КП 2855/118 и 2460/15, све КО Савски венац, који чини предмет детаљне разраде овог урбанистичког пројекта и стварање планског основа за исходовање/измену грађевинске дозволе за изградњу објекта гараже на предметним катастарским парцелама у циљу завршетка реализације предметног грађевинског комплекса.

Такође, овај урбанистички пројекат чини и плански основ за евентуалну измену свих грађевинских дозвола које су у претходном периоду исходоване за објекте у оквиру комплекса железничке станице "Београд Центар".

**Железничка инфраструктура која се налази испод коте 105.00 није предмет овог Урбанистичког пројекта.**

Изградња комплекса у коме је лоцирана железничка станица је од стратешког значаја за решење железничког саобраћаја на територији града Београда и посредно од значаја за шире подручје.

Реализација комплекса железничке станице "Београд Центар" у Прокопу се врши тако што Република Србија улаже земљиште и омогућава градњу на парцелама који су у власништву Републике Србије, а које испуњавају све техничке услове за изградњу, у оквиру границе обухвата Урбанистичког пројекта, а Инвеститор (Стратешки партнер) прибавља сву документацију неопходну за издавање грађевинске и употребне дозволе и финансира изградњу зграде железничке станице, паркинга и пратећих пословно - комерцијалних садржаја на плочи на коти 105.00.

Исходоване грађевинске дозволе објекта станичне зграде, као и објекта пословно-комерцијалне намене на плочи на коти 105.00 чине саставни део документације овог урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат се израђује уз поштовање законски дефинисаног обима и садржаја, на овереној катастарско-топографској подлози. Правним и планским основом су дефинисане намене, урбанистички параметри, као и остали стечени подаци и правила, који се приликом израде урбанистичког пројекта поштују.

### 1.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)("Службени лист града Београда" бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/17, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) – (у даљем тексту: ПГР Београда);
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система ("Службени лист града Београда", бр. 102/21);
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде II фазе прве линије метро система („Сл. лист града Београда", број 6/23).

### 1.3 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта представљају:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) – (у даљем тексту: Закон)

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19) – (у даљем тексту: Правилник).

#### **1.4 ДОКУМЕНТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У изради овог урбанистичког пројекта поштоване су све стечене урбанистичке обавезе, важећи планови, као и планови у контактної зони, постојеће грађевинске дозволе и друга релевантна техничка документација.

Документација од значаја за израду предметног урбанистичког пројекта:

- Урбанистички пројекат за изградњу железничке станице "Београд Центар" у Београду (потврда издата од стране Градске управе Града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, IX-10 бр.350.13-54/2015 од 26.10.2015. године);
- Урбанистички пројекат за изградњу објеката железничке станице, паркинга и пратећих пословно – комерцијалних садржаја у оквиру комплекса железничке станице "Београд Центар" у Прокопу, КО Савски венац (потврда издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број: 350-01-02005/2020-11 од 02.03.2021. године);
- Решење о грађевинској дозволи Број: 351-02-02089/2022-07 од 20.07.2022. године (за станичну зграду са паркингом);
- Решење о измени решења о грађевинској дозволи Број: 000215652 2023 14810 005 001 000 001 од 27.09.2023. године (за станичну зграду са паркингом);
- Решење о грађевинској дозволи Број: 351-02-02459/2023-07 ROP-MGSI-5675-CPIH-4/2023 од 31.08.2023. године (за објекте А1, А2, Б1, Б2 и објекат гараже);
- Решење о грађевинској дозволи Број: 351-02-02570/2022-07 ROP-MGSI-24847-CPIH-6/2022 од 29.08.2022. године (за објекте Ц1, Ц2, Д1 и Д2);
- Решење о грађевинској дозволи Број: 351-02-02548/2023-07 ROP-MGSI-25827-CPIH-2/2023 од 13.09.2023. године (за објекте Е, Ф, Г и Х);
- Решење о измени Решења о грађевинској дозволи Број: 351-02-00936/2023-07 од 30.05.2023. године (за објекат трафоа, измена грађевинске дозволе МГСИ ROP-MGSI-32021-CPI-1/2017, заводни број 351-02-00156/2017-07 од 26.10.2017. године).

Сва важећа техничка документација која је достављена обрађивачу урбанистичког пројекта од стране Инвеститора, као и управљача инфраструктуром („Инфраструктуре Железнице“, а.д.) у претходним поступцима је уважена приликом израде и формирања урбанистичко–архитектонског решења, које је дефинисано Урбанистичким пројектом за изградњу објекта железничке станице, паркинга и пратећих пословно – комерцијалних садржаја у оквиру комплекса железничке станице "Београд Центар" у Прокопу, КО Савски венац (потврда издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Број: 350-01-02005/2020-11 од 02.03.2021. године, на основу кога су исходоване важеће грађевинске дозволе.

#### **1.5 ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРЕДМЕТ ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ**

Граница урбанистичког пројекта обухвата катастарске парцеле 2855/111, 2588/112, 2855/113, 2855/114, 2855/115, 2855/116, 2855/118 и 2460/15, све КО Савски венац.

Изнад постојеће железничке инфраструктуре изграђена је плоча на коти 105.00 на којој је изграђен објекат станичне зграде и планирана је изградња пратећих комерцијалних садржаја (пословног парка) и гараже за путничка возила. Ове различите функционалне целине су обликовно смештене у јединствен архитектонски оквир, пројектован тако да их просторно повеже и омогући формирање функционалне целине препознатљивог визуелног идентитета.

Предмет детаљне разраде урбанистичког пројекта представља објекат гараже на КП 2855/118 и КП 2460/15, све КО Савски венац на плочи на коти 105.00, док постојећи објекат станичне зграде, као и планирани пратећи комерцијални објекти представљају стечену урбанистичку обавезу, односно објекте за које су исходоване грађевинске дозволе према којима се наставља изградња тих објеката, уз могућност измене грађевинских дозвола у складу са законском регулативом.

**Постојећа железничка инфраструктура представља стечену (фактичку) обавезу и није предмет детаљне разраде.**

*\*У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела урбанистичког пројекта, меродаван је графички прилог – лист број 1 – Шира ситуација на орто-фото снимку са границом урбанистичког пројекта.*

## 1.6 ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КОНТЕКСТУ

Предметна локација се налази у Целини I грађевинског подручја града Београда – Центар Београда, у Прокопу. Граница урбанистичког пројекта је приказана на свим графичким прилозима УП. Према ПГР Београда предметна локација налази се у оквиру површина јавних намена – посебне површине – Комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима.

Локација припада ширем центру Београда, налази се између аутопута Београд - Ниш, Улице Зорана Жунковића, Булевара кнеза Александра Карађорђевића, Булевара војводе Путника и Улице Драгана Манцеа (планиране Трансверзале).

Предметна локација, комплекс железничке станице "Београд Центар" представља велико саобраћајно чвориште са тенденцијом формирања пословно - комерцијалног центра, чему ће допринети започета изградња пратећих комерцијалних садржаја на плочи.

У том центру треба да се интегришу различити видови саобраћаја (шински, јавни градски превоз и друмски саобраћај), који треба да опслуже објекте јавне намене, као и остале пословне, трговачке и комерцијалне намене у оквиру комплекса, као и постојеће и планиране намене у непосредном и ширем окружењу (становање, спорт, комерцијалне намене и др.).

Железничка станица "Београд Центар" је темељ концепције београдског железничког чвора. Поред железничких садржаја, простор на коме се налази железничка станица „Београд Центар“ у Прокопу, плоча изнад перона на коти 105.00, расположиви простори у и око депресије Прокопа, у складу са планираним развојем града Београда, треба да се искористе за најбољу и највећу могућу изградњу садржаја комбинованих градских активности са прилазом, јавним саобраћајем и паркинг гаражама у објектима центра на плочи и уз плочу.

### Постојеће стање и постојећи објекти у оквиру комплекса железничке станице „Београд Центар“ у Прокопу

Пратећим комерцијалним садржајима на плочи на коти 105.00 прилази се са „Горњег станичног трга“, из Улице Зорана Жунковића. Приступна саобраћајница (Улица Зорана Жунковића) је у надлежности града Београда, а повезује Булевара кнеза Александра Карађорђевића и Улицу Драгана Манцеа, тангирајући железничку станицу "Београд Центар" у Прокопу.

Сви објекти који се тичу железничке инфраструктуре се реализују у складу са важећом урбанистичко-техничком документацијом.

Објекат станичне зграде се гради у складу са посебним Решењем о грађевинској дозволи Број: 351-02-02089/2022-07 од 20.07.2022. године и чини саставни део документације урбанистичког пројекта. Објекти пратећих комерцијалних садржаја на плочи на коти 105.00 се граде у складу са постојећим и/или измењеним грађевинским дозволама које су исходване у претходној процедури, у складу са законском регулативом.

Нови објекат гараже ће се спроводити у складу са овим урбанистичким пројектом и чини предмет детаљне разраде овог УП-а.

