

## PRILOG 1

### Zahtev za odlučivanje o potrebi izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu

#### 1. PODACI O NOSIOCU PROJEKTA

Nosilac projekta: »ORCHID GROUP« d.o.o.  
Adresa: Omladinskih brigada 88-90, Novi Beograd  
PIB: 104715519  
Matični broj: 20220392

Ovlašćeno lice

Ime i prezime: Adir El Al  
Telefon: +381 11 2090-525

#### 2. LOKACIJA PROJEKTA

Naziv objekta: **Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90-92, Beograd na K.P. 1417, K.O. Savski venac;**

Osetljivost životne sredine u datim geografskim oblastima koje mogu biti izložene štetnom uticaju projekta, a naročito u pogledu:

##### **a) postojećeg korišćenja zemljišta**

Predviđena je izgradnja poslovno stambenog kompleksa „SKYLINE BELGRADE“ na K.P. 1417, K.O. Savski venac, između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

Prostor na kome je predviđena gradnja predmetnog kompleksa pripada urbanistički vrednoj poziciji u neposrednoj blizini najznačajnijih gradskih i međugradskih pravaca, kao što su ulica kneza Miloša, Mostarska petlja, auto-put. Postojeći položaj u gradu, neposredno okruženje, kao i specifične morfološke karakteristike terena uticale su na formiranje i razvoj predmetnog bloka, na izgradnju u samom bloku, njegovo arhitektonsko oblikovanje, kao i formiranje vertikalne i horizontalne regulacije.

Obzirom da se na parceli radovi izvode fazno, na parceli se nalazi Kula A (stambeno komercijalna kula – faza 1) sa podzemnom garažom (izvedena, izdata upotrebna dozvola), dok je objekat D (poslovno komercijalni objekat – faza 4) u fazi izgradnje.

##### **b) relativnog obima kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa u datom području**

NEMA

**v) apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine uz obraćanje posebne pažnje na močvare, priobalne zone, planinske i šumske oblasti, posebno zaštićena područja (prirodna i kulturna dobra i gusto naseljene oblasti)**

U neposrednom okruženju predmetne lokacije nalazi se veliki broj objekata javne namene (Klinički centar, MUP, ministarstva RS) kao i objekti namenjeni stanovanju. Sa jugo-istočne strane nalazi se javna zelena površina – park Tri ključa, dok se sa ostalih strana nalaze kompaktni gradski blokovi, te je potrebno poštovati mere za zaštitu životne sredine.

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

#### (a) veličina projekta

Naziv objekta: **Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90-92, Beograd na K.P. 1417 K.O. Savski venac;**

Predmetna parcela na kojoj je predviđena gradnja kompleksa nalazi se na K.P. 1417, K.O. Savski venac.

Predviđeno je smeštanje poslovno-stambenog kompleksa na mesto nekadašnjeg Saveznog MUP-a, između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

Ukupna površina građevinske parcele iznosi 10.437,49 m<sup>2</sup>.

Za predmetni kompleks su od Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture ishodovani Lokacijski uslovi broj 350-02-00196/2017-14, datum 01.08.2017. koji se nalaze u prilogu ovog Zahteva (Prilog 5).

Ministarstvo zaštite životne sredine izdao je Rešenje broj 353-02-413/2017-02 od dana 11.09.2017.g. kojim je definisano da nije potrebna izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu. Rešenje se nalazi u prilogu ovog Zahteva (Prilog 6).

Nakon toga, došlo je do izmene lokacijskih uslova usled povećanja spratnosti objekta B (stambeno komercijalna kula – Faza 3). Dobijeni su novi Lokacijski uslovi broj 350-02-00032/2019-14 od 19.03.2019.g, koji se nalaze u prilogu ovog Zahteva (Prilog 7).

Na osnovu novih lokacijskih uslova, predat je dopis u vezi Zahteva za mišljenje. Ministarstvo zaštite životne sredine je na osnovu tog dopisa izdalo Rešenje broj 011-00-407/2019-03 od dana 20.06.2019.g. da nosilac projekta nije u obavezi da otpočne proceduru procene uticaja na životnu sredinu. Rešenje se nalazi u prilogu ovog Zahteva (Prilog 8).

Usled najnovijih izmena, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je izdalo **nove lokacijske uslove** br 350-02-00251/2021-07 od dana 1.4.2021.g. Izmena lokacijskih uslova odnosi se samo na fazu 2 – objekat C – promena spratnosti (Poslovno- komercijalna kula C). Novi lokacijski uslovi se nalaze u prilogu Zahteva kao prilog broj 4.

**Planirano je povećanje spratnosti Poslovno komercijalne kule C za 2 sprata sa P+29+ 2 teh na P+31+2 teh. Osim promene broja spratova, planirana je promena spratne visine 1. sprata (sa 600 cm na 380 cm) i 29. sprata (sa 760 na 380 cm). Time se visina celog objekta menja za samo 160 cm.**

Predmet ovog Zahteva je **ceo kompleks**, usled izmene lokacijskih uslova.

Predviđene su 4 faze projektovanja/izvođenja:

- 1 faza – garaža i kula A (58.532 m<sup>2</sup> BRGP) – izvedena, izdata upotrebna dozvola;
- **2 faza – kula C (oko 42.400 m<sup>2</sup> BRGP) – IR, promena spratnosti;**
- 3 faza – kula B (oko 20.920 m<sup>2</sup> BRGP) – PGD završen;
- 4 faza – objekat D (4.205 m<sup>2</sup> BRGP) – izdata građevinska dozvola, u fazi gradnje.

Teren na kome je predviđena gradnja je u padu od ulice Kneza Miloša ka Sarajevskoj ulici. Visinska razlika je oko 15m. Usvojene su dve kote prizemlja: za kotu ±0.00 prizemlja iz Sarajevske ulice je usvojena apsolutna kota +81.50mnv, a za kotu ±0.00 prizemlja iz ulice Kneza Miloša je usvojena apsolutna kota +97.00mnv.

Od četiri objekta koja čine kompleks, tri spadaju u kategoriju visokih objekata – kula. Objekti su:

- Stambeno-komercijalna kula A – uz ulice Sarajevska i Drinska;
- Stambeno-komercijalna kula B – uz ulice Kneza Miloša i Durmitorska;
- Poslovno-komercijalna kula C – uz ulice Kneza Miloša i Drinsku;
- Poslovno-komercijalni objekat D – u unutrašnjosti parcele, ka susedima;

Sve tri kule (A,B,C) su zaobljenog oblika u osnovi, s tim što stambeno-komercijalni objekti A i B imaju proširene anekse u donjim etažama. Objekat D ima oblik latiničnog L i formira/definiše unutrašnji gabarit parcele ka susedima. Objekti visinama kaskadno prate morfologiju terena.

Pešački pristup prizemljima objekata B, C, D je sa zajedničkog trga, a pešački pristup prizemlju objekta A je iz ulice Sarajevske. Pešački pristupi su predviđeni i iz ulica Drinska i Durmitorska.

U zoni trga kao i u zoni ka parku, na mestu koje se sagledava sa više strana, biće postavljen memorijalni deo (grb sa predhodnog objekta), u obliku stuba, interaktivnog zida i sl.

Podzemni deo kompleksa čini garaža, zajednička za ceo kompleks, koja ima 6 etaža. U njoj se predviđa parkiranje za sve korisnike (stambeni i poslovno komercijalni deo), pristup vozilima za snabdevanje, smeštaj tehničkih prostorija sa potrebnim pristupima, smeštaj ostalih pomoćnih i pratećih prostorija.

Usled povećanja spratnosti objekta C javila se potreba za obezbeđivanjem dodatnog broja parking mesta. Ukupan ostvaren broj parking mesta je 873 +31 (novih), odnosno ukupno 904 parking mesta od čega je 5% predviđeno za osobe sa posebnim potrebama.

Za rekonstrukciju garaže je dobijeno **Rešenje o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji podzemne garaže**, na osnovu člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji, Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-3765-ISA-5/2020, br. 351-05-00887/2020-07 od 04.01.2021 god. Rekonstrukcija će biti završena pre realizacije objekta C.

**Rekonstrukcija garaže nije predmet Idejnog rešenja.**

U sledećoj tabeli prikazan je broj ostvarenih parking mesta u predmetnom kompleksu.

**Tabela 1.** Broj ostvarenih parking mesta u kompleksu

| PARKING MESTA                                                      |              |                       |                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|
|                                                                    | broj stanova | kriterijum za obračun | broj par.mesta |
| Stambeni obj. A                                                    | 134          | 1.1                   | 147            |
| Stambeni obj. B                                                    | 152          | 1                     | 167            |
|                                                                    |              |                       | <b>314</b>     |
|                                                                    | BRGP         | m2                    |                |
| Lokali obj. A                                                      | 1,172        | 66                    | 18             |
| Lokali obj. B                                                      | 798          | 66                    | 12             |
|                                                                    |              |                       | <b>30</b>      |
|                                                                    | BRGP         | m2                    |                |
| Poslovanje obj. C                                                  | 40,816       | 80                    | 510            |
| Poslovanje obj. D                                                  | 3,999        | 80                    | 50             |
|                                                                    |              |                       | <b>560</b>     |
| <b>UKUPNO POTREBNO</b>                                             |              |                       | <b>904</b>     |
| <b>UKUPNO OSTVARENO</b>                                            |              |                       | <b>904</b>     |
|                                                                    |              |                       |                |
| Min 5% za osobe sa posebnim potrebama - <b>45 parking mesta</b>    |              |                       |                |
| Ostvareno za osobe sa posebnim potrebama - <b>45 parking mesta</b> |              |                       |                |



| OSTVARENA PM                                     |            |                |            |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|------------|
|                                                  | izvedeno   | rekonstrukcija | UKUPNO     |
| NIVO -1                                          | 120        | 4              | 124        |
| NIVO -2                                          | 164        | 5              | 169        |
| NIVO -3                                          | 187        | 10             | 197        |
| NIVO -4                                          | 172        | 8              | 180        |
| NIVO -5                                          | 113        | 2              | 115        |
| NIVO -6                                          | 117        | 2              | 119        |
| <b>UKUPNO</b>                                    | <b>873</b> | <b>31</b>      | <b>904</b> |
| Min 5% za osobe sa posebnim potrebama = 45 pm    |            |                |            |
| Ostvareno za osobe sa posebnim potrebama - 45 pm |            |                |            |

### Osnovne funkcionalne karakteristike

#### **Poslovno-komercijalna kula C – predmet izmene lokacijskih uslova**

Kula se projektuje kao poslovno-komercijalni objekat. Centralno jezgro, koje se prostire kroz sve spratove, u sebi sadrži vertikalne komunikacije (liftove i evakuaciona stepeništa), sanitarne i tehničke prostorije, hodnike. Iz jezgra se izlazi na 4 strane tako da svaki sprat ima veliku fleksibilnost u budućoj podeli na više korisnika.