Тренутни статус објеката на плочи на коти 105.00, у складу са фазама извођења је приказан у табели:

ФАЗА	ОБЈЕКАТ	КП, КО Савски венац	Статус објекта
	Станична зграда	КП 2855/111	у изградњи
	A1	КП 2855/114	у изградњи
	A2	КП 2855/114	у изградњи
	B1	КП 2855/114	у изградњи
	B2	КП 2855/114	у изградњи
	Објекат гараже	КП 2855/118 и КП 2460/15	у изградњи
	Ц1	КП 2855/115	у изградњи
	Ц2	КП 2855/115	у изградњи
	Д1	КП 2855/116	у изградњи
	Д2	КП 2855/116	у изградњи



<b>ФАЗА</b>	<b>Е</b>	КП 2855/112	у изградњи
	<b>Ф</b>	КП 2855/112	у изградњи
	<b>Г</b>	КП 2855/112	у изградњи
	<b>Х</b>	КП 2855/112	у изградњи

## 2. ОПИС УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА У ОБУХВАТУ ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА НА ПЛОЧИ НА КОТИ 105.00

Грађевински комплекс представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену.

Грађевински комплекс станичне зграде и пратећих пословно-комерцијалних садржаја на плочи на коти 105.00 чини 8 катастарских парцела.

<b>ПОСЕБНЕ ПОВРШИНЕ – УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	
<b>НАМЕНА</b>	Комплекс железничке станице са комерцијалним садржајима
<b>ОСНОВНИ САДРЖАЈ</b>	Објекти неопходни за функционисање железничког превоза
<b>ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ</b>	Пословно - комерцијални садржаји
<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	Дефинишу се израдом урбанистичког пројекта у складу са планским документом, условима микролокације, општим правилима грађења за планиране намене и условима имаоца јавних овлашћења

Грађевински комплекс на плочи на коти 105.00 у оквиру комплекса железничке станице „Београд Центар“ састоји се од:

- Станичне зграде
- Пословно-комерцијалног комплекса (пословни парк) и
- Објекта гараже.

Станичну зграду која је изграђена чине два корпуса, између којих је велики наткривени плато, осмишљен тако да одаје утисак градског трга. С обзиром на то да је комплекс измештен из централног градског језгра, трг би својим пространством и панорамским визурама, требало да пружи осећај посетиоцима да су стигли у главни град. На парцели станичне зграде (КП 2855/111), обезбеђено је 88 паркинг места за потребе железнице, од чега је 5 паркинг места за лица са посебним потребама.

Пословни парк чини десет независних јединица (објеката) којима се приступа са платоа одигнутог од нивоа улице и одвојеног од главног приступа железничкој станици. Плато је осмишљен као озелењени парк у пословној зони комплекса и програмом обухваћен као мултифункционални простор, намењен различитим пратећим пословним и комерцијалним садржајима.

Потребан број места за паркирање пословно-комерцијалних објеката се остварују на отвореном паркингу на КП 2855/113 у оквиру кога је обезбеђено 257 паркинг места и у оквиру надземне гараже која се налази на КП 2855/118 и КП 2460/15, у оквиру које је обезбеђено 670 гаражних места и 5 паркинг места на припадајућој парцели.

Од укупног броја места за паркирање, опредељено је 67 места за паркирање лица са инвалидитетом у оквиру грађевинског комплекса, у складу са важећом регулативом и правилима приступачности (мин. 5%).

<b>Урбанистички параметри у комплексу - остварени</b>		
<b>Површина комплекса</b>		<b>50.991,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Индекс заузетости</b>	~18.007,26 m <sup>2</sup>	<b>35,32%</b>
<b>Зелене површине</b>	7.577,48 m <sup>2</sup>	<b>14,86%</b>
<b>Слободне површине</b>	~25.406,26 m <sup>2</sup>	<b>49,82%</b>
<b>Број паркинг места у комплексу</b>		<b>1020 ПМ</b>
<b>Спратност објеката</b>		<b>П+5 / П+6</b>

## 2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Према плану парцелације који је дефинисан претходним урбанистичким пројектом, на плочи на коти 105.00 су дефинисане грађевинске парцеле, које су накнадним спровођењем у надлежном катастарском оперативу добиле своје катастарске бројеве КП 2855/111, 2588/112, 2855/113, 2855/114, 2855/115, 2855/116, 2855/118 и КП 2460/15, све КО Савски венац и улазе у обухват овог Урбанистичког пројекта.

БРОЈ КАТ. ПАРЦЕЛЕ	КП 2855/111	КП 2855/112	КП 2855/113	КП 2855/114	КП 2855/115	КП 2855/116	КП 2855/118	КП 2460/15
Површина парцеле (m <sup>2</sup> )	14.245 m <sup>2</sup>	9.151 m <sup>2</sup>	8.878 m <sup>2</sup>	7.498 m <sup>2</sup>	3.002 m <sup>2</sup>	3.001 m <sup>2</sup>	5.214 m <sup>2</sup>	2.0 m <sup>2</sup>
Претежна намена	Станична зграда	Пратећи комерцијалн и садржаји (пословање)	Интерна саобраћај јница	Пратећи комерцијалн и садржаји (пословање)	Пратећи комерцијалн и садржаји (пословање)	Пратећи комерцијалн и садржаји (пословање)	Објект гараже	Објект гараже
Грађевинс ки комплекс (БРГП)	54.294.24 m <sup>2</sup> (пословно-комерцијални садржаји) 18.161,96 m <sup>2</sup> (објект гараже) 5650 m <sup>2</sup> (објект станичне зграде) 592,64 m <sup>2</sup> (наткривени излази са перона)							
Укупно БРГП	<b>78.698,84 m<sup>2</sup></b>							

У складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, на парцелама које су планиране као површине јавне намене, дозвољена је парцелација и препарцелација у складу са различитом наменом или функционалном организацијом планираних објеката, односно грађевинског комплекса у складу са правилима планског документа.

Изнад или испод инжењерских објеката који представљају јавну линијску инфраструктуру или на изграђеним деловим тог објекта, на којима је планским документом предвиђена изградња, могу се формирати нове катастарске парцеле у складу са правилима којима се уређује парцелација (Члан 69. Закона о планирању и изградњи).

Грађевинском комплексу на плочи приступа се из Улице Зорана Жунковића која је дефинисана као јавна саобраћајна површина.

Катастарске парцеле КП 2855/111 на којој се налази станична зграда, наткривени излази са перона I и перона VI, саобраћајнице и паркинзи, КП 2855/118 на којој се налази гаража и саобраћајнице и КП 2855/113 на којој се налазе саобраћајнице и паркинзи, имају директан приступ са јавне саобраћајне површине – Улице Зорана Жунковића.

Парцеле у оквиру комплекса, које су намењене изградњи пратећих комерцијалних садржаја – КП 2855/115, КП 2855/116, КП 2855/114, КП 2855/112 и КП 2460/15, све КО Савски венац, имају индиректан приступ са КП 2855/113 и КП 2855/118, односно са интерне саобраћајне везе унутар комплекса која има директну везу са јавном саобраћајном површином.

*\*У случају неусаглашености текстуалног и графичког дела, меродаван је графички прилог.*

*\*Све површине су преузете са јавно доступног портала надлежног катастарског оператива.*

## 2.2 УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА НА ПЛОЧИ НА КОТИ 105.00

У складу са контекстом локације и условљеностима планских докумената у контактном подручју, регулациона линија поклапа се са грађевинском линијом, границом урбанистичког пројекта и предметних грађевинских парцела. Грађевинска линија поклапа се са границом контуре плоче, односно границом грађевинског комплекса. Грађевинска линија се поклапа и са регулационом линијом. Сагледавајући планиране комерцијалне садржаје у контактном подручју, планирана зона комерцијалних садржаја најприближнија је комерцијалним садржајима у зони више спратности (K1). Максимална дозвољена спратност у овој зони је П+8+Пс, а дозвољени индекс заузетости је до 70%. Површине платоа и конструктивних елемената не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле.

Према планираној типологији могу се планирати слободностојећи, једнострано и двострано узидани објекти. У овој зони меродавна су растојања између објеката. Минимално међусобно растојање између два нестамбена објекта је  $1/2$  висине вишег објекта.

### **Објекат станичне зграде**

Објекат станичне зграде диспозициониран је централно на плочи, на коти 105.00 изнад перона железничке станице. За нулту коту објекта је усвојена кота 105.50 ( $\pm 0,00$ ). Објекат станичне зграде је двострано узидан објекат, на који се ослањају комерцијални објекти на суседним парцелама. Остварена висина објекта је 25.90 m. Остали помоћни, технички и конструктивни објекти на парцели су приземни. Наткривени конвејери перона I делимично су узидани (ослоњени) на комерцијалне објекте, у складу са дефинисаним правилима регулације.

### **Пословно-комерцијални објекти**

На КП 2855/114, КО Савски венац у изградњи су четири слободностојећа објекта пословно комерцијалне намене: А1, А2, Б1 и Б2 (објекти у изградњи), укупне БРГП 17.867,8 m<sup>2</sup>. На КП 2855/115 налазе се комерцијални објекти Ц1 и Ц2. Објекти се једном бочном страном ослањају један на други, а у зони приземља и на станичну зграду. На објекат Ц2 се ослања надстрешница која га повезује са објектима на суседној парцели.

Објекту се приступа са платоа који се налази на коти +2,0 m од нулте коте и заједно са рампом и степеницама заузима целу површину. Минимално међусобно растојање објекта на истој парцели или грађевинском комплексу, између два нестамбена објекта је  $1/2h$  вишег објекта. Минимално растојање између главног и помоћног објекта је  $1h$  помоћног објекта. На КП 2855/116 у изградњи су комерцијални објекти Д1 и Д2. Објекти се једном бочном страном ослањају један на други, а у зони приземља и на станичну зграду. На објекат Д2 се ослања надстрешница која га повезује са објектима на суседној парцели. Објектима се приступа са платоа који се налази на коти +2,0 m (у односу на нулту коту 105.50) и, заједно са рампом и степеницама заузима целу површину.

На КП 2855/112, КО Савски венац, у изградњи су четири слободностојећа објекта: Е, Ф, Г, Х у складу са грађевинском дозволом. На објекте Г и Х ослања се надстрешница, која их повезује међусобно, као и са објектом на суседној парцели.

Објекти А1, А2, Б1, Б2, Е, Ф, Г и Х су слободностојећи и имају спратност П+5. Објекти Ц1, Ц2, Д1 и Д2 су објекти у низу и такође имају спратност П+5. Сви пословно-комерцијални објекти имају остварену висину од 28.50 m. Пословно-комерцијални објекти се граде у складу са исходованом грађевинском дозволом.

### **Објекат гараже**

На парцели КП 2855/118 и КП 2460/15, све КО Савски венац је у изградњи слободностојећи објекат гараже планиране висине венца 23.60m. Објекат је спратности П+6. БРГП објекта надземне гараже износи 18.161,96 m<sup>2</sup>. У објекту гараже је остварено 670 паркинг места и још 5 паркинг места на парцели. Објекат гараже смештен је као независни, слободностојећи објекат, уз објекте пословног парка, коме се приступа бочно са интерне саобраћајне површине. Парцела гараже има остварен приступ ка јавној саобраћајној површини. Приступ гаражи не омета приступ станичној згради. Уз интерне саобраћајнице пројектом су предвиђена паркинг места на отвореном.

На парцели објекта гараже, као и на осталим парцелама у оквиру комплекса, на слободним површинама могуће је постављање мобилних и монтажано-демонтажних продајних и услужних објеката, који ће представљати пунктове за продају производа широког асортимана и услуга. Трговина на мало у мобилним продајним објектима може се обављати у киоску, аутоматима, тезгама, мобилним камионетима и сличним објектима који нису трајно фиксирани за тло. Трговина са мобилних продајних објеката је трговина која се реализује са посебно уређеног и опремљеног возила за продају робе и услуга, те није везана за одређену локацију.

Такође, на слободним површинама комплекса могуће је постављање посебних монтажано-демонтажних објеката или постројења који не подразумевају корисну БРГП, као што су мобилне,

самоуслужне или аутоматске ауто-перионице. Овакви објекти/постројења се могу поставити само уколико не угрожавају безбедност и функционалност објекта, као ни минимални број паркинг места у обухвату комплекса који је потребан у складу са дефинисаним нормативима.

Такође, ови објекти морају бити у складу са мерама заштите животне средине, одн. у току рада није дозвољено испуштање отровних материја у тло, нити испарења у ваздух, као ни стварања вибрација и/или недозвољеног нивоа буке.

Хемикалије које се користе морају поседовати све потребне атесте. У склопу перионице може се поставити монтажано-демонтажна техничка просторија.

### 2.3. ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

#### Објект станичне зграде

Овај објект повезан је у вертикалном смислу са нижим нивоима: доњим тргом, перонима, подходицима и будућом везом са метро линијом. Поменуте нивое повезују вертикалне и косе комуникације за путнике и транспорт пртљага са стабилним степеништем и рампама, ескалаторима, конвејерима, путничким и теретним лифтовима, у складу са важећом техничком документацијом.

#### Пословно комерцијални објекти

Пословно комерцијални објекти су део пословно-комерцијалног парка формираног на платоу издигнутом од ниова улице (+2.00m) и одвојеног од главног приступа железничкој станици.

Вертикална комуникација у оквиру пословно комерцијалних објеката обавља се лифтовима. За сваки објект предвиђена су по два лифта капацитета 1000kg.

#### Објект надземне гараже

Објект надземне гараже је у исходованом Решењу о грађевинској дозволи Број: 351-02-02459/2023-07; ROP-MSGI-5675-CPIN-4/2023 од 31.08.2023. год. издатим од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре био дефинисан као слободностојећи објект са полунивоима спратности П+5. Максимална висина објекта надземне гараже је износила 23.44 m, односно 128.94 m<sub>nv</sub>. Бруто развијена грађевинска површина је износила 15.096,14 m<sup>2</sup>, а број планираних гаражних места је био 568ПМ. Кров је био планиран као раван, непроходан кров.

**Новопроектковано решење** - Даљом разрадом предметног комплекса, у циљу што бољег искоришћења просторних капацитета како би се функционалност подигла на виши ниво, установљено је да је могуће искористити кров објекта гараже за добијање нових места за паркирање, а исто таква могућност је уочена и на полунивоу на коти +6.10, што би повећало функционалност целокупног грађевинског комплекса.

Новим Идејним решењем, које је саставни део овог урбанистичког пројекта, кров гараже постаје нова корисна етажа, дефинисана кроз два полунивоа, а спратност објекта надземне гараже се повећава на **П+6**, као укупна новопроекткована спратност објекта надземне гараже, при чему максимална висина надстрешнице на крову објекта надземне гараже износи **23.60m**. Нова остварена бруто развијена грађевинска површина износи **18.161,96 m<sup>2</sup>**.

На новоформираним полунивоима остварено је **додатних 96** гаражних места, а на коти +6.10 још **6 паркинг места**, тако да **новопроектковано решење има 670 паркинг места у објекту гараже и 5 паркинг места** на припадајућем делу КП 2855/118, Ко Савски венац.

Изнад новоформираних полунивоа, у зони места предвиђених за паркирање моторних возила предвиђа се формирање лагане челичне надстрешнице. У оквиру објекта надземне гараже такође су предвиђена два лифта капацитета 800kg, односно 13 особа.



## 2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА ИЗГРАЂЕНИХ И ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

КП 2855/111, КО Савски венац	БРГП	Спратност објекта	Висина објекта
Станична зграда - остварено	5.650,00 m <sup>2</sup>	П	25.90 m
Наткривени излази са перона I и VI	592,64 m <sup>2</sup>	П	
Укупно БРГП	<b>6.242,64 m<sup>2</sup></b>		
Паркинг места за потребе железничког саобраћаја	<b>88 ПМ</b>		

КП 2855/114, КО Савски венац	БРГП	Спратност објекта	Висина објекта
A1	4.327,94 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
A2	4.418,41 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
B1	4.604,19 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
B2	4.511,26 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Укупно БРГП	<b>17.861,8 m<sup>2</sup></b>		

КП 2855/118 и КП 2460/15 све КО Савски венац	БРГП	Спратност објекта	Висина објекта
Надземна гаража	18 161.96 m <sup>2</sup>	П+6	23.60 m
Укупно БРГП	<b>18.161,96 m<sup>2</sup></b>		
Број паркинг места у објекту + на припадајућој парцели	<b>670+5</b>		

КП 2855/115, КП 2855/116, све КО Савски венац	БРГП	Спратност објекта	Висина објекта
Ц1+Ц2	9.276,03 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Д1+Д2	9.268,90 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Укупно БРГП	<b>18.544,93 m<sup>2</sup></b>		

КП 2855/112, КО Савски венац	БРГП	Спратност објекта	Висина објекта
Е	4.320,24 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Ф	4.332,03 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Г	4.616,64 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Х	4.618,60 m <sup>2</sup>	П+5	28.50 m
Укупно БРГП	<b>17.887,51 m<sup>2</sup></b>		

КП 2855/113, КО Савски венац	Број паркинг места
Интерна саобраћајница са паркинг местима	<b>257 ПМ</b>

ОБЈЕКТИ НА ПЛОЧИ НА КОТИ 105.00	БРГП
Станична зграда	<b>5.650,00 m<sup>2</sup></b>
Наткривени излази	<b>592,64 m<sup>2</sup></b>
Пословно-комерцијални садржаји	<b>54.294,24 m<sup>2</sup></b>
Гаража	<b>18.161,96 m<sup>2</sup></b>
УКУПНА БРГП ОБЈЕКТА НА ПЛОЧИ	<b>78.698,84 m<sup>2</sup></b>

## 2.5. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Све функционалне целине обликоване су као јединствена композиција. Обједињене ободном променадом која се протеже по обиму комплекса и заједничком континуалном фасадом, савременог

израза. Променада омогућује корисницима једноставну комуникацију у оквиру комплекса, а уједно формирају разноврсан амбијент унутрашњег простора пословног парка.

Минимализам детаља фасадних елемената истиче пропорцију и елеганцију целокупне композиције.

На свим објектима у оквиру грађевинског комплекса се примењују савремени материјали адекватни типу, намени и значају овог објекта са примереним детаљима. Фасадни зидови укључујући стаклену зид завесу су високог квалитета у погледу звучне и термичке заштите.

У циљу визуелног унапређења простора, на постојећим и планираним објектима, бочне, калканске зидове могуће је обрадити пластиком, инсталацијама, осветљењем и др.

На равним крововима свих објеката на парцели, дозвољено је постављање соларних панела. Равни кровови морају бити пројектовани и изведени у складу са потребним техничким стандардима, заштићени потребном термичком и хидроизолацијом, као и одговарајућом завршном обрадом.