Predviđene su dve baterije od po 4 lifta. Jedna povezuje prizemlje sa 18 spratom, a druga 18-31 sprat. Svaka grupa liftova ima zaseban, tehnički opremljen predprostor. Liftovi povezuju nadzemne etaže sa prizemljem. Zasebno, sa posebnim predprostorom, predviđen je lift za potrebe vatrogasne brigade koji se inače koristi kao teretni, i povezuje nadzemne etaže sa prve dve podzemne etaže (garaža -1 i garaža -2). Do potrebnog broja spratova koristi se i kao putnički.

Prizemlje i sve podzemne etaže (garaže) povezani su sa još dva putnička lifta potrebne nosivosti.

Vertikalne komunikacije čine i dva stepeništa, predprostorima odeljena od hodnika, sa direktnim izlazom u spoljni prostor. Stepeništa viših spratova su odeljena od stepeništa podzemnih garaža na nivou prizemlja.

**Predmet izmene lokacijskih uslova je promena spratnosti (sa P+29+2 teh na P+31+2 teh). Došlo je i do izmene spratne visine 1. sprata (sa 600 cm na 380 cm) i 29. sprata (sa 760 na 380 cm) tako da je visina objekata promenjena samo za oko 160 cm.**

Idejnim rešenjem predviđena je visina venca visokog objekta od 230,80m (133,80m od kote ±0.00). Iznad ove kote, u delu vrha visokog objekta obavezna je izgradnja specijalizovanih tehničkih prostora i posebnih kabineta za komore, uređaje i opremu neophodnu za potrebe MUP RS. Iznad visokog objekta dozvoljava se postavljanje antena, štapova, jarbola i mehanizama sa potrebnom svetlosnom signalizacijom za obeležavanje, radi povećanja vidljivosti i bezbednog odvijanja vazdušnog saobraćaja.

Predviđene konstruktivne visine su min. 380cm za tipske spratove tj. oko 600cm za prizemlje.

U prizemlju je ulazni hol sa recepcijom za poslovni deo objekta, iz pravca ulice Kneza Miloša, liftovi, stepeništa, evakuacioni izlazi i deo tehničkih prostorija. Sav ostali prostor ima komercijalnu namenu i projektuje se kao „shell and core“ i „open space“ prostor.

Svi tipski spratovi, podeljeni na dva dela, projektuju se kao „shell and core“ i „open space“ prostor. Moguće su i druge podele ovog prostora sa potrebnim ulazima, vezama, putevima evakuacije. Predpostavljeni broj korisnika je 4 po etaži.

Tehnički sprat T1 (32 sprat) se nalazi na najvišoj etaži kule, sa potrebnom tehničkom visinom od oko 570cm. Tehnički sprat T2 zauzima deo osnove kule dok je drugi deo neprohodan ravan krov na kome je smeštena oprema potrebna za funkcionisanje objekta, zaklonjena od pogleda zaštitnom fasadom/ogradom.

**Tabela 2.** Ostvarene bruto površine objekta Poslovno komercijalne kule – C:

| OSTVARENE BRUTO POVRŠINE (m2)<br>po SRPS U.C2.100.2002 |                                                               | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE (m2)<br>po SRPS U.C2.100.2002 |                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| SPRAT                                                  | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>POSLOVNOG DELA<br>OBJEKTA/OFFICES | SPRAT                                                  | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>POSLOVNOG DELA<br>OBJEKTA/OFFICES |
| PRIZEMLJE                                              | 1,293.60                                                      | 20 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 1 SPRAT                                                | 1,237.49                                                      | 21 SPRAT                                               | 1,272.11                                                      |
| 2 SPRAT                                                | 1,239.93                                                      | 22 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 3 SPRAT                                                | 1,239.93                                                      | 23 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 4 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      | 24 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 5 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      | 25 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 6 SPRAT                                                | 1,240.03                                                      | 26 SPRAT                                               | 1,272.11                                                      |
| 7 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      | 27 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 8 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      | 28 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 9 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      | 29 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 10 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      | 30 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 11 SPRAT                                               | 1,240.03                                                      | 31 SPRAT                                               | 1,301.07                                                      |
| 12 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      | Tehnička etaža 1                                       | 1,277.21                                                      |
| 13 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      | Tehnička etaža 2                                       | 202.35                                                        |
| 14 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      | <b>UKUPNO</b>                                          | <b>42,295.91</b>                                              |
| 15 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |                                                        |                                                               |
| 16 SPRAT                                               | 1,240.03                                                      |                                                        |                                                               |
| 17 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |                                                        |                                                               |
| 18 SPRAT                                               | 1,299.33                                                      |                                                        |                                                               |
| 19 SPRAT                                               | 1,270.17                                                      |                                                        |                                                               |

### Stambeno-komercijalna kula A

Ovaj objekat je izveden i dobijena je upotrebna dozvola.

Objekat se nalazi uz ulice Sarajevska i Drinska. Prilagođava se konfiguraciji terena pa se prizemlje predviđa na nivou ulaza iz ulice Sarajevske. Na nivou trga je drugi ulaz sa recepcijom za stambeni deo objekta. Spratnost je Po+P+4, Po+P+8, Po+P+24.

Maksimalna apsolutna visinska kota u zoni višespratnosti je 167 mnv. Gabarit visokog dela (kule) je u okvirima zadatih građevinskih linija.

Na prizemlju (Sarajevska ulica) smešten je bazen sa pratećim sadržajima, a uz ulaz sa recepcijom na nivou platoa predviđeni su komercijalni sadržaji. Komercijalni sadržaji ce se projektovati kao „open space“ prostori. Sav ostali prostor namenjen je stanovanju. Stanovi su različitih struktura, od dvosobnih do četvorosobnih i stanova tipa „penthouse“ na poslednjim etažama kule. Broj stanova po spratu je 2-10, zavisno od položaja i strukture stana.

Vertikalne komunikacije podrazumevaju liftove i evakuaciona stepeništa. Predviđaju se tri lifta, od kojih je jedan namenjen vatrogascima u slučaju požara. Liftovi povezuju sve nadzemne etaže sa svim podzemnim etažama i saglasno tome predprostor liftova je tehnički obezbeđen (nadpritisak i sl.). Stepeništa nadzemnih etaža se završavaju na nivou prizemlja i vode, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Stepeništa iz podzemnih etaža su, na nivou prizemlja, odvojena i vode, takođe, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Predprostori stepeništa na svakom spratu su provetravani.

**Tabela 3.** Ostvarene bruto površine objekta Kule A i garaže:

| BRGP Kule A po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR Tower A Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                   |                                                                        | BRGP Kule A po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR Tower A Acc SRPS U.C2.100.2002                                                       |                                                                   |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA<br>OBJEKTA RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA OBJEKTA<br>/ COMMERCIAL |                                                                                                                                   | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA<br>OBJEKTA RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA OBJEKTA<br>/ COMMERCIAL |
| PRIZEMLJE/GROUNDFLOOR                                                       | 140,95                                                            | 926,00                                                                 | 21 SPRAT / 21st FLOOR                                                                                                             | 647,92                                                            |                                                                        |
| GALERIJA / GALLERY                                                          | 262,15                                                            |                                                                        | 22 SPRAT / 22nd FLOOR                                                                                                             | 647,36                                                            |                                                                        |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                         | 1.039,03                                                          | 120,00                                                                 | 23 SPRAT / 23rd FLOOR                                                                                                             | 647,36                                                            |                                                                        |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                         | 1.156,22                                                          |                                                                        | 24 SPRAT / 23th FLOOR                                                                                                             | 647,36                                                            |                                                                        |
| 3 SPRAT / 3rd FLOOR                                                         | 1.155,65                                                          |                                                                        | UKUPNO/TOTAL (m2)                                                                                                                 | 20.576,80                                                         | 1.185,00                                                               |
| 4 SPRAT / 4th FLOOR                                                         | 1.275,16                                                          | 139,00                                                                 |                                                                                                                                   |                                                                   | 21.761,80                                                              |
| 5 SPRAT / 5th FLOOR                                                         | 1.091,28                                                          |                                                                        | <b>BRGP PODZEMNE GARAŽE</b><br><b>po SRPS U.C2.100.2002</b><br><b>GBA FOR UNDERGROUND GARAGE</b><br><b>Acc SRPS U.C2.100.2002</b> |                                                                   |                                                                        |
| 6 SPRAT / 6th FLOOR                                                         | 1.348,44                                                          |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 7 SPRAT / 7th FLOOR                                                         | 1.348,25                                                          |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 8 SPRAT / 8th FLOOR                                                         | 1.348,58                                                          |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 9 SPRAT / 9th FLOOR                                                         | 682,09                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 10 SPRAT / 10th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 11 SPRAT / 11th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 12 SPRAT / 12th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 13 SPRAT / 13th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 14 SPRAT / 14th FLOOR                                                       | 649,38                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 15 SPRAT / 15th FLOOR                                                       | 649,39                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 16 SPRAT / 16th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 17 SPRAT / 17th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 18 SPRAT / 18th FLOOR                                                       | 648,34                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 19 SPRAT / 19th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
| 20 SPRAT / 20th FLOOR                                                       | 648,34                                                            |                                                                        |                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                        |
|                                                                             |                                                                   |                                                                        | <b>UKUPNO BRUTO (m2)</b><br><b>TOTAL GROSS AREA (m2)</b>                                                                          |                                                                   |                                                                        |
|                                                                             |                                                                   |                                                                        | 35.518,51                                                                                                                         |                                                                   |                                                                        |

## Stambeno-komercijalna kula B

Za ovaj objekat je završen projekat za građevinsku dozvolu.

Objekat se nalazi uz ulicu Kneza Miloša i ka ulici Durmitorskoj. Prizemlje sa recepcijom stambenog dela se predviđa na nivou trga. Spratnost je P+7, P+9, P+17.

Maksimalna apsolutna visinska kota u zoni višespratnosti je 192 mnv. Gabarit visokog dela (kule) je u okvirima zadatih građevinskih linija.

U prizemlju je ulaz sa recepcijom stambenog dela, deo namenjen komercijalnim sadržajima i deo sa javnom namenom – dečija ustanova. omercijalni sadržaji i sadržaji javne namene će se projektovati kao „shell and core“ i „open space“ prostori. Sav ostali prostor na spratovima namenjen je stanovanju. Stanovi su različitih struktura, od dvosobnih do četvorosobnih i stanova tipa „penthouse“ na poslednjim etažama kule. Broj stanova po spratu je 2-10, zavisno od položaja i strukture stana.

Ukupan broj stanova je 152.

Vertikalne komunikacije podrazumevaju liftove i evakuaciona stepeništa. Predviđaju se tri lifta, od kojih je jedan namenjen vatrogascima u slučaju požara. Liftovi povezuju sve nadzemne etaže sa svim podzemnim etažama i saglasno tome predprostor liftova je tehnički obezbeđen ( nadpritisak i sl.). Stepeništa nadzemnih etaža se završavaju na nivou prizemlja i vode, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Stepeništa iz podzemnih etaža su, na nivou prizemlja, odvojena i vode, takođe, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Predprostori stepeništa na svakom spratu su provetravani.

U sklopu zajedničkih prostorija na svakom spratu su elektro soba i prostorija sa vertikalnim kanalom za smeće. Tehničke prostorije koje opslužuju ovaj objekat smešene su u garažnom delu objekta.

**Tabela 4.** Ostvarene bruto površine objekta Kule B:

| BRGP Kule B po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR Tower B Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                     |                                                                                      | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA OBJEKTA /<br>RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA I JAVNE<br>NAMENE / COMMERCIAL&PUBLIC |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA OBJEKTA /<br>RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA I JAVNE<br>NAMENE / COMMERCIAL&PUBLIC |                                                                     |                                                                                      |
| PRIZEMLJE/GROUND FLOOR                                                      | 263.99                                                              | 612.43                                                                               |                                                                     |                                                                                      |
| GALERIJA/GALLERY                                                            | 35.95                                                               | 185.77                                                                               |                                                                     |                                                                                      |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                         | 905.11                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 3 SPRAT / 3rd FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 4 SPRAT / 4th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 5 SPRAT / 5th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 6 SPRAT / 6th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 7 SPRAT / 7th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 8 SPRAT / 8th FLOOR                                                         | 802.45                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 9 SPRAT / 9th FLOOR                                                         | 774.67                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 10 SPRAT / 10th FLOOR                                                       | 683.55                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 11 SPRAT / 11th FLOOR                                                       | 650.02                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 12 SPRAT / 12th FLOOR                                                       | 650.02                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 13 SPRAT / 13th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 14 SPRAT / 14th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 15 SPRAT / 15th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 16 SPRAT / 16th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 17 SPRAT / 17th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 18 SPRAT / 18th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 19 SPRAT / 19th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 20 SPRAT / 20th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 21 SPRAT / 21st FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 22 SPRAT / 22nd FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 23 SPRAT / 23rd FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 24 SPRAT / 23th FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 25 SPRAT / 25th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 26 SPRAT / 26th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
| 27 SPRAT / 27th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                      |                                                                     |                                                                                      |
|                                                                             | 19,934.69                                                           | 798.20                                                                               |                                                                     |                                                                                      |
|                                                                             |                                                                     | 20,732.89                                                                            |                                                                     |                                                                                      |

## Poslovno-komercijalni objekat D

Za ovaj objekat je izdata građevinska dozvola i trenutno se nalazi u fazi gradnje.

Objekat D se nalazi u unutrašnjosti kompleksa, ima oblik latiničnog L, formira/definiše gabarit parcele ka susedima i formira trg. Spratnost je P+2+tehnička etaža. Prizemlje i spratovi su namenjeni poslovnim prostorima. Projektuju se kao „shell and core“ i „open space“ prostori.

Iz garaže, sa nivoa -1, kao i -2 predviđa se veza liftovima (posebno za prizemlje i posebno za spratove) i evakuacionim stepeništima.

**Tabela 5.** Ostvarene bruto površine objekta D:

| BRGP OBJEKTA D po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA Building D Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                               | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>POSLOVNOG DELA OBJEKTA /<br>OFFICES |
| PRIZEMLJE/GROUNDFLOOR                                                         | 1,316.79                                                        |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                           | 1,337.67                                                        |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                           | 1,337.64                                                        |
| Tehnička etaža/Technical                                                      | 212.88                                                          |
|                                                                               | <b>4,204.98</b>                                                 |

**Tabela 6.** Ostvareni i zahtevani urbanistički parametri :

| OSTVARENI I ZAHTEVANI<br>URBANISTIČKI PARAMETRI | IDEJNO REŠENJE |           |        |         |                      | PDR                 |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|---------|----------------------|---------------------|
|                                                 | 1 faza         | 2 faza    | 3 faza | 4 faza  | po IP za<br>kompleks | zahtevano<br>PDR-om |
| ukupna BRGP (po GUP-U)                          | 21,762         | 42,300    | 20,733 | 4,205   | 89,000               |                     |
| ukupna BRGP (po SRPS-U)                         | 58,502         | 42,300    | 20,733 | 4,205   | 125,740              |                     |
| Površina parcele (m2)                           | 10,437         | 10,437    | 10,437 | 10,437  | 10,437               | 10,437              |
| Površina pod objektima (m2)                     | 1,415          | 1,352     | 921    | 1,323   | 5,011                |                     |
| Indeks zauzetosti (Iz) podzemno (%)             | 79             |           |        |         | 79%                  | max 90%             |
| Indeks zauzetosti (Iz) nadzemno (%)             | 14             | 13        | 9      | 13      | 48%                  | 85%                 |
| Zelene površine (m2)                            | 1,130          | 64        | 24     | 19      | 1237m2=12 %          | min 10% = 1043      |
| Nezastirte zelene površine (m2)                 | 1,097          |           |        |         | 1097m2=10,50%        | min 10% = 1043      |
| Spratnost                                       | Po+P+24        | P+31+2teh | P+27   | P+2+teh |                      |                     |
| Parking mesta (zahtevano po fazama)             | 165            | 510       | 179    | 50      | 904                  |                     |
| Parking mesta (ostvareno)                       | 873            | 31        | 0      | 0       | 904                  | 831                 |

U narednoj tabeli su date neto korisne površine objekata – površine objekata koje se koriste za stanovanje i za poslovanje, bez površina koje se koriste za komunikacije i za tehničke prostore.

**Tabela 7.** Neto korisne površine objekata:

|                      | Prostor namenjen stanovanju<br>(m <sup>2</sup> ) | Prostor namenjen poslovanju<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Kula A (stambeni)    | 13.816,00                                        | 1.077,00                                         |
| Kula B (stambeni)    | 13.281,00                                        | 725,00                                           |
| Kula C (poslovni)    |                                                  | 29.844,33                                        |
| Objekat D (poslovni) |                                                  | 3.262,00                                         |
| <b>UKUPNO</b>        | <b>27.097,00</b>                                 | <b>34.908,33</b>                                 |

#### Konstrukcija objekta

U konstruktivnom smislu, kompleks je dilataciono podeljen na 2 dela:

- Objekat A sa pripadajućim podzemnim etažama,
- Objekti B, C i D sa pripadajućim podzemnim etažama.

Na osnovu rezultata geotehničkih istraživanja predviđeno je:

Zaštitna konstrukcija temeljne jame od bušenih šipova  $\phi 600\text{mm}$ . Temeljenje objekata na temeljnim pločama u slojevima dobrih geomehaničkih karakteristika, osim kule C koja je na šipovima.

Konstrukcija stambenih objekata je skeletna sa punim pločama i obodnim fasadnim gredama minimalne visine 100cm. Seizmička jezgra su formirana od AB zidova oko stepeništa i liftova.

Konstrukcija poslovne kule C predviđena je kao AB skeletna. Zidovi su povezani gredama, pri čemu je „plitka“ greda projektovana po sredini jezgra i spaja fasadnu gredu formirajući „krst“. U poprečnom pravcu, zidovi su takođe povezani jakim gredama koje obezbeđuju funkcionisanje jezgra kao celine. Dimenzije zidova i stubova određuju se iz uslova nosivosti AB preseka.

Poslovni objekat D je predviđen takođe kao AB skeletna konstrukcija sa Ab jezgrima okostepeništa i lifta.

Opterećenja su određena prema pravilnicima, materijalima i nameni objekata.

Konstruktivni elementi su predviđeni od betona visoke marke, a biće usvojeni prema proračunima.

#### Materijalizacija i oblikovanje

Objekti čine celinu kompleksa ali se takođe moraju prepoznatljivo izdvojiti pretežno stambeni od pretežno poslovnih ili komercijalnih objekata. S tim u vezi fasade pretežno stambenih kula A i B kao i poslovnih objekata C i D su osmišljene kao dve horizontalne zone – zona međuspratne tavanice i parapeta (ventilisana fasada obložena aluminijumskim limom) i zona prozora ( fiksna ili otvarajuća prozorska krila i vrata – aluminijumska bravarija i delovi punih zidova – zidanih, malterisanih bojenih).

Fasade izborom materijala i dimenzijama obezbeđuju potrebnu klasu energoefikasnosti objekata.

Krovovi svih objekata kompleksa su ravni, neprohodni. Završni sloj su štampani beton ili bitumenska HI a preko potrebnih slojeva termo i hidroizolacije.



## **(b) moguće kumuliranje sa efektima drugih projekata**

NEMA

## **(c) korišćenje prirodnih resursa i energije**

U objektu se koriste sledeći energenti i prirodni resursi:

- Električna energija
- Topla i hladna voda
- Dizel gorivo

### Priključak na daljinsko grejanje

Predviđeno je da objekti budu opremljeni potrebnim inženjerskim sistemom grejanja. Objekti se za potrebe grejanja priključuju na sistem Beogradskih elektrana, preko toplotnih podstanica koje su smeštene na nivou podruma.

### Priključak na elektro mrežu

U kompleksu se planira izgradnja tri trafostanice 10/0,4kV. Ukupan konzum kompleksa se procenjuje na oko  $P_{mj}=6500kW$ .

**Izmenom koja nastaje usled povećanja spratnosti objekta C iz faze 2 sa P+29+2Te na P+31+2Te povećavaju se potrebe za električnom snagom za priključak u Fazi 2 izgradnje kompleksa.**

Za napajanje potrošača stambenog objekta kule A izgrađena je trafostanica 10/0,4kV, kapaciteta 2x1000kVA, sa oznakom TS-A, smeštena u ulaznoj zoni kolektivne garaže, ispod objekta A, a na nivou pristupne saobraćajnice.

Za napajanje kolektivne garaže kompleksa i poslovnog objekta Kule C planirana je trafostanica 10/0,4kV kapaciteta 3x1600kVA, sa oznakom TS-C, smeštena unutar garaže, na nivou -1.

Za napajanje objekta kule B (iz Faze 3) i poslovno-komercijalnog objekta D (iz Faze 4) se planira trafostanica 10/0,4kV kapaciteta 2x1000kVA, sa oznakom TS-D, smeštena u ulaznoj zoni kolektivne garaže, ispod objekta D, na prvom podzemnom nivou u odnosu na pristupnu ulicu.

**Posledica povećanja spratnosti kule C je potreba da se, u odnosu na važeće Tehničke uslove JKP "EPS Distribucija", kapaciteti priključka povećaju za 200kW.**

Kapacitet za priključenje u fazi 2 iznosi –  $P_{jmax} = 3600 kW$

Napajanje kule C je predviđeno iz trafostanice TS-C 10/0,4kV, kapaciteta 3x1600kVA, smeštene u garaži ispod kule C. Prilikom izgradnje trafostanice, u fazi 1, ugrađen je transformator snage 1600 kVA. U Fazi 2 se dodaju još dva transformatora snage po 1600kVA.