Унутрашњост блокова оба крила, замишљена је као врт са разноврсним зеленилом и променадом. Обрада партера ће бити у стандарду парка више категорије.

Фасаде пословно-комерцијалних објеката су предвиђене као систем алуминијумске зид завеса са термо прекидом са транспарентних и нетранспарентних деловима. На фасади објеката Б1, Б2, Ц2, Д2, Г и Х, која је оријентисана ка улици Зорана Жунковића, испред зид завесе предвиђено је постављање алуминијумских брисолеја.

Основни растер чине алуминијумски профили стандардног типа, оријентационе ширине 50mm, са термопрекидом, пластифицирани у мат боји. Сва фасадна поља, застакљена су стаклопакетом транспарентним и нетранспарентним у зони АБ конструкције. У приземљу стакла су ламинирана, осим на вратима где су каљена, као и на свим нетранспарентним пољима фасаде. Изнад приземља спољашње стакло је каљено, а унутршње ламинирано.

Кровови су предвиђени као равни, непроходни. Кровови су предвиђени као равни, непроходни. Преко АБ плоче изводи је парна брана и термоизолација од тврдых плоча дебљине до 250mm, преко које се поставља ПВЦ фолија. Преко слоја за пад изводи се хидроизолација у форми ПВЦ мембране.

Подови у објектима се изводе у складу са наменом просторије. У структури пода просторија које се налазе изнад негрејаног простора перона примениће се камена вуна дебљине 200mm.

Унутрашњи зидови су зидани, изведени од савремених грађевинских материјала, према препоруци пројектанта, у зависности од намене просторије, завршно глетовани и бојени полудисперзионом бојом. У свим радним просторима, као и спратним ходницима предвиђају се спуштени плафони. У техничким просторијама и степенишним језгрима плафони су АБ плоча завршно обрађена.

Слободан простор платоа на коме се налазе пословно комерцијални објекти је осмишљен као врт са бујним зеленилом. Обрада партера ће бити у стандарду парка више категорије.

## **Објекат гараже**

Фасаду објекта надземне гараже чине армирано бетонски елементи, стубови и греде (фасадни парапети) које имају и функцију заштитне оgrade. Сви фасадни армирано бетонски елементи су бојени фасадним бојама за бетон.

На фасадама надземне гараже које су оријентисане ка улици Зорана Жунковића и ка пословним објектима А1 и Б1 предвиђено је постављање алуминијумских брисолеја.

На задњим полунивоима надземне гараже, преко АБ плоче предвиђено је наношење подова који поред функције хидроизолације треба да имају способност премошћава динамичких пукотина (периодично отварање и затварање пукотина у АБ конструкцији услед сезонских измена температуре).

Обрада подова саобраћајница и површина за паркирање је уз примену технологије директног наношења на АБ плоче. Подови степенишних језгара су обрађени антиклизним керамогранитним плочицама. Изнад задњих полунивоа гараже, у зони места предвиђених за паркирање моторних возила, предвиђене су лагане челичне надстрешнице.

Унутрашњи зидови биће зидани, изведени од савремених грађевинских материјала, према препоруци пројектанта, у зависности од намене просторије, завршно глетовани и бојени полудисперзионом бојом. Сви објекти у обухвату комплекса су првобитно били конципирани као „open space“ простори са централним језгром у коме се налазе вертикалне комуникације и санитарни блок и било је предвиђено да се приведу употреби на нивоу обраде „сива фаза“, односно „Shell&Core“.

Као такви су добили и наведена Решења о грађевинској дозволи издата од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

У међувремену је одлучено да се код неких пословно-комерцијалних објеката напусти „open space“ функционална организација и да се по спратовима формира изванредан број издвојених канцеларијских простора. У складу са новом функционалном организацијом поменутих објеката, одлучено је да се одустане од нивоа обраде „сива фаза“, односно „Shell&Core“ и да се они уреде и опреме на нивоу „Fit Out“, односно да се поред грађевинских радова изведу и сви преостали инсталатерски, грађевинско-занатски и ентеријерски радови.

## 2.6. КОНСТРУКЦИЈА И ИНСТАЛАЦИЈЕ

### Пословно-комерцијални објекти и објекат гараже

Конструктивни систем пословно комерцијалних објеката и надземне гараже је прилагођен постојећем конструктивном систему плоче на коти 105.00, водећи рачуна о максималном дозвољеном оптерећењу (у складу са статичком провером), положају носећих стубова, као и употреби одговарајућих материјала.

Целом површином плоче, на висини од +2.0m у односу на коту плоче (105.00), је формиран конструктивни плато на коме су постављени објекти пословно-комерцијалне намене.

Конструкција објекта је предвиђена као армирано-бетонска. Међуспратна конструкција је армирано-бетонска плоча одговарајуће дебљине, са гредама, која се ослања на вертикалне носеће елементе.

Вертикални носећи елементи, армирано-бетонски зидови и стубови распоређени су у правилном растеру.

Пријем хоризонталних-сеизмичких сила и сила ветра поверен је армирано-бетонским зидовима-језгрима у садејству са армирано-бетонским стубовима и гредама.

**У пословно комерцијалним објектима и објекту надземне гараже предвиђене су све инсталације, техничке просторије, простор за обезбеђење, као и пратећа инфраструктура која је потребна за савремено функционисање и комфорну експлоатацију објекта у складу са пројектним задатком, условима надлежних имаоца јавних овлашћења и важећим прописима и стандардима. Инсталације објеката у оквиру пословног комплекса "Београд Центар" биће урађене у складу са прописима и стандардима везаним за овакав тип објекта.**

## 2.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметни комплекс се налази на простору између аутопута на северу, Булевара кнеза Александра на југу, Булевара Војводе Путника на западу и улице Драгана Манцеа на истоку.

Истражни простор припада северним падинама Топчидерског брда, односно ножичном делу леве долине стране Мокролушког потока који је регулисан и колекторски спроведен у реку Саву. На овом подручју терен је модификован интензивном урбанизацијом, пре свега изградњом објеката београдског железничког чвора и изградњом стамбених и пословних објеката (ортопедског завода "Рудо", пиваром БИП) и саобраћајницама. У задњих 40 година изведене су, у више фаза, знатна истраживања и испитивања терена на ширем простору железничке станице Београд - Центар.

У истражном подручју инжењерскогеолошка својства су исказана кроз реонизацију терена. Инжењерскогеолошком реонизацијом по ПГР-у већина локације препозната је као реон IIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. На мањем делу терена препозната су умирена и санирана клизишта као и терени повољни за урбанизацију.

Реон IIA2- обухвата терене нагиба 5-10°, локално и вертикалне, са нивоом подземне воде мањим од 5m и који су у природним условима стабилни. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажање подземних вода. Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- неопходна су детаљнија истраживања микролокације како због осциловања нивоа подземне воде и појава локалних подбаривања и замочваривања терена, тако и због јаче стишљиве зоне муља;

- средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундирање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера а у циљу постизања захтевне носивости и спречавања штетних деформација; За даље нивое пројектовања неопходна су детаљна инжењерско-геолошка истраживања.

## **2.8. САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

*(Секретаријат за саобраћај IV-08 Бр. 344.5-494/2023 од 15.11.2023. године)*

*(ЈП „Путеви Београда“ III бр. 350-115/23 од 10.03.2023. године)*

Интерна саобраћајна мрежа у предметном грађевинском комплексу ослања се на постојећу јавну саобраћајницу – Улицу Зорана Жунковића која је у надлежности града Београда, а са које се приступа садржајима на плочи на коти 105.00.

Колске приступе и интерне саобраћајнице за потребе гараже и пратећих комерцијалних садржаја, могуће је пројектовати у складу са постојећом техничком документацијом.

Колске рампе пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом рампе (за путничка возила: максимално 12% за отворене, 15% за затворене/отворене грејане рампе). Рампе у правцу (за кретање путничких возила) планирати са максималном ширином саобраћајне траке од 2,75m.

Све површине унутар предметног комплекса, намењене кретању возила, морају задовољавати услове проходности за усвојено меродавно возило (путничко, доставно, комунално/ватрогасно), у зависности од планиране шеме кретања возила.

Простор намењен кретању и маневрисању возила мора бити изграђен од подлоге прилагођене кретању возила и димензионисан према очекиваном саобраћајном оптерећењу (са квалитетним и отпорним материјалима који омогућавају безбедно кретање у свим временским условима).

Интерна саобраћајница са приступима на Улицу Зорана Жунковића пројектована је у ширини 6 m са припадајућим паркингом. Приступи гаражи су планирани са интерне саобраћајнице. У даљој детаљнијој разради, сви колски приступи треба да буду димензионисани у зависности од ширине улице са које се приступа и меродавног возила, тако да буду задовољени услови проходности за меродавно возило (да возило може да уђе/изађе на парцелу ходом унапред), а у складу са предвиђеном шемом кретања возила на парцели.

У односу на обим и структуру планираног саобраћаја на парцели, колске приступе је могуће пројектовати у нивоу коловоза (на делу „лепеза“ колског приступа које секу тротоар, упустити ивичњаке у ширини тротоара, како би кретање пешака остало у континуитету). Колске и пешачке приступе новоформираним грађевинским парцелама ускладити са нивелацијом приступних саобраћајница.

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

У контактаној зони, у којој се налазе прикључци инфраструктурне мреже, колски приступи - улази/излази са предметног комплекса на јавне саобраћајне површине потребно је техничку документацију урадити у складу са законским и подзаконским актима.

Водити рачуна о нивелацији и комплетном систему одводњавања, тако да се у било којој фази не реализације и у експлоатацији ни на који начин не угрози ефикасно одводњавање јавних саобраћајних површина, објеката, железничке инфраструктуре и објеката и др.

Спољна мрежа инфраструктуре за потребе прикључења планираних објеката, не смеју се уграђивати у слојеве коловозне/тротоарске/бициклическе конструкције. У циљу заштите потребно је предвидети заштитни слој у складу са конкретним условима, уз придржавање свих важећих прописа, норматива и правила струке. У површинске слојеве коловозне конструкције дозвољено је постављање елемената за систем адаптабилног управљања или регулисања саобраћаја, чије је функционисање условљено плитким постављањем.

Приликом извођења радова извести адекватну заштиту постојећих инсталација, уколико су исте угрожене предметним радовима.

У делу излаза на јавни пут, потребно је саобраћајне површине урадити са чврстом подлогом и адекватном завршном обрадом.

Приликом извођења радова предузети све мере заштите тупа пута од евентуалног урушавања или оштећења. Уколико дође до оштећења потребно је поправити их у најкраћем временском року и вратити у првобитно стање.

## Паркирање

Број места за смештај путничких возила одредити према следећим нормативима:

- Трговина: 1ПМ/50m<sup>2</sup> продајног простора;
- Пословање: 1ПМ/60m<sup>2</sup> НГП (или 80m<sup>2</sup> БРГП);
- Магазин: 1пм/100m<sup>2</sup> БРГП;
- Угоститељство: 1ПМ/два стола са по 4 столице;

Сва места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај возила (паркинг/гаражна места) обезбедити на припадајућој парцели изван јавне саобраћајне површине.

Паркинг места пројектовати у складу са важећим стандардом (SRPS US4.234, април 2020. године).

Уколико се пројектују паркинг места опремљена електро пуњачима, водити рачуна да димензије самих паркинг места морају бити у складу са важећим стандардом, а у складу са техничким карактеристикама произвођача електро пуњача, у колико је потребно пројектовати додатни простор за потребан за смештај електро пуњача (који не сме бити у оквиру маневарског простора).

Од укупног броја паркинг места обезбедити минимално 5% паркинг места за инвалиде прописаних димензија (за управна ПМ – 3,7m x 5,0m, односно 5,9m x 5,0m за два спојена паркинг места, а најмање 1 место. У оквиру паркинг места за инвалиде не пројектовати никакве препреке. Места за паркирање инвалида диспозиционирати у близини вертикалних комуникација.

Паркинг места (пројектована под углом од 90°) и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%, осим у зони паркинг места за особе са инвалидитетом која се морају пројектовати у хоризонталном положају, никад на уздужном нагибу. У зони паркинг места за особе са инвалидитетом дозвољен је само одливни попречни нагиб од максимално 2%.

Препорука је да се пројектују места за паркинг бицикала, уколико просторне могућности дозвољавају. На последњем нивоу гараже, као и у партеру обезбедити заштитну ограду одговарајуће висине, ради безбедног паркирања и заштите пешачких комуникација.

Обезбедити равномерно осветљење, јачег интензитета, дуж целе површине крова. Размотрити могућност постављања звучних баријера као заштита од негативних ефеката буке.

Пројектовати адекватан систем одводњавања атмосферских вода са крова, при чему се вода не сме каналисати ка интерним саобраћајницама на плочи.

Вођење пешачког саобраћаја на крову гараже мора бити јасно, једноставно и безбедно. Уколико се планирају посебне пешачке стазе, пројектовати их тако да буду отпорне на клизање, у складу са правилима приступачности.

Идејним решењем у овим урбанистичким пројектом обезбеђено је:

Обрачун броја паркинг места у комплексу, по наменама	Број паркинг места - ОСТВАРЕНО	Параметри – ПОТРЕБАН БРОЈ ПМ (мин.)
На отвореном за потребе железнице	88	5650m <sup>2</sup> БРГП/80 = 70ПМ
На отвореном за комерцијалне садржаје	257	54.294,24 m <sup>2</sup> /80 m <sup>2</sup> = 679ПМ
У гаражи	670+5	
<b>УКУПНО У КОМПЛЕКСУ - ОСТВАРЕНО</b>	<b>1020</b>	
Напомена: Број паркинг места може да одступи кроз даљу разраду, или се прецизније дефинише у односу на тачне намене и нето површине, све док су испуњени минимални услови за обрачун броја паркинг места		

## **2.9. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ**

*(Секретаријат за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.8-82/2023 од 10.11.2023.године)*

Према условима Секретаријата за јавни превоз задржавају се постојеће трасе аутобуских линија 34, 36, 38Л, 600 јавног линијског превоза дуж приступне саобраћајнице Прокоп уз објекат железничке станице Београд „Центар“ са јужне стране и оставља се могућност реорганизације мреже линија ЈЛП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем и променом превозних капацитета на постојећим линијама, успостављањем нових и реорганизацијом мреже постојећих линија.

Задржавају се стајалишта јавног линијског превоза „Железничка станица БГД центар“ у оба смера, изграђена у дужини стајалишног платоа од 40m у нишама у коловозу у улици Прокоп.

Дуж интерне саобраћајне мреже од улице Прокоп (са јужне стране) ка надземној гаражи није планирано вођење траса линија ЈЛП-а.

Потребно је обезбедити адекватне пешачке комуникације од надземне гараже до перона за БГ:воз и стајалишта ЈЛП. Пешачке комуникације пројектовати 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“, број 22/15).

Приликом уклапања саобраћајног решења предмета урбанистичког пројекта, са Улицом Прокоп водити рачуна о постојећој ширини коловоза дуж ове саобраћајнице (саобраћајна трака за кретање возила ЈЛП-а ширине 3,5m по смеру).

Планирати квалитетно одводњавање повшринских вода са коловоза и тротоара – стајалишних платоа. Саобраћајну сигнализацију у оквиру предметне локације пројектовати тако да се обезбеди право првенства возилима јавног превоза, као и безбедан приступ путника јавном линијском превозу. Обавезно планирати осветљење дуж стајалишних платоа. Планирати задржавање стајалишних стубова на стајалиштима у оквиру обухвата предметне локације.

## **2.10. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ**

*(„Инфраструктура железнице Србије“ ад., број 3/2023-1296 од 30.10.2023.)*

Железнички саобраћај не одвија се у оквиру обухвата урбанистичког пројекта и сва железничка инфраструктура налази се у оквиру јавне парцеле железничке инфраструктуре испод плоче на коти 105.00. Железничко земљиште планирано за развој и функционисање јавног железничког саобраћаја и реализацију развоја железничке инфраструктуре није предмет детаљне разраде овог урбанистичког пројекта. Сва досадашња решења везана за железничку инфраструктуру настављају да се спроводе у складу са важећом урбанистичко-техничком документацијом.

## **2.11. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

За потребе израде урбанистичко-техничке документације прибављени су услови и мишљења јавних комуналних предузећа и других надлежних институција у циљу провере инфраструктурних капацитета, за поједине надлежности које се односе на предмет детаљне разраде овог урбанистичког пројекта. За комуналну инфраструктуру где нема промене у односу на већ технички дефинисана решења, коришћени су услови имаоца јавних овлашћења који су исходовани у претходној процедури добијања Локацијских услова и Решења о грађевинској дозволи.

Услови имаоца јавних овлашћења прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта су истовремено услови који се користе приликом издавања локацијских услова, уколико се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички пројекат.

Објекти су опремљени свим потребним инфраструктурним системима: хидротехничких инсталација – водовода, канализације и спринклер система, електроенергетским инсталацијама, сигналним и телекомуникационим инсталацијама и машинским инсталацијама за потребе загревања унутрашњег простора, вентилације и климатизације (са могућношћу прикључења на топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије). За све водове дато је оријентационо место прикључка, а прецизно ће бити дефинисано у даљим фазама пројектовања. То се односи и на неопходне просторије, опрему и детаље прикључења. Дозвољена су прелазна и алтернативна решења



прикључака, као и фазност у реализацији инсталација, уз обавезу да се не угрози функционисање станичне зграде и железничког саобраћаја, као ни објеката на суседним парцелама. Како је у непосредном окружењу, као и испод саме плоче активна реализација садржаја у складу са постојећом урбанистичко-техничком и пројектном документацијом, као и њихово усклађивање са планском документацијом у контактном подручју, дозвољене су све модификације решења инсталација и водова у циљу уклапања и унапређења решења.

### **2.11.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

#### **ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(ЈКП БВК – Служба за развој водовода, бр. В/290 од 06.04.2023.године)*

У непосредној близини предметне локације, у улици Зорана Жунковића нема градске водоводне мреже која је у надлежности ЈКП „БВК“. Најближа водоводна мрежа се налази:

- У Булевару кнеза Александра Карађорђевића постоји дистрибутивни цевовод Ø200mm (трасиран са леве стране гледано ка Булевару војводе Путника) од ливено-гвозденог материјала и цевоводи Ø150mm и Ø100mm од ливено-гвоздених материјала у Улици Стјепана Филиповића II висинске зоне б.в.с.
- У Прокупачкој улици постоје цевоводи Ø150mm од ливено-гвозденог материјала и поцинковани Ø50mm I висинске зоне, као и цевовод Ø150mm од дуктилног лива у Малешкој улици. Веза за ове цевоводе узета је са мреже Ø300mm од ливено-гвозденог материјала уз ауто-пут.
- Уз ауто-пут (Булевар Франша Д`Епереа) постоји примарни челични цевовод Ø800mm.