Za ostale faze ne postoji potreba za izmenom odobrenih kapaciteta za realizaciju napajanja.

### Priključak na gradsku vodovodnu mrežu i priključci na kišnu i fekalnu kanalizaciju

**U FAZI 1** predviđeno je izvođenje i priključenje priključaka vodovoda i kanalizacije svih faza kompleksa Skyline.

Vodovodna mreža - priključak DN 150 na gradsku vodovodnu mrežu u ul. kneza Miloša. Priključak je predviđen za snabdevanje svih objekata kompleksa.

Sanitarna mreža - Količina vode potrebne za snabdevanje sanitarnom vodom svih faza kompleksa iznosi  $Q_{san.uk}=15 l/s$ .

Kišna kanalizacija - Kompletna kišna kanalizacija kompleksa odvodi se u fazi 1. Kišne vode sa objekta, parkinga i pristupnih saobraćajnica ( $10400 m^2$ ) uzimajući dvadesetominutnu kišu povratnog perioda 2god.  $q_{20} = 139.25 l/s/ha$  daje protok oko 145 l/s. Ukupna količina atmosferskih voda koje bi trebalo da prihvati ulična kanalizacija je  $Q_{kišne} = 145 l/s$ .

Planirana su priključenja na gradsku kišnu kanalizacionu mrežu i kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulicama Kneza Miloša, Sarajevskoj i Drinskoj.

**Tabela 8.** Potrebni priključci za vodovodnu mrežu, fekalnu i kišnu kanalizaciju

|               | Sanitarna voda<br>$Q_{\text{san.uk}}, \text{ l/s}$ | Hidrantska mreža<br>$Q_{\text{uk}}, \text{ l/s}$ | Fekalna kanalizacija          |                     |
|---------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
|               |                                                    |                                                  | $Q_{\text{fek}}, \text{ l/s}$ | Priključak          |
| <b>Faza 1</b> | 10,0                                               | 62,5                                             | 27                            | Sarajevska ulica    |
| <b>Faza 2</b> | <b>6</b>                                           | <b>30</b>                                        | <b>10</b>                     | <b>Kneza Miloša</b> |
| <b>Faza 3</b> | 7,5                                                | 32,5                                             | 28,5                          | Kneza Miloša        |
| <b>Faza 4</b> | 1,5                                                | 15                                               | 2,5                           | Kneza Miloša        |

### (g) stvaranje otpada

#### Čvrst otpad:

##### *Građevinski i ostali otpadni materijal:*

Prilikom izvođenja radova (izgradnja predmetnog kompleksa) na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljaće se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na to predviđenu lokaciju ili iskorišćavanje recikalabilnih materijala).

*Komunalni otpad:* Predviđaju se dva punkta za sakupljanje i evakuaciju otpada, kao zasebne, zatvorene prostorije. Za potrebe kula C i B i objekta D – na nivou -2 garaže uz ulaz iz ulice Durmitorske. Za potrebe kule A – na nivou -4 garaže uz ulaz iz Sarajevske ulice. Predviđeni su pres kontejneri zapremine 5-10 m<sup>3</sup>. Obezbeđena je potrebna svetla visina prostorije od 4,6m kao i direktan i neometan pristup svakom kontejneru komunalnim vozilom dimenzija 2,50x7,30x4,20m, nosivosti 11 tona (prazno) i 22 tone (puno). Predviđeno je priključenje kontejnera na električno napajanje.

*Mulj iz separatora:* Ovlašćena organizacija u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora naftnih derivata, kao i odnošenje ovakvog tipa otpada sa lokacije. Mulj sa separatora predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom.

#### Otpadne vode:

*Atmosferske otpadne vode* odvođe se direktno u kišnu kanalizaciju.

*Zauljenje atmosferske otpadne vode* sa svih površina predviđenih za parkiranje na platou kontrolisano skupljati i tretirati na separatoru naftnih derivata, pre upuštanja u gradsku kanalizaciju.

*Otpadne vode iz podzemne garaže:* Zaprljane vode je potrebno odvoditi na separator naftnih derivata pre ispuštanja u kanizacioni sistem.

*Otpadne vode iz bazena:* Predviđena je neutralizacija slobodnog hlora koji se nalazi u otpadnim vodama od pranja filtera i pražnjenja bazena, u neutralizacionom rezervoaru, pre upuštanja vode u kanalizaciju.



## Otpadni vazduh:

Tokom normalnog funkcionisanja objekta nastaje vazduh iz sistema za ventilaciju objekta, garaže.

Povremeno se u slobodnu struju vazduha izbacuje otpadni vazduh od sagorenja dizel goriva u dizel agregatima što se dešava samo u situacijama kada iz bilo kojih razloga dođe do prekida napajanja objekta električnom energijom.

### (d) zagađivanje i izazivanje neugodnosti

U toku izvođenja radova (izgradnje) može doći do povećanja koncentracije praškastih materija (prašina) i izduvnih gasova od građevinske mehanizacije u vazduh, buke. Uticaj je privremenog karaktera i nakon završetka radova prestaje.

U toku eksploatacije objekta zanemarljiv je uticaj na životnu sredinu (kvalitet vazduha, voda, zemljišta, nivoa buke, intenziteta vibracija, toplote i zračenja). Tehnološki proces rada predmetnog objekta je takvog karaktera da može dovesti do uticaja na vazduh, vodu, zemljište i može doći do pojave buke, ali u granicama urbanih sredina.

### (đ) rizik nastanka udesa, posebno u pogledu supstanci koje se koriste ili tehnika koje se primenjuju, u skladu sa propisima

Potencijalne udesa u okviru stambeno poslovnog kompleksa predstavljaju: curenje dizel goriva za potrebe rada dizel agregata, curenje ulja iz motornih vozila na površinama za parkiranje ili u garaži. Kako bi se negativni efekti ovih udesa sveli na najmanju moguću meru, rezervoari za skladištenje goriva, koji se nalazi u sklopu samog dizel agregata predviđeni su sa duplim plaštom i detekcijom curenja. Vode sa površina za parkiranje i iz garaže odvođe se u kanalizaciju preko separatora naftnih derivata.

Jedan od udesa do koga može doći je i *požar*. Svakoj kuli je omogućen pristup vatrogasnim vozilom na najmanje dva fasadna zida preko platoa. Svakoj kuli je omogućen pristup vatrogasnim vozilom na najmanje dva fasadna zida preko platoa na kome je moguća upotreba automehaničkih lestava u svim položajima. Platoi su projektovani da izdrže opterećenje vatrogasnog vozila i pristupa im se postojećim javnim saobraćajnicama kao i novoprotovanim internim saobraćajnicama u okviru Komplexa.

Ceo Komplex se štiti spoljašnjom i unutrašnjom hidrantskom mrežom koja je projektovana tako da odgovara zahtevima „Pravilnika o teh. normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. list RS“ br. 111/09 i 20/15).

Sistemi za zaštitu od požara u kulama, projektovani su prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. glasnik RS", br. 80/2015 i 67/2017 i 103/2018), Zakonu o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 dr.zakoni).

Automatska instalacija za gašenje požara – sprinkler instalacija je predviđena u objektu C, u prizemlju objekata A i B u lokalima, kao i u prizemlju objekta D. Kod objekta D postoji mogućnost da se instalacija nastavi i za ostale etaže. U svim objektima je predviđen sistem za dojavu požara.

U garaži je predviđena automatska instalacija za detekciju i dojavu požara kao i automatska instalacija za gašenje požara – sprinkler instalacija.

Dodatne potencijalne udesa predstavljaju *udar groma i zemljotres*. Konstrukcija objekta predviđena je za odgovarajuću seizmološku oblast, dok je objekat opremljen adekvatnom gromobranskom zaštitom.

#### 4. PRIKAZ GLAVNIH ALTERNATRIVA KOJE SU RAZMATRANE

Naziv objekta: **Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90-92, Beograd na K.P. 1417, K.O. Savski venac;**

Predmetna parcela na kojoj je predviđena gradnja kompleksa nalazi se na K.P. 1417, K.O. Savski venac.

Predviđeno je smeštanje poslovno-stambenog kompleksa na mesto nekadašnjeg Saveznog MUP-a, između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

Ukupna površina građevinske parcele iznosi 10.437,49 m<sup>2</sup>.

Predviđene su 4 faze projektovanja/izvođenja:

- 1 faza – garaža i kula A (58.532 m<sup>2</sup> BRGP) – izvedena, izdata upotrebna dozvola;
- **2 faza – kula C (oko 42.400 m<sup>2</sup> BRGP) – IR, promena spratnosti;**
- 3 faza – kula B (oko 20.920 m<sup>2</sup> BRGP) – PGD završen;
- 4 faza – objekat D (4.205 m<sup>2</sup> BRGP) – izdata građevinska dozvola, u fazi gradnje.

Teren na kome je predviđena gradnja je u padu od ulice Kneza Miloša ka Sarajevskoj ulici. Visinska razlika je oko 15m. Usvojene su dve kote prizemlja: za kotu ±0.00 prizemlja iz Sarajevske ulice je usvojena apsolutna kota +81.50mnv, a za kotu ±0.00 prizemlja iz ulice Kneza Miloša je usvojena apsolutna kota +97.00mnv.

Od četiri objekta koja čine kompleks, tri spadaju u kategoriju visokih objekata – kula. Objekti su:

- Stambeno-komercijalna kula A – uz ulice Sarajevska i Drinska;
- Stambeno-komercijalna kula B – uz ulice Kneza Miloša i Durmitorska;
- Poslovno-komercijalna kula C – uz ulice Kneza Miloša i Drinsku;
- Poslovno-komercijalni objekat D – u unutrašnjosti parcele, ka susedima;

Podzemni deo kompleksa čini garaža. **Rekonstrukcija garaže nije predmet Idejnog rešenja.** U njoj se predviđa parkiranje za sve korisnike (stambeni i poslovno komercijalni deo), pristup vozilima za snabdevanje, smeštaj tehničkih prostorija sa potrebnim pristupima, smeštaj ostalih pomoćnih i pratećih prostorija.

Usled povećanja spratnosti objekta C javila se potreba za obezbeđivanjem dodatnog broja parking mesta. Ukupan ostvaren broj parking mesta je 873 +31 (novih), odnosno ukupno 904 parking mesta od čega je 5% predviđeno za osobe sa posebnim potrebama (45 parking mesta).

Garaža ima četiri kolska pristupa, na različitim nivoima, iz svih okolnih ulica: iz ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

#### DRUGE ALTERNATIVE NISU RAZMATRANE

## **5. OPIS ČINILACA ŽIVOTNE SREDINE KOJI MOGU BITI IZLOŽENI UTICAJU**

### **a) stanovništvo**

U blizini lokacije nalaze se veliki broj objekata javne namene (Klinički centar, Zgrade Ministarstva unutrašnjih poslova, ambasada Savezne republike Njemačke, ambasade Hrvatske i Kanade, Palata Ministarstva šuma i ruda i Ministarstva poljoprivrede i voda) kao i objekti namenjeni stanovanju. Sa jugo-istočne strane nalazi se javna zelena površina – park Tri ključa, dok se sa ostalih strana nalaze kompaktni gradski blokovi. Predmetni kompleks nalaziće se u neposrednoj blizini glavnog putnog pravca u Beogradu - ulici Kneza Miloša, mostarske petlje, autoputa, mosta Gazela....Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnjih specifičnih objekata i pomenutih saobraćajnica.