Радни притисци у водоводној мрежи I висинске зоне београдског водоводног система су око 3,5 - 5,0 bar, а у II висинској зони око 6,5 - 8,0 bar.

У складу са потребним капацитетима локације, за стварање услова за прикључење планираних објеката са прве висинске зоне бвс, неопходно је предвидети замену постојећег цевовода Ø150mm у Прокупачкој улици цевоводом мин. Ø200mm до прикључка комплекса, од сада постојећег цевовода Ø300mm. За прикључење са друге висинске зоне бвс, са јужне стране предметне локације потребно је планирати цевовод минималног пречника Ø200mm, од постојећег цевовода Ø300mm у Булевару војводе Путника до планираних прилаза објектима. ЈКП БВК може да преузме у одржавање само водоводну мрежу којој је обезбеђен несметан приступ за одржавање.

У том случају је могуће предвидети и више прикључака, односно водомерних шахтова уз будућу мрежу на приступачним местима за одржавање и читавање потрошње.

Није могуће истовремено повезивање објеката са водоводне мреже прве и друге висинске зоне, ради спречавања мешања зона кроз унутрашње инсталације водовода у комплексу, посебно са аспекта њиховог будућег одржавања у току експлоатације. Прикључак димензионисати на основу прорачуна за укупно оптерећење.

За водомерни шахт обезбедити несметан приступ за одржавање, ван колског приступа, усаглашен са свим елементима уређења.

Раздвајање свих корисничких целина могуће је само уградњом главних водомера. За различите корисничке целине и различите категорије потрошње предвидети посебне главне водомере. У техничкој документацији приказати све унутрашње инсталације водовода и прикључке до уличне мреже, тако да буде јасно дефинисан положај инсталација у односу на нивелацију, разграничен њихов статус и будуће одржавање. Пројектом дефинисати фазе реализације и са аспекта прикључења на водоводну мрежу.

Усаглашавање динамике пројектовања и извођења уличне мреже и прикључења комплекса од стране инвеститора – Инфраструктуре железнице Србије, ад., није у надлежности ЈКП „БВК“.

Приликом пројектовања придржавати се постојећих стандарда. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да не може бити мањи од Ø25mm.

Прикључак од уличне цеви до водонепропусног водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев.

Адекватним избором материјала обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу (ливено-гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви);

Уколико радни притисак не може да подмири потребе виших делова објеката, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. У случају да је уличан водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати резервоар.

Водомер поставити у водонепропусно водомерно склониште на парцели. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер поставити у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације, уз обезбеђење несметаног приступа за одржавање. Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског притупа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може се предвидети паркирање.

Раздвајање корисничких целина и различитих категорија потрошње се врши на прикључку, у водомерном шахту, уградњом засебних главних водомера. Обавезно извршити раздвајање ПП хидрантске од санитарне мреже са посебним главним водомерима.

Техничку документацију урадити у складу са условима имаоца јавних овлашћења надлежних за предметну инфраструктурну мрежу и објекте.

## **СПРИНКЛЕР ИНСТАЛАЦИЈА**

За спринклер систем потребно је планирати резервоар са уређајем за повећање притиска, како се не би угрозило снабдевање потрошача на том подручју.

## **КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(ЈКП БВК – Служба за развој канализације, бр. К/196 од 06.04.2023.године)*

Канализација на предметној локацији припада Централном систему београдске канализације где је заступљен сепарациони систем канализације. Главни реципијент за кишне воде са предметног подручја је нови мокролушки кишни колектор 500/500cm, а за употребљене воде општи колектор ОБ60/110cm у ауто-путу из правца Јужног булевара, који воде одводи до општег колектора 230/160cm и даље до колектора у Сарајевској улици.

Осим главних реципијената, значајнији примарни постојећи објекти канализације у непосредној близини предметног подручја су:

- Атмосферски колектор 180/180cm у Булевару Мира са мрежом пријемних објеката кишне канализације којима се комплекс станице Београд – Центар брани од атмосферских вода са слива изнад Булевара мира. Овај колектор се улива у Нови мокролушки колектор;
- Стари мокролушки општи колектор 350/210cm уз Аутопут;
- Општи колектор 70/125cm испод аутопута, који потом код пролаза за хитну помоћ иде обилазно, потом наставља аутопутем и улива се у тзв. „Пиварски колектор” 230/160cm. На колектор 70/125cm је прикључен део фекалних вода из железничке станице и општа канализација са Малешког брда;
- Колектор ОБ60/110cm у дворишту БИП-а са везом на ОБ60/110cm дуж аутопута;
- Интерни кишни колектор АБ1600cm кроз двориште БИП-а са везом на нови Мокролушки колектор.

Изведени су „гранични шахтови” на поменутом кишном и на фекалном колектору кроз двориште БИП-а, који кишне и употребљене воде одводе до новог мокролушког колектора и фекалног колектора ОБ60/110cm;

- Колектор 70/125cm који је реципијент за фекални канал из Прокопачке улице.

Техничку документацију за потребе прикључења планираних објеката на спољну мрежу инфраструктуре радити према важећој планској и техничкој документацији и претходно издатим условима.

Усаглашавање динамике планиране фазне реализације (пројектовања и извођења) објеката са динамиком пројектовања и извођења хидротехничке инфраструктуре – уличне мреже до реципијената и интерне мреже у комплексу је обавеза Инвеститора.

Пројектну документацију усагласити са будућом пројектном документацијом уличне мреже и свим свим важећим стандардима и прописима.

Потребан број прикључака димензионисати на основу хидрауличног прорачуна у складу са потребама и капацитетом уличних канала.

Прикључење на канализациону мрежу предвидети преко прописно пројектованих прикључака, на уличне силазе, у складу са техничким нормативима и стандардима. Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење у парцели пре граничног ревизионог силаза.

Прикључење гаража, паркинга, интерних саобраћајница и других објеката и површина које испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља, пре граничног ревизионог силаза. За објекте који имају дренажу око објекта, дренажне воде укључити на интерну кишну канализацију након пропуштања кроз таложник.

Канализациона мрежа у комплексу с обзиром на комплексност објеката у грађевинском смислу остаје интерног статуса, јер неће бити доступна за одржавање ЈКП „БВК“.

Приликом даље техничке разраде у фази пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда. Пречник канализационог прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна, с тим да не може бити мањи од 150mm.

Гранични ревизиони силаз (ГРС) извести на припадајућој парцели и у њему извршити каскадирање са обавезном хоризонталном ревизијом, у свему у складу са условима управљача инфраструктуром, као и важећим нормативима и стандардима за предметну инфраструктуру.

### **2.11.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(Електродистрибуција Србије, број 9736/23 од 20.11.2023.године)*

*(ЕМС број 130-00-UTD-003-276/2023 од 27.03.2023.године)*

За напајање планираних потрошача комерцијалних објеката А1, А2, Б1, Б22, Ц1, Ц2, Д1, Д2, Е, Ф, Г, Х и гараже потребно је планирати два прикључно разводна постројења 10kV (ППП 10kV). Један ППП 10kV за објекте А1, А2, Б1, Б2, Ц1, Ц2 и гаражу и други за објекте Д1, Д2, Е, Ф, Г, Х.

Прикључење планираних ППП 10kV ће бити на постојеће и будуће водове 10kV из ТС 110/10kV „Аутокоманда“, типа и пресека 3xХНЕ 49-А 1x150/25mm<sup>2</sup>.

Планирати потребан број трансформаторских станица 10/0,4kV, потребне снаге иза места мерења.

У предметној зони односно у њеној непосредној близини нема постојећих електроенергетских објеката напонског нивоа 35kV који су у надлежности „Електродистрибуције Србије“ доо.

Постоји могућност да се у обухвату предметне локације налазе водови који нису евидентирани, као и да се у међувремену до почетка извођења радова могу поставити нови подземни водови, те је потребна максимална опрезност приликом извођења радова.

Надземну електродистрибутивну мрежу напона 10 и 0,4kV угрожену у току радова на изградњи предметних објеката изместити на безбедно место, а по потреби каблирати.

Уколико се нове трасе водова нађу испод коловоза, водове 10 и 0,4 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100.

Предвидети 100% резерве за кабловске водове 10kV и 50% резерве за кабловске водове 0,4 kV у броју отвора кабловске канализације.

Приликом извођења радова, задржати све постојеће галванске везе, осим за објекте који се руше ради изградње планираних објеката.

При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у траси електроенергетских водова.

Приликом измештања надземног вода потребно је обезбедити сигурносну висину и минимално сигурносно растојање измештеног вода од планираног објекта, као и од постојећих објеката.

Потребно је заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећења изолације и оловног плашта.

Заштита од напона корака и напона додиром и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима „ЕПС Дистрибуције“ доо Београд.

У траси електроенергетских водова не сме да се налази никакв објекат који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима у случају квара.

У непосредној близини предметне локације нема и није планирана изградња објеката у власништву „Електромрежа Србије“ ад.

### **2.11.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

(„Телеком Србија“ ад. број 105427/2-2023 од 24.03.2023.године)

Постојећи тк објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Планиране потребе за тк услугама на предметном подручју се могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Препорука управљача инфраструктуром је да се за пословне објекте планира FTTB (Fiber To The Building) или FTTP (Fiber To The Premises) решење полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

У планираним објектима резервисати простор у просторији за централно управљање система за монтирање тк опреме Телекома ад. Уколико је потребно просторију опремити засебним напајањем са ЕД преко ГРО, као и уземљењем и вентилацијом.

Приступна тк мрежа је планирана подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране тк мреже потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- Изградити нову тк канализацију капацитета 2 PVC цеви Ø110mm од тк окна 12 до места уласка цеви тк канализације у објекте А2 и Б2, од тк окна 8 до места уласка цеви тк канализације у објекте А1 и Б1 и од окна 9 до места уласка цеви тк канализације у објекат надземне гараже. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PVC цеви водити рачуна о углу савијања цеви.
- Од места уласка цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу, техничком каналу или цеви у зиду, све до места у објекту где је потребно монтирати опрему Телекома.
- Позицију и трасу коридора за тк канализацију планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираних објеката, односно од планираних места уласка цеви тк канализације у објекте.
- Трасе планираних комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката.
- Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

### **2.11.4. СИГНАЛИЗАЦИЈА У ФУНКЦИЈИ БЕЗБЕДНОСТИ ВАЗДУШНОГ САОБРАЋАЈА**

(Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије број 4/3-09-0068/2023-0002 од 13.03.2023.године)

Предметна локација није у површи од оперативног значаја за аеродромску инфраструктуру, као ни у обухвату заштитних зона радио-навигационих уређаја намењених ваздушном саобраћају.

У граници предметног урбанистичког пројекта нема објеката од значаја за одвијање цивилног ваздушног саобраћаја, тако да нема посебних услова Директората цивилног ваздухопловства.

### **2.11.5. ЈАВНА РАСВЕТА**

(ЈКП „Јавно осветљење“ бр. Т-1219 од 09.03.2023.године)

Постојећа инсталација јавног осветљења која се налази на локацији, а која ће бити укинута, мора бити замењена новом инсталацијом јавног осветљења која ће представљати одговарајуће алтернативно решење. При измештању водова, водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима

савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи на траси електроенергетских водова.

Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом, која не изазива оштећења изолација. Код формирања трасе, односно положаја стубова и њиховог међусобног размака водити рачуна о положају суседних објеката и других инсталација, као и конфигурације терена.

Приликом изградње све проводнике је обавезно уземљити. Унутар зоне планираних радова, као и у њеној непосредној близини предвидети заштиту и измештање свих стубова јавног осветљења са пратећом инсталацијом, који ће бити директно угрожени планираном изградњом, уз задржавање свих постојећих електричних веза. Новопројектовану инсталацију јавног осветљења напојити преко новопостављеног ормана јавног осветљења.

Уколико се новопројектована инсталација прикључује на мрежу јавног осветљења, уколико је потребно, поставити потребан број додатних разводних ормана јавног осветљења који ће напајати новопројектовану инсталацију (или њен део). Новопостављени разводни ормани морају бити ROR - бр са МТК уређајем и мерном групом, постављени на приступачном месту, у складу са важећим прописима, стандардима и правилницима за предметну врсту инсталације, као и детаљним условима управљача инфраструктуром (у смислу избора опреме, избора и трасе каблова, начина заштите од кратког споја, преоптерећења, превисоког напона додиром и др.).

#### **2.11.6. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(ЈКП „Београдске електране“ бр. 19726/23 од 24.03.2023.године)*

Предметна локација припада дистрибутивном систему - грејно подручје: ТО „Нови Београд“. Кроз технички канал унутар комплекса железничке станице пролази дистрибутивни топловод ЈКП „Београдске електране“. Приликом изградње објеката водити рачуна да не дође до његовог оштећења. Планирани објекат железничке станице "Београд " и пословно-комерцијалног комплекса у Прокопу, могуће је прикључити на систем даљинског грејања са постојећег дистрибутивног топловода Ø355.6/500 у комплексу "Прокоп" станице, изградњом прикључних топловода до места предвиђених за подстанице.

Прикључење објеката може се извести преко индиректних предајних станица са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару. За сваки објекат потребно је планирати по две предајне станице – једну за радијаторско грејање и грејање подним вентилатор-конвекторима и другу за вентилацију, лоциране у приземљу објеката.

Препорука је да се при изради техничке документације примене стандард SRPS EN 12831:2003 – Системи грејања у зградама – Метод за прорачун пројектних узгревања од 2h. Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко предајних подстаница у објектима. Просторију за топлотне подстанице биће предвиђене кроз даљу разраду, у пројектној документацији, а у складу са пројектном документацијом садржаја испод коте +105,00 и изведеним стањем.

Просторију ПС за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме. За инсталације чија статичка висина прелази 20m или чији измењивач топлоте премашује капацитет од 300W предвидети искључиво отворени експанциони суд или експанциони суд са одржавањем страног притиска помоћу пумпе.

За прикључење објеката је потребно изградити топловодне прикључке од места прикључења до просторија намењених за предајне станице, као и прибављање потребне документације.

Обавеза Инвеститора је да обезбеди коридор за пролаз топловодних прикључака за предметне објекте од места прикључења до просторија намењених за смештај топлотних подстаница. При вођењу кроз објекат топловодни прикључак сме пролазити само кроз просторије у којима је предвиђен краткотрајни боравак људи (гараже, техничке оставе и др.). Топловодни прикључак не сме се водити кроз просторије у којима је предвиђен дужи боравак људи и/или смештај робе.

### **2.11.7. ГАСОВОДНА МРЕЖА**

(„Беогаз“, доо. Бр. ТУ-ОР-18/2023 од 14.03.2023.)

(ЈП „Србијагаз“ бр. 06-07-11/844-1 од 21.03.2023.год.)

У граници овог урбанистичког пројекта нема изграђених и у експлоатацији објеката и водова надлежних предузећа, „БЕОГАС“ доо. и ЈП „Србијагаз“.

### **2.12. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

(ЈКП „Зеленило-Београд“ бр. 49/057 од 04.04.2023.год.)

На предметној локацији не постоје јавне зелене површине у надлежности ЈКП „Зеленило Београд“. У контактної зони, зелене површине у регулацији саобраћајнице су у надлежности ЈКП „Зеленило Београд“. Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина је у складу са потребама примарне намене и позицијом објеката у простору, њиховом висином и усклађена са архитектонским стилем.

При планирању слободних и зелених површина максимално су коришћене расположиве могућности за формирање пратећих зелених површина на предметној локацији. На отвореним паркинзима обезбеђена је засена садњом дрворедних садница високих лишћара.

Поплочавање прилагодити намени и архитектури, са обезбеђеним падом 1-2% застртих површина, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (риголе, каналете и сл.). Трасе инсталација ускладити са позицијом високе вегетације у складу са прописима.

Уколико дође до оштећења јавних зелених површина у контактної зони, инвеститор је у обавези да их доведе у првобитно сатње. Могуће је озелењавање равних кровова надземних објеката на мин. 30 см земљишног супстрата. Пројекат спољног уређења је саставни део техничке документације.

### **2.13. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

(Секретаријат за заштиту животне средине V-04 број: 501.2-561/2023. од 10.01.2024.)

У складу са добијеним Решењем о одбацивању захтева за издавање услова за заштиту животне средине за потребе израде предметног урбанистичког пројекта V-04 број: 501.2-561/2023. од 10.01.2024., приликом дефинисања мера заштите коришћени су подаци и услови који су исходовани у претходним поступцима, као и општи услови и мере заштите животне средине дефинисани законском регулативом.

Напомињемо, да у складу са Решењем о грађевинској дозволи број: 351-02-02459/2023-07 ROP-MGSI-5675-CPIN-4/2023 од 31.08.2023. године (за објекте А1, А2, Б1, Б2 и објекат гараже), констатује се да, у складу са достављеним Решењем Министарства заштите животне средине бр. 353-02-01920/2023-04 од 17.07.2023. године, за предметни пројекат, изградња пословно – комерцијалних објеката А1, А2, Б1, Б2 и надземне гараже у оквиру комплекса железничке станице „Београд центар“, на кат. парцелама број 2855/114, 2855/118 и 2460/15 КО Савски венац, **није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину.**

#### **Мере и услови заштите животне средине:**

1. У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних објекта на чиниоце животне средине планирати:
  - прикључење објеката на инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним повећањем БРГП;
  - сепаратно прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина, платоа и променаде/пешачких комуникација), зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, из гараже, санитарних отпадних вода и др.;
  - потпуни контролисани прихват зауљене воде из гараже, са интерне саобраћајнице и паркинг површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;
  - у структури отпадних вода из надземне гараже и паркинг површина генеришу се санитарне и атмосферске воде које, уз предхони предтретман кроз одговарајући уређај – сепаратор за одвајање масти и нафтних деривата, могу бити прикључене на сепаратни систем



атмосферске односно сепаратни систем канализационе мреже којом управља ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

- пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране (уколико се исти планирају) на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
- квалитет отпадних вода, које се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

2. У циљу заштите ваздуха планирати:

- централизовани начин загревања/хлађења планираних објеката;
- размотрити могућност коришћења расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др;
- засену паркинг места, садњом дрворедних садница високих лишћара, на местима где је садња могућа.