### **b) fauna**

NEMA

Na lokaciji nije registrovano prisustvo retkih ili ugroženih životinjskih zajednica.

### **v) flora**

NEMA

Na lokaciji nije registrovano prisustvo retkih ili ugroženih biljnih zajednica.

### **g) zemljište**

NEMA

### **d) voda**

NEMA

U sadašnjim uslovima, na samoj mikrolokaciji nema površinskih tokova.

### **đ) vazduh**

NEMA

Tokom normalnog funkcionisanja objekta nastaje vazduh iz sistema za ventilaciju.

### **e) klimatski činioci**

NEMA

### **ž) građevine**

U tački 5.a. navedene su građevine koje se nalaze u neposrednoj blizini predmetnog kompleksa i koje tokom izvođenja građevinskih radova mogu biti ugrožene povećanom koncentracijom prašine i praškastih materija. Međutim, ovaj uticaj je kratkotrajnog karaktera i po završetku radova prestaje.

### **z) nepokretna kulturna dobra i arheološka nalazišta**

NEMA

Na lokaciji nema registrovanih kulturnih dobara i arheoloških nalazišta.

### **i) pejzaž**

NEMA

### **j) i međusobni odnosi navedenih činilaca**

NEMA

## **6. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH ŠTETNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU**

### **a) postojanje projekta**

Prilikom projektovanja, izgradnje i kasnijeg korišćenja predmetnog kompleksa velika pažnja je posvećena zaštiti životne sredine (tretman otpadnih voda iz podzemne garaže i sa saobraćajnica, otpadnih voda iz bazena, ventilacija garaže, obezbeđivanjem dizel agregata), tako da su štetni uticaji projekta na životnu sredinu svedeni na minimalnu meru.

### **b) korišćenje prirodnih resursa**

Tokom izgradnje i rada poslovno-stambenog kompleksa koriste se prirodni resursi (topla i hladna voda, električna energija, dizel gorivo) i njihova potrošnja je upotrebom odabrane tehnološke opreme racionalizovana.

### **v) emisije zagađujućih materija**

*Čvrst otpad:* U toku izvođenja radova (izgradnja predmetnog kompleksa) nastajće građevinski otpad.

U toku eksploatacije objekta nastaje komunalni otpad, kao i mulj iz separatora naftnih derivata.

*Otpadne vode:* Na lokaciji se javljaju zauljene atmosferske otpadne vode i otpadne vode iz podzemne garaže, kao i otpadne vode od pranja filtera i pražnjenja bazena.

*Otpadni vazduh:* Tokom normalnog funkcionisanja objekta nastaje vazduh iz sistema za ventilaciju objekta, garaža.

Povremeno se u slobodnu struju vazduha izbacuje otpadni vazduh od sagorevanja dizel goriva u dizel agregatima što se dešava samo u situacijama kada iz bilo kojih razloga dođe do prekida napajanja objekta električnom energijom.

## **7. OPIS MERA PREDVIĐENIH U CILJU SPREČAVANJA, SMANJENJA I OTKLANJANJA ZNAČAJNIH ŠTETNIH UTICAJA**

### **Tokom izvođenja radova**

- Čvrsti otpad koji nastaje tokom izvođenja radova (izgradnja predmetnog objekta) odlagati u prigodne kontejnere koji se moraju redovno kontrolisati i prazniti. Ovi kontejneri moraju biti na čvrstoj, vodonepropusnoj podlozi.
- U akcidentnim situacijama, u cilju zaštite prirode, obavezno obavestiti nadležne inspeksijske službe i ustanove.
- U slučaju izlivanja na zemljište izvršiti sanaciju zagađene površine.
- Koristiti tehnički ispravne građevinske mašine i vozila.
- Tokom izgradnje predmetnog kompleksa predvideti poseban prostor za snabdevanje mašina naftom i naftnim derivatima.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, u cilju maksimalnog smanjenja buke.
- Striktno primenjivati propise zaštite na radu, u cilju zaštite radnika od buke i povreda na gradilištu.
- U slučaju prekida radova iz bilo kog razloga potrebno je obezbediti objekat i okolinu.
- Održavati i redovno kvasiti pristupne i gradilišne puteve, radi redukovanja prašine.
- Radove izvoditi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju, odnosno vršiti prema tehničkim merama, propisima, normativima i standardima koji važe za izgradnju ovakvih objekata.
- Ukoliko se pri izvođenju zemljanih radova naiđe na prirodno dobro koje je geološko-paleontološkog tipa i minerološko-petrografskog porekla, potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti Ministarstvo zaštite životne sredine.
- Ukoliko se pri izvođenju zemljanih radova naiđe na eksplozivnu napravu, potrebno je odmah prekinuti radove i obavestiti Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije.
- S obzirom, da se predmetni prostor nalazi u gradskoj zoni, zabranjeno je izvođenje radova koji za posledicu imaju pojavu buke u toku noćnih sati.
- U blizini lokacije nalaze se veliki broj objekata javne namene (Klinički centar, Zgrade Ministarstva unutrašnjih poslova, ambasada Savezne republike Njemačke, ambasade Hrvatske i Kanade, Palata Ministarstva šuma i ruda i Ministarstva poljoprivrede i voda) kao i objekti namenjeni stanovanju. Sa jugo-istočne strane nalazi se javna zelena površina – park Tri ključa, dok se sa ostalih strana nalaze kompaktni gradski blokovi. Predmetni kompleks nalaziće se u neposrednoj blizini glavnog putnog pravca u Beogradu - ulici Kneza Miloša, mostarske petlje, autoputa, mosta Gazela....
- Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnjih specifičnih objekata i pomenutih saobraćajnica.

## Tokom projektovanja

- Predvideti izgradnju saobraćajnica i manipulativnih površina od vodonepropustih materijala otpornih na naftu i naftne derivate i sa ivičnjacima kojima se sprečava odlivanje vode sa istih na okolno zemljište prilikom njihovog održavanja ili za vreme padavina.
- Predvideti, na mestu prikladnom za čitav ansambl nove celine, vidljivom i blizu regulacije ulice, savremeno-metaforičku reminiscenciju na prethodni period koji je obeležio ovu lokaciju, prvenstveno kroz modernu interpretaciju „kapije iznad pešačkih tokova“ (na lokalnom trgu) koja može biti u obliku interaktivnog zida ili stubova, a gde će posetioci i prolaznici moći da sagledaju vizuelne i fizičke artefakte (grb) sa prethodnog objekta, te razviju memoriju na bombardovanje u kojem je stradao prethodni objekat.
- U podzemnim etažama koje su namenjene garažiranju vozila obezbediti:
  - ugradnju sistema prinudne ventilacije, pri čemu se ventilacioni odvod mora izvesti u "slobodnu struju vazduha";
  - sistem za praćenje koncentracije ugljenmonoksida sa automatskim uključivanjem sistema za odsisavanje;
  - sistem za kontrolu vazduha u garaži;
  - kontrolisano prikupljanje zaprljanih voda, njihov tretman u separatoru naftnih derivata, pre upuštanja u kanalizacioni sistem;
- Potrebno je obezbediti redovno pražnjenje i održavanje separatora.
- Obezbediti ugradnju dizel agregata, odgovarajuće snage i kapaciteta, u slučajevima kada dođe do nestanka električne energije.
- Omogućiti ostvarivanje planiranog učešća zelenih površina u kontaktu sa tlom na parceli.
- Ukupno pejzažno uređenje prostora treba da se nadoveže na zelenilo bloka i poveže u sistem zelenila grada.
- Kompoziciju pejzažno arhitektonskog uređenja planirati na savremen, stilski i funkcionalan način u skladu sa arhitektonskim karakteristikama objekata. Biljni materijal može biti podređen estetskoj funkciji, ali je neophodno pospešiti mikroklimatske i druge ekološke funkcije (hladovina, svežina, uvećanje vlažnosti vazduha, itd.)
- Potrebno je ispoštovati sve mere zaštite koje su propisane od strane javnih i komunalnih nadležnih ustanova i institucija.
- Obezbediti dovoljan broj parking mesta za potrebe funkcionisanja poslovnog objekta, kako bi se izbeglo parkiranje na zelenim površinama, trotoarima i ulicama.
- Obezbediti odgovarajuću prostoriju i uslove za smeštaj dizel agregata, a naročito:
  - predvideti rezervoar sa duplim plaštom za smeštanje dizel goriva, kao i detekciju curenja goriva iz rezervoara;
  - izduvne gasove iz dizel agregata izvesti van objekta, u slobodnu struju vazduha;
- Potrebno je posvetiti pažnju zaštiti tla i i podzemne vode kao značajnog dela životne sredine. Neophodno je, u odnosu na utvrđena inženjerskogeološka svojstva terena i stanje sistema „teren-objekat“, za zaštitu i očuvanje geološke sredine, odnosno tla i podzemne vode, preduzeti sledeće mere:
  - Pri izgradnji novih objekata pridržavati se preporuka definisanih u okviru inženjerskogeološke reonizacije;
  - Obezbediti brz i kvalitetan odvod kišnih voda sa saobraćajnica, trotara, parking prostora;
  - Uvođenje stalne kontrole i komunalne infrastrukture, njene prohodnosti i funkcionalnosti;
  - Pri izgradnji komunalne infrastrukture posebnu pažnju posvetiti prevenciji i eliminaciji mogućih havarija, da one ne bi predstavljale potencijalnu opasnost za naknadno provlaživanje podtla koje bi izazvalo deformacije na saobraćajnicama i pratećim objektima, a osim toga i do zagađenja tla i podzemne vode;

- Potrebno je da planirana trafo-stanica bude izgrađena u skladu sa važećim normama i standardima, i to:
  - odgovarajućim tehničkim i operativnim merama obezbediti da nivoi izlaganja stanovništva nejonizujućem zračenju, nakon izgradnje trafo-stanice, ne prelaze referentne granične nivoe izlaganja električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, u skladu sa Pravilnikom o granicama izlaganja nejonizujućim zračenjima („Službeni glasnik RS“, broj 104/09) i to: vrednost jačine električnog polja (E) ne prelazi 2 kV/m, a vrednost gustine magnetskog fluksa (B) ne prelazi 40  $\mu$ T;
  - nije dozvoljena ugradnja transformatora koji sadrži polihlorovane bifenile (PCB);
- Nakon izgradnje transformatorske stanice potrebno je planirati:
  - prvo ispitivanje, odnosno merenje nivoa električnog polja i gustine magnetskog fluksa, odnosno merenje nivoa buke u okolini transformatorske stanice, a pre izdavanja upotrebne dozvole za istu;
  - periodična merenja u skladu sa zakonom;
  - dostavljanje podataka i dokumentacije o izvršenim ispitivanjima nejonizujućeg zračenja i merenjima nivoa nadležnom organu u roku od 15 dana od dana izvršenja merenja;
- Buku u planiranim objektima, svesti nadozvoljeni nivo, a u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu) SRPS U.J6.201:1990.