3. У циљу заштите од буке:

- примену тихог коловозног застора приликом изградње планиране интерне саобраћајнице;
- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија/етажа планираних објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10);
- примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у пословном простору свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.

4. Испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности предметног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању дефинисаних законом, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије.

5. Приликом изградње објекта гараже обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју зваздуха“, у случају да није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију;
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- континуирани рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

6. Обезбедити одговарајућу просторију и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:

- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
- резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

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

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања корисника простора 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 („Сл. гласник РС“, број 104/09);

- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
  - трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.
8. При избору врсте дрвећа и шибља одредити се за врсте које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају претежно у аутохтоне врсте.
  9. Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у току коришћења објекта, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, број 14/16, 95/18 – др.закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области.

## **2.14. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ**

*(Завод за заштиту природе Србије, 03 број 021-871/2 од 22.03.2023.године)*

На предметној локацији нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије. Услови заштите природе су следећи:

Приликом извођења грађевинских радова не сме доћи до поремећаја стабилности тла на предметном подручју.

Предвидети могућност коришћења грађевинског материјала, тј. Еколошки прихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине, као и могућност коришћења техника и система који су енергетски ефикасни;Објекте изградити у складу са принципима енергетске ефикасности, применом мера које ће спречити губитак енергије у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. Гласник РС“, број 61/2011).

Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење.

За приступ радних машина и довожење грађевинског материјала до локације, као и одвожење отпада и вишка грађевинског материјала, користити постојеће прилазе и саобраћајнице.

У оквиру предметних катастарских парцела дефинисати и обезбедити локације за привремено депоновање грађевинског материјала, опреме и другог материјала потребног за изградњу, чије је коришћење ограничено на време трајања радова.

Систематски прикупити и депоновати чврст отпад који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта и уклонити сав преостали грађевински материјал, отпад и опрему са локације по завршетку грађења.

Заштитити појединачна стабла, дрвореде и групе стабала које се налазе у близини извођеа предметних радова, а која могу бити угрожена приликом манипулације грађевинским машинама и др. Током извођења радова, сагласно члану 10. и 16. Закона о заштити од буке у животној средини („Сл. Гласник РС“, број 96/2021), ниво буке и вобрација не сме прећи граничне вредности за радну средину. Након извршених радова инвеститор је дужан да изврши комплетну саанцију локације и свих манипулативних површина девастираних током извођења радова, доводећи их у одговарајуће функционално стање усаглашено са непосредном околином укључујући планско озелењавање.

У избору врста за озелењавање комплекса, предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне.

За надземну гаражу, планирати систем вентилације, а за потребе паркинга избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених растер елемената (уз напомену да је при садњи обавезно применити мере, које ће истовремено омогућити очување кореновог система и спречавање денивелације паркинг подлоге).

Приликом планирања кровног и вертикалног озелењавања, потребно је применити све неопходне техничке, биотехничке и биолошке мере и решења који ће обезбедити стабилност објекта и постојаност зеленила.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

## **2.15. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

*(Завод за заштиту споменика културе града Београда бр. 62-28/23 од 10.03.2023.год.)*

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр.129/21) простор у оквиру границе урбанистичког пројекта није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. На предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза и остатака. Сходно наведеном, за интервенције на предметним катастарским парцелама није потребно прибављање Решења о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите и Решења о давању сагласности на пројекат и документацију из надлежности Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда (члан 37. Закона о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, број 129/21), да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан, по чл. 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

## **2.16. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

*(ЈКП Градска чистоћа, број 3506 од 10.03.2023.године)*

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката је неопходно набавити одговарајући број металних контејнера, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37x1,20x1,45m, који, у складу са Одлуком о управљању комуналним отпадом („Сл. лист града Београда“, бр. 71/19, 78/19 и 26/21) морају бити постављени у оквиру грађевинског комплекса са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комуналне раднике.

Судови за смеће могу бити на једној заједничкој или више локација. За успешно пражњење мора се водити рачуна о ручном гурању истих, које износи 15m од места за њихово постављање до комуналног возила, које се обавља искључиво по равној подлози, без степеника који могу ометати пражњење.

У контејнере треба одлагати само отпад састава као кућно смеће, док се, за остали отпад, уколико постоји потреба за њиховим складиштењем, морају набавити специјални или рециклажни судови, који ће се празнити према потребама корисника и посебно склопљеном уговору.

Дуж праваца јачих корисничких токова, потребно је поставити и уличне корпице за смеће уклопљене у амбијенталну средину.

## **2.17. ЗАШТИТА ОД НЕПОГОДА**

### **Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса**

При прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе које се односе на прорачун а садржане су у Правилнику о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС“ бр.89/19).

## **Урбанистичке мере прилагођавања потребама одбране земље**

(Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број 3515-4 од 28.03.2023.год.)

За реализацију планираних објеката на предметној локацији нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

## **Урбанистичке мере заштите од пожара и експлозија**

(МУП – Сектор за ванредне ситуације бр. 217-764/23 од 02.11.2023. године)

У погледу мера заштите од пожара и експлозија у фази спровођења урбанистичког пројекта потребно је предвидети:

- 1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- 2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- 3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- 4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- 5) могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена;
- спречи ширење ватре и дима унутар објеката;
- спречи ширење ватре на суседне објекте;
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи.

У даљем поступку издавања локацијских услова, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др., а све у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023).

## **Правила за ограђивање комплекса**

Дозвољено је ограђивање комплекса и појединачних целина. Обавезно је постављање ограде у циљу обезбеђивања корисника који се крећу на плочи изнад терена, као и ограђивање у циљу контроле приступа и усмерења токова кретања различитих група корисника.

Поред тога планира се контрола колског приступа у комерцијални део комплекса, као и безбедносне контроле корисника станичне зграде и околине у складу са захтевима за ту врсту објеката.

Сви елементи ограђивања, мобилијара и опреме, кроз даљу техничку разраду, морају бити усклађени са укупним архитектонским изразом целог комплекса.

## **2.18. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА**

Прилази планираним објектима и други елементи уређења и изградње простора и објеката планирани су у складу са одредбама Правилника 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“, бр. 22/15), који се мора поштовати и у даљој разради пројеката.

## **2.19. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

При даљој разради пројеката и изградњи планираних објеката максимално применити следеће мере енергетске ефикасности:

- планирати изградњу објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

- користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;
- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације просторија и отвора, како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха;
- избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура и правилно их оријентисати;
- планирати довољну топлотну изолацију објекта применом савремених термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се у што више избегли губици топлотне енергије;
- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;
- уграђивати штедљиве потрошаче енергије;
- планирати просторе намењене рекреацији, пасивном одмору и бициклическом саобраћају;
- применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;
- заштитити објекат од прејаког сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;
- користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

### **3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ**

Овај Урбанистички пројекат је плански основ за измену грађевинске дозволе за изградњу објекта гараже на плочи на коти 105.00, као и за евентуалне измене грађевинских дозвола за планиране објекте које су исходоване у претходном поступку у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", број 96/2023).

За све накнадне радове у смислу надоградње и реконструкције објекта јавне намене, урбанистички параметри се не сматрају ограничавајућим фактором, већ се обим будуће изградње може дефинисати у складу са технологијом саобраћаја који се одвија у оквиру предметне локације, општим правилима уређења и грађења, као и условима и мерама заштите животне средине. Овим урбанистичким пројектом су дефинисани максимални урбанистички параметри.

Идејно решење, које је саставни део овог урбанистичког пројекта приказује податке неопходне за утврђивање усклађености са урбанистичким параметрима који су дефинисани планским документом, без детаљне разраде техничко-технолошких решења. Обрачун свих површина дат је оријентационо, те се одступања која се појаве приликом даље техничке разраде сматрају очекиваним, уз обавезу да се не прекораче максимални урбанистички параметри и инфраструктурни капацитети који су дефинисани овим урбанистичким пројектом.

Идејно решење је саставни део урбанистичког пројекта, само у погледу битних елемената на основу којих се потврђује урбанистички пројекат, док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу, односно пројекта за извођење.

### **ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ**

Услед комплексности планираних садржаја, дозвољена је фазна реализација планиране изградње. Свака од исходованих грађевинских дозвола дефинише услове изградње више објекта, при чему сваки појединачни објекат може представљати посебну фазу реализације.

Свака фаза мора да представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију потребних пратећих објеката инфраструктуре и припадајућих површина за паркирање у складу са капацитетима објеката.

Фазе се могу изводити у било ком редоследу појединачно, више фаза истовремено и слично. Почетак реализације једне фазе није условљен завршетком претходно започете фазе.

Приликом реализације планираних садржаја по фазама, дозвољена су прелазна (привремена) решења, у смислу инфраструктурних и саобраћајних прикључака, на начин да свака фаза функционише као самостална целина, до изградње целог комплекса, односно да се обезбеди несметано функционисање свих објеката до краја изградње комплекса.

У току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, прерасподела планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција.

Одговорни урбаниста:  
**Љубомир П. Бошковић**, диа.  
Бр. Лиценце 200 0379 03