### **Tokom eksploatacije objekta**

- Komunalni otpad po nastanku odlagati u kontejnere koje kasnije prazni lokalno JKP.
- Obezbediti dovoljan broj kontejnera za prikupljanje otpada u skladu sa uslovima dobijenim od nadležnih institucija.
- Fekalne vode ispuštati direktno u kanalizaciju.
- Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor sa licenciranom organizacijom koja će biti odgovorna za pražnjenje separatora i odnošenje izdvojenog taloga.
- Na predmetnoj lokaciji dozvoljeno je obavljanje delatnosti koje ne ugrožavaju kvalitet životne sredine, ne proizvode buku, vibracije ili neprijatne mirise.
- Predvideti neutralizaciju slobodnog hlora koji se nalazi u otpadnim vodama od pranja filtera i pražnjenja bazena u neutralizacionom rezervoaru, a pre upuštanja vode u kanalizaciju.
- Cevovod, pribor i opremu u tehničkim prostorima treba redovno i stručno održavati da bi se izbegle moguće havarije.
- Obavezna je periodična kontrola svih instalacija od strane ovlašćenih lica o čemu se vodi evidencija.
- U tehničkim prostorijama, rukovanje instalacijom može i mora vršiti samo stručno osposobljeno i ovlašćeno lice u skladu sa uputstvima za rukovanje i održavanje.

## **Mere zaštite od udesa**

- Za kule (A, B, C) predvideti sve neophodne sisteme za zaštitu od požara u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. glasnik RS", br. 80/2015, 67/2017 i 103/2018) i Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/2009, 20/2015, 89/2018, 87/2018 dr zakon i 87/2018 drugi zakon).
- Garažu je potrebno projektovati prema Pravilniku o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG“ br. 31/2005).
- U prostoru garaže predvideti automatsku instalaciju za detekciju i dojavu požara, kao i automatsku instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju.
- U garaži, takođe, predvideti posebno spoljašnje sigurnosno stepenište za vatrogasnu intervenciju.
- U slučaju curenja dizel goriva iz rezervoara predvideti sistem za automatsku detekciju curenja energenta.
- Potencijalni udes predstavlja i udar groma te je objekat potrebno opremiti i gromobranskom zaštitom.



## PRILOG 2

Rezime karakteristika Projekta i njegove lokacije, sa indikacijom potrebe za izradom Studije o proceni uticaja na životnu sredinu:

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                                                                                                                                            | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Da li izvođenje, rad ili prestanak rada podrazumevaju aktivnosti koje će prouzrokovati fizičke promene na lokaciji (topografije, korišćenja zemljišta, izmenu vodnih tela)?                                                                                        | DA                            | Izgradnja objekta izvodi se u skladu sa planskom regulativom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.       | Da li izvođenje ili rad projekta podrazumeva korišćenje prirodnih resursa kao što su zemljište, vode, materijali ili energija, posebno resursi koji nisu obnovljivi ili koji se teško obezbeđuju?                                                                  | DA                            | <b>1.Električna energija:</b> napajanje električnom energijom vrši se priključivanjem prema uslovima dobijenim od Elektro distribucije Beograd.<br><b>2.Voda:</b> Priključak na gradsku mrežu će se ostvariti prema propisima JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija" na buduću planiranu vodovodnu mrežu.<br><b>3.Dizel gorivo:</b> doprema se auto cisternama i punjenje rezervoara vrši se direktno pretakanjem. Predviđena je zaštita od preliivanja goriva. |
| 3.       | Da li projekat podrazumeva korišćenje, skladištenje, transport, rukovanje ili proizvodnju materija koji mogu biti štetni po ljudsko zdravlje ili životnu sredinu ili koji mogu izazivati zabrinutost zbog postojećih ili potencijalnih rizika po ljudsko zdravlje? | DA                            | <b>1. Dizel gorivo:</b> U toku skladištenja goriva može doći do curenja iz rezervoara te je neophodno obezbediti rezervoar sa duplim plaštom, kao i detekciju curenja goriva.<br><b>2. Hemikalije za održavanje kvaliteta vode u bazenu:</b> U toku normalnog rada kompleksa koristiće se hemikalije radi održavanja kvaliteta bazenske vode. Neophodno je obezbediti tankvane za prihvatanje eventualno iscurelih hemikalija.                                   |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                               | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.       | Da li će na projektu tokom izvođenja, rada ili po prestanku rada nastajati čvrsti otpad?                                              | DA                            | Prilikom izvođenja radova (izgradnja predmetnog objekta) na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljace se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom. Kao prostor za sakupljanje i evakuaciju otpada predviđena su dva punkta kao zasebne, zatvorene prostorije. Ovlašćena organizacija u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora naftnih derivata, kao i odnošenje ovakvog tipa otpada sa lokacije. Mulj sa separatora predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom. |
| 5.       | Da li će na projektu dolaziti do ispuštanja zagađujućih materija ili bilo kakvih opasnih, otrovnih ili neprijatnih materija u vazduh? | DA                            | Tokom normalnog funkcionisanja objekta nastaje vazduh iz sistema za ventilaciju objekta, garaže. Povremeno se u slobodnu struju vazduha izbacuje otpadni vazduh od sagorenja dizel goriva u dizel agregatima što se dešava samo u situacijama kada iz bilo kojih razloga dođe do prekida napajanja objekata električnom energijom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                              | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.       | Da li će projekat prouzrokovati buku i vibracije, ispuštanje svetlosti, toplotne energije ili elektromagnetnog zračenja?                             | DA                            | Buka koja se javlja u toku izvođenja radova je izazvana kamionima koji dovoze materijal i radom mašina, i privremenog je karaktera, tj. prestaje sa izgradnjom kompleksa. Takođe, buka može da se javi u toku rada dizel agregata što se dešava samo u situacijama kada iz bilo kojih razloga dođe do prekida napajanja objekta električnom energijom i privremenog je karaktera. Odgovarajućim tehničkim i operativnim merama potrebno je obezbediti da nivoi izlaganja stanovništva nejonizujućem zračenju, nakon izgradnje trafo-stanice, ne prelaze referentne granične nivoe izlaganja električnim, magnetskim i elektromagnetskim poljima, u skladu sa Pravilnikom o granicama izlaganja nejonizujućim zračenjima („Službeni glasnik RS“, broj 104/09). |
| 7.       | Da li projekat dovodi do rizika od kontaminacije zemljišta ili vode ili ispuštenim zagađujućim materijama na tlo ili u površinske ili podzemne vode? | NE                            | Atmosferske otpadne vode odvođe se direktno u kišnu kanalizaciju. Zauljenje atmosferske otpadne vode sa svih površina predviđenih za parkiranje na platou kontrolisano skupljati i tretirati na separatoru naftnih derivata, pre upuštanja u gradsku kanalizaciju. Otpadne vode iz podzemne garaže je potrebno odvoditi na separator naftnih derivata pre ispuštanja u kanalizacioni sistem. Predviđena je neutralizacija slobodnog hlora koji se nalazi u otpadnim vodama od pranja filtera i pražnjenja bazena, u neutralizacionom rezervoaru, pre upuštanja vode u kanalizaciju.                                                                                                                                                                           |
| 8.       | Da li će tokom izvođenja ili rada projekta postojati bilo kakav rizik od udesa, koji može ugroziti ljudsko zdravlje ili životnu sredinu?             | DA                            | I tokom izvođenja potrebnih građevinskih radova i tokom rada projekta postoji rizik od udesa, ali samo usled nepoštovanja radne discipline i nepridržavanja propisanih mera zaštite na radu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                                                                                                                                  | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.       | Da li će Projekat dovesti do socijalnih promena, na primer u demografskm smislu, tradicionalnom načinu života, zapošljavanju?                                                                                                                            | DA                            | Izgradnja novog poslovno-stambenog kompleksa dovešće do povećanja prostora za stanovanje, veće gustine naseljenosti, kao i do zapošljavanja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10.      | Da li postoje bilo koji drugi faktori koje treba analizirati, kao što je razvoj koji će uslediti, koji bi mogli dovesti do posledica po životnu sredinu ili do kumulativnih uticaja sa drugim postojećim ili planiranim aktivnostima na lokaciji?        | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11.      | Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije, zaštićenih po međunarodnim ili domaćim propisima, zbog svojih ekoloških, pejzažnih, kulturnih ili drugih vrednosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?                                   | NE                            | Na predmetnoj lokaciji nema registrovanih arheoloških nalazišta. Takođe, nije registrovano prisustvo retkih ili ugroženih biljnih i životinjskih zajednica. Kvalitet i estetika novih objekata moraju da obezbede kontinuitet i poštovanje nasleđenog urbanističko-arhitektonskog miljea okruženja, a pre svega ulica kneza Miloša, koja predstavlja jedan od najfrekventnijih i estetski najskladnijih beogradskih poteza, koja s tim u vezi predstavlja prioritet u svakom daljem tumačenju bloka i šireg prostora. |
| 12.      | Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije, važnih i osetljivih zbog ekoloških razloga, na primer močvare, vodotoci ili druga vodna tela, planinska ili šumska područja, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta?                         | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.      | Da li ima područja na lokaciji ili u blizini lokacije koja koriste zaštićene, važne i osetljive vrste faune i flore, na primer za naseljavanje, leženje, odrastanje, odmaranje, prezimljavanje i migraciju, koja mogu biti zagađena izvođenjem projekta? | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 14.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje površinske ili podzemne vode koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta?                                                                                                                                | NE                            | Na predmetnoj lokaciji nema površinskih tokova. Utvrđeno je prisustvo podzemnih voda na pojedinim delovima predmetne lokacije. Propisanim merama je regulisan uticaj projekta na podzemne vode na lokaciji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                                                                     | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje područja ili prirodni oblici visoke ambijentalne vrednosti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?                                     | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 16.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje putni pravci ili drugi objekti koji se koriste za rekreaciju ili drugi objekti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?                 | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 17.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije postoje transportni pravci koji mogu biti zagušeni ili koji prouzrokuju probleme po životnu sredinu, a koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta? | DA                            | Pravci u ulicama Kneza Miloša, Drinska, Sarajevska i Durmitorska mogu biti pod uticajem projekta i tokom izgradnje i tokom eksploatacije objekata. Može doći do pojačane gužve na pomenutim saobraćajnicama.                                                                                                               |
| 18.      | Da li se projekat nalazi na lokaciji na kojoj će verovatno biti vidljiv velikom broju ljudi?                                                                                                | DA                            | Stambeno-poslovni kompleks nalaziće se u opštini Savski venac, u neposrednoj blizini naseljenih zgrada i drugih navedenih objekata.                                                                                                                                                                                        |
| 19.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja ili mesta od istorijskog i kulturnog značaja koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?                                              | NE                            | Predviđa se u urbanističkoj celini K1 savremeno-metaforička reminiscenciju na prethodni period koji je obeležio predmetnu lokaciju, a gde će posetioци i prolaznici moći da sagledaju vizuelne i fizičke artefakte (grb) sa prethodnog objekta, te razviju memoriju na bombardovanje u kojem je stradao prethodni objekat. |
| 20.      | Da li se projekat nalazi na lokaciji u prethodno nerazvijenom području koje će zbog toga pretrpeti gubitak zelenih površina?                                                                | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21.      | Da li se na lokaciji ili u blizini lokacije projekta koristi zemljište na primer za kuće, vrtove, druge privatne namene, industrijske ili trgovačke aktivnosti, rekreaciju, kao javni otvoreni prostor, za javne objekte, poljoprivrednu proizvodnju, za šume, turizam, rudarske ili druge aktivnosti koje mogu biti zahvaćene uticajem projekta? | NE                            | U blizini lokacije nalaze se veliki broj objekata javne namene (Klinički centar, Zgrade Ministarstva unutrašnjih poslova, ambasada Savezne republike Njemačke, ambasade Hrvatske i Kanade, Palata Ministarstva šuma i ruda i Ministarstva poljoprivrede i voda) kao i objekti namenjeni stanovanju. Sa jugo-istočne strane nalazi se javna zelena površina – park Tri ključa, dok se sa ostalih strana nalaze kompaktni gradski blokovi. Predmetni kompleks nalaziće se u neposrednoj blizini glavnog putnog pravca u Beogradu - ulici Kneza Miloša, mostarske petlje, autoputa, mosta Gazela....Projektnom dokumentacijom je predviđeno da ne budu zahvaćeni uticajem projekta. |
| 22.      | Da li za lokaciju ili blizinu lokacije postoje planovi za buduće korišćenje zemljišta koje može biti zahvaćeno uticajem projekta?                                                                                                                                                                                                                 | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 23.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa velikom gustom naseljenosti ili izgrađenosti, koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?                                                                                                                                                                                                | NE                            | Poslovno-stambeni kompleks nalaziće se u opštini Savski venac, ali se propisanim merama reguliše uticaj na životnu sredinu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Red. br. | Pitanje                                                                                                                                                                                                                                                                                          | DA/NE<br>Kratak opis projekta | Da li će to imati značajne posledice?<br>DA/NE i zašto?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa zauzetim specifičnim (osetljivim) korišćenjem zemljišta, na primer bolnice, škole, verski objekti, javni objekti koji mogu biti zahvaćeni uticajem projekta?                                                                            | NE                            | U blizini lokacije nalaze se veliki broj objekata javne namene (Klinički centar, Zgrade Ministarstva unutrašnjih poslova, ambasada Savezne republike Njemačke, ambasade Hrvatske i Kanade, Palata Ministarstva šuma i ruda i Ministarstva poljoprivrede i voda) kao i objekti namenjeni stanovanju. Sa jugo-istočne strane nalazi se javna zelena površina – park Tri ključa, dok se sa ostalih strana nalaze kompaktni gradski blokovi. Predmetni kompleks nalaziće se u neposrednoj blizini glavnog putnog pravca u Beogradu - ulici Kneza Miloša, mostarske petlje, autoputa, mosta Gazela.... Tokom izvođenja radova neophodno je voditi računa o saobraćajnoj signalizaciji i na taj način sprečiti ugrožavanje obližnjih specifičnih objekata i pomenutih saobraćajnica. |
| 25.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja sa važnim, visoko kvalitetnim resursima (na primer podzemne vode, površinske vode, šume, poljoprivredna, ribolovna, lovna i druga područja, zaštićena prirodna dobra, mineralne sirovine i dr) koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta? | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 26.      | Da li na lokaciji ili u blizini lokacije ima područja koja već trpe zagađenja ili štetu na životnoj sredini (na primer gde su postojeći pravni normativi životne sredine pređeni), koja mogu biti zahvaćena uticajem projekta?                                                                   | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 27.      | Da li je lokacija projekta ugrožena zemljotresima, sleganjem zemljišta, klizištima, erozijom, poplavama ili povratnim klimatskim uslovima (na primer temperaturnim razlikama, maglom, jakim vetrovima) koje mogu dovesti do prouzrokovanja problema u životnoj sredini od strane projekta?       | NE                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## POTREBA ZA IZRADOM STUDIJE O PROCENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Naziv objekta: **Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90 Beograd na K.P. 1417, K.O. Savski venac;**

Predmetna parcela na kojoj je predviđena gradnja kompleksa nalazi se na K.P. 1417, K.O. Savski venac.

Predviđeno je smeštanje poslovno-stambenog kompleksa na mesto nekadašnjeg Saveznog MUP-a, između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

Ukupna površina građevinske parcele iznosi 10.437,49 m<sup>2</sup>.

Predviđene su 4 faze projektovanja/izvođenja:

- 1 faza – garaža i kula A (58.532 m<sup>2</sup> BRGP) – izvedena, izdata upotrebna dozvola;
- **2 faza – kula C (oko 42.400 m<sup>2</sup> BRGP) – IR, promena spratnosti;**
- 3 faza – kula B (oko 20.920 m<sup>2</sup> BRGP) – PGD završen;
- 4 faza – objekat D (4.205 m<sup>2</sup> BRGP) – izdata građevinska dozvola, u fazi gradnje.

Teren na kome je predviđena gradnja je u padu od ulice Kneza Miloša ka Sarajevskoj ulici. Visinska razlika je oko 15m. Usvojene su dve kote prizemlja: za kotu ±0.00 prizemlja iz Sarajevske ulice je usvojena apsolutna kota +81.50mnv, a za kotu ±0.00 prizemlja iz ulice Kneza Miloša je usvojena apsolutna kota +97.00mnv.

Od četiri objekta koja čine kompleks, tri spadaju u kategoriju visokih objekata – kula.

Objekti su:

- Stambeno-komercijalna kula A – uz ulice Sarajevska i Drinska;
- Stambeno-komercijalna kula B – uz ulice Kneza Miloša i Durmitorska;
- Poslovno-komercijalna kula C – uz ulice Kneza Miloša i Drinsku;
- Poslovno-komercijalni objekat D – u unutrašnjosti parcele, ka susedima;

Podzemni deo kompleksa čini garaža. U njoj se predviđa parkiranje za sve korisnike (stambeni i poslovno komercijalni deo), pristup vozilima za snabdevanje, smeštaj tehničkih prostorija sa potrebnim pristupima, smeštaj ostalih pomoćnih i pratećih prostorija.

Usled povećanja spratnosti objekta C javila se potreba za obezbeđivanjem dodatnog broja parking mesta. Ukupan ostvaren broj parking mesta je 873 +31 (novih), odnosno ukupno 904 parking mesta od čega je 5% predviđeno za osobe sa posebnim potrebama (45 parking mesta).

Garaža ima četiri kolska pristupa, na različitim nivoima, iz svih okolnih ulica: iz ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske.

**Rekonstrukcija garaže nije predmet Idejnog rešenja.**

### OTPAD

#### Čvrst otpad:

*Građevinski otpad:* Prilikom izvođenja radova (izgradnja predmetnog objekta) na predmetnoj lokaciji generisaće se građevinski otpad. S građevinskim otpadom koji nastane u toku izvođenja radova upravljace se u skladu sa važećim propisima o upravljanju otpadom (sakupljanje, razvrstavanje i odlaganje na to predviđenu lokaciju ili iskorišćavanje recikalabilnih materijala).

*Komunalni otpad:* Predviđaju se dva punkta za sakupljanje i evakuaciju otpada, kao zasebne, zatvorene prostorije. Za potrebe kula C i B i objekta D – na nivou -2 garaže uz ulaz iz ulice Durmitorske. Za potrebe kule A – na nivou -4 garaže uz ulaz iz Sarajevske ulice. Predviđeni su pres kontejneri zapremine 5-10 m<sup>3</sup>.



*Mulj iz separatora:* Ovlašćena organizacija u određenim vremenskim periodima dolazi i vrši čišćenje separatora naftnih derivata, kao i odnošenje ovakvog tipa otpada sa lokacije. Mulj sa separatora predstavlja opasan otpad, pa se sa opasnim otpadom mora postupati prema Zakonu o upravljanju otpadom.

#### **Otpadne vode:**

*Atmosferske otpadne vode* odvođe se direktno u kišnu kanalizaciju.

*Zauljenje atmosferske otpadne vode* sa svih površina predviđenih za parkiranje na platou kontrolisano skupljati i tretirati na separatoru naftnih derivata, pre upuštanja u gradsku kanalizaciju.

*Otpadne vode iz podzemne garaže:* Zaprljane vode je potrebno odvoditi na separator naftnih derivata pre ispuštanja u kanalizacioni sistem.

*Otpadne vode iz bazena:* Predviđena je neutralizacija slobodnog hlora koji se nalazi u otpadnim vodama od pranja filtera i pražnjenja bazena, u neutralizacionom rezervoaru, pre upuštanja vode u kanalizaciju.

#### **Otpadni vazduh:**

Tokom normalnog funkcionisanja objekta nastaje vazduh iz sistema za ventilaciju objekta, garaža. Povremeno se u slobodnu struju vazduha izbacuje otpadni vazduh od sagorenja dizel goriva u dizel agregatima što se dešava samo u situacijama kada iz bilo kojih razloga dođe do prekida napajanja objekta električnom energijom.

#### **Potreba za izradom Studije o proceni uticaja na životnu sredinu**

Prema važećoj regulativi iz oblasti zaštite životne sredine tj. prema Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (Službeni glasnik RS br. 114/08).

Izgradnja objekta **Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90-92, Beograd na K.P. 1417, K.O. Savski venac**

1. **Ne spada** u objekte za koje se može zahtevati izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, jer je:

U listi II pomenute Uredbe, pod rednim brojem 12. Infrastrukturni objekti, tačka 1 Projekti urbanog razvoja - trgovački, poslovni i prodajni centri – navedeno da se Studija o proceni uticaja može zahtevati za objekte gde ukupna korisna površina trgovačkih, poslovnih i prodajnih centara prelazi 60.000 m<sup>2</sup>.

**Neto korisna površina poslovne namene predmetnog kompleksa je 34.908,33 m<sup>2</sup>.**

2. **Ne spada** u objekte za koje se može zahtevati izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu, jer je:

U listi II pomenute Uredbe, pod rednim brojem 12. Infrastrukturni objekti, tačka 1 Projekti urbanog razvoja - nadzemni ili podzemni parking navedeno da se Studija o proceni uticaja može zahtevati za nadzemni ili podzemni parking kapaciteta 1.000 mesta ili više.

**Ukupno je ostvareno 904 parking mesta.**



M.P.

potpis

## **PRILOZI**

### **Spisak priloga:**

1. Idejno rešenje – Tehnički opis projekta arhitekture
2. Makrosituacija kompleksa
3. Situacioni plan kompleksa
4. Lokacijski uslovi – april 2021.g.
5. Lokacijski uslovi – avgust 2017.g.
6. Rešenje Ministarstva zaštite životne sredine da nije potrebna izrada Studije – septembar 2017.g.
7. Lokacijski uslovi – mart 2019.g.
8. Rešenje - Mišljenje Ministarstva zaštite životne sredine da nije potrebna izrada Studije – jun 2019.g.
9. Rešenje Zavoda za zaštitu prirode Srbije
10. Uslovi beogradskog vodovoda i kanalizacije – Uslovi vodovoda
11. Uslovi beogradskog vodovoda i kanalizacije – Uslovi kanalizacije
12. Uslovi Ministarstva Unutrašnjih Poslova – Zaštita od požara
13. Ovlašćenje

|                                                                                  |                |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|  | 2017U020 IDR 4 | IZMENA<br><b>1</b> | STRANA<br><b>6</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|

## 1.4    TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

## 1.4.1 TEHNIČKI OPIS

### UVOD

Tehnička dokumentacija, koja je predmet Idejnog rešenja, urađena je **za potrebe ishodovanja izmene izdatih lokacijskih uslova** broj ROP-MSGI-18176-LOCA-8/2019; 350-02-00032/2019-14 od 19.03.2019. godine, ispravljenim Zaključkom ROP-MSGI-18176-GR-9/2019, 350-02-00032/2019-14 od 09.04.2019. godine. Urađena je na osnovu:

- Projektnog zadatka Investitora
- Idejnog rešenja biroa „MYS Architects“, Izrael
- Plana detaljne regulacije bloka između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske, GO Savski Venac, Beograd (Sl. list grada Beograda br. 127 od 29 decembra 2016 god.)
- Urbanističkog projekta rekonstrukcije i izgradnje parka „Tri ključa“, Drinske ulice i dela ulice Kneza Miloša sa detaljnom razradom svih faza, osim faze II na GP4, GO Savski venac, Beograd, od marta 2018 god.
- Zakona i propisa važećih za ovu vrstu objekata

**Nakon sprovedene analize tržišta i planske dokumentacije** (Plan detaljne regulacije bloka između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske, GO Savski Venac, Beograd (Sl. list grada Beograda br. 127 od 29 decembra 2016 god.) **Investitor je odlučio da spratnost objekta C, u okviru kompleksa „SKYLINE BELGRADE“, uveća za 2 sprata uz istovremenu promenu spratnih visina 1 i 29 sprata.**

**Izmena Lokacijskih uslova odnosi se samo na 2 fazu - objekat C - promenu spratnosti.**

### LOKACIJA OBJEKTA, PRISTUP, SAOBRAĆAJNICE

Poslovno stambeni kompleks „SKYLINE BELGRADE“ nalazi se na K.P. 1417, K.O. Savski venac, između ulica Kneza Miloša, Drinske, Sarajevske i Durmitorske. Ukupna površina građevinske parcele iznosi 10.437,00 m<sup>2</sup>.

Kompleks čine četiri objekta sa zajedničkom podzemnom garažom.

**Garaža ima četiri planirana kolska ulaza, na različitim nivoima, iz svih okolnih ulica: ulaz iz ulice Kneza Miloša, i ulaze/izlaze iz Drinske, Sarajevske i Durmitorske.**

Sticajem okolnosti, na koje Investitor ne može da utiče (izgradnja javne infrastrukture), kolski ulaz u podzemnu garažu iz ulice Kneza Miloša realizovaće se nakon rekonstrukcije ulice Kneza Miloša. U međuvremenu ostala tri ulaza su dovoljna za funkcionisanje podzemne garaže, u punom kapacitetu, bez ikakvih problema. Imajući napred navedeno u vidu, za Fazu 2 - objekat C, **realizacija kolskog ulaza u podzemnu garažu iz ulice Kneza Miloša ne treba da bude preduslov za izdavanje građevinske i upotrebne dozvole za Fazu 2 - objekat C.**

Nad garažom, objekti su na nivou ulice kneza Miloša spojeni zajedničkim trgom, uređenom slobodnom površinom. Pešački pristup prizemljima objekata B, C, D je sa ovog trga, a pešački pristup prizemlju objekta A je iz ulice Sarajevske. Pešački pristupi su predviđeni i iz ulica Drinska i Durmitorska.

Biciklistička staza tangira kompleks uz ulicu Kneza Miloša ka parku. U garaži je obezbeđen određeni deo prostora za parkiranje bicikala i motocikala.

Garaža, plato, svi ulazi u objekte i kretanje u njima su dostupni i licima sa posebnim potrebama. Obezbeđeno je nesmetano i kontinuirano kretanje u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, decom i starijim osobama ( Sl.Glasnik RS“ br.22/15).

## PROSTORNO OBLIKOVNI KONCEPT

Teren na kome je planirana gradnja je u padu od ulice Kneza Miloša ka Sarajevskoj ulici. Visinska razlika je oko 15m. Usvojene su dve kote prizemlja: za kotu  $\pm 0.00$  prizemlja iz Sarajevske ulice je usvojena apsolutna kota +81.50mnv, a za kotu  $\pm 0.00$  prizemlja iz ulice Kneza Miloša je usvojena apsolutna kota +97.00mnv.

Saglasno PDR-u ovaj kompleks pripada urbanističkoj celini K1 sa pet zona građenja K1-A, K1-B, K1-C, K1-D, K1-E.

Garaža, zajednička za ceo kompleks, ima 6 etaža. Prostire se unutar granica kompleksa, zauzima max 90% površine građevinske parcele.

Svi nadzemni objekti smešteni su unutar ili na zadatim građevinskim linijama.

Analizom i potvrdom ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokih objekata na ovoj lokaciji, koja je urađena tokom izrade PDR-a, utvrđeni su urbanistički parametri, mogućnosti i ograničenja i pravila uređenja i građenja u ovoj urbanističkoj celini.

Od četiri objekta koja čine kompleks, tri spadaju u kategoriju visokih objekata – kula.

Objekti su:

Stambeno-komercijalna kula A – uz ulice Sarajevska i Drinska, zona K1-B

Stambeno-komercijalna kula B – uz ulice Kneza Miloša i Durmitorska, zona K1-D

Poslovno-komercijalna kula C – uz ulice Kneza Miloša i Drinsku, zona K1-E

Poslovno-komercijalni objekat D – u unutrašnjosti parcele, ka susedima, zona K1-C.

Sve tri kule ( A,B,C) su zaobljenog oblika u osnovi, s tim što stambeno-komercijalni objekti A i B imaju proširene anekse u donjim etažama.

Objekat D ima oblik latiničnog L i formira/definiše unutrašnji gabarit parcele ka susedima.

Objekti visinama kaskadno prate morfologiju terena.

Oblikovni kavaliteti, međusobni volumenski odnosi kula, poželjna silueta ostvaruje se proporcijom dominantne kule C ( odnos šire fasadne ravni prema visini je 1:3).

U zoni trga kao i u zoni ka parku, na mestu koje se sagledava sa više strana, biće postavljen memorijalni deo ( grb sa predhodnog objekta), u obliku stuba, interaktivnog zida i sl.

## FAZNOST GRADNJE

Predviđene su 4 faze projektovanja/izvođenja:

1 faza- garaža i kula A ( 58.532 m2 BRGP), izvedena, izdata upotrebna dozvola

2 faza – kula C ( oko 42.300 m2 BRGP) – IR, promena spratnosti

3 faza – kula B ( oko 20.920 m2 BRGP), PGD završen

4 faza – objekat D ( 4.205 m2 BRGP), izdata građevinska dozvola, u fazi gradnje je.

Izgradnja 1 faze je po Rešenju o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-3490-CPIH-2/2018, broj: 351-02-00031/2018-07 od 28.02.2018. godine završena, izdata je upotrebna dozvola.

Izgradnja 4 faze je u toku po Rešenju o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-38296-CPIH-3/2020, broj: 351-02-00362/2019-07 od 14.04.2020. godine.

PGD za fazu 3 je predat Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture RS ali je na zahtev Investitora izdavanje građevinske dozvole pauzirano do daljnjega.

Faza 2 ima Rešenje o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije ROP-MSGI-8339-CPI-2/2020, br. 351-02-00154/2020-07 od 27.08.2020 godine sa rešenjem i izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli ROP-MSGI-8339-CPA-3/2020, br. 351-02-00175/2020-07 od 07.09.2020.

Za rekonstrukciju garaže je dobijeno Rešenje o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji podzemne garaže, na osnovu člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji, Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-3765-ISAW-5/2020, br. 351-05-00887/2020-07 od 04.01.2021 god.

## NAMENA

Na nivou kompleksa planira se mešovita namena: stanovanje i delatnosti (kombinovana poslovno-komercijalno-trgovinska-ostala kompatibilna namena).

Minimalni procenat zastupljenosti stanovanja je 20% a maksimalni 80%, ostvareno 46%.

Minimalni procenat zastupljenosti delatnosti je 20% a maksimalni 80%, ostvareno 54%.

## FUNKCIONALNO REŠENJE

### Garaža (zona K1-A)

Podzemni deo kompleksa čini garaža. U njoj se predviđa parkiranje za sve korisnike (stambeni i poslovno komercijalni deo), pristup vozilima za snabdevanje, smeštaj tehničkih prostorija sa potrebnim pristupima, smeštaj ostalih pomoćnih i pratećih prostorija.

Kolski ulazi, na različitim nivoima, ulaz iz ulice Kneza Miloša, ulazi/izlazi iz Drinske, Sarajevske i Durmitorske su rešeni podužnim rampama. Rampe imaju nagibe 12 - max 15 %. Svi nivoi garaže su međusobno vezani sa najmanje dve rampe.

Broj parking mesta je obezbeđen na osnovu kriterijuma:

1pm/80m<sup>2</sup> BRGP za poslovanje

1pm/66m<sup>2</sup> BRGP za komercijalne delatnosti

1,1pm/1 stambena jedinica za stanovanje.

Nedostajući tj. dodatni potreban broj parking mesta (31 pm) zbog povećanja spratnosti objekta C obezbeđen je reorganizacijom saobraćajnica i parking mesta u izvedenoj postojećoj garaži, što je predmet rekonstrukcije garaže. Za rekonstrukciju garaže je dobijeno Rešenje o odobrenju izvođenja radova i rekonstrukcija će biti završena pre realizacije objekta C. **Rekonstrukcija garaže nije predmet ovog Idejnog rešenja.**

Ukupan ostvaren broj parking mesta je 873 + 31 (novo), ukupno 904pm od čega je 5% predviđeno za osobe sa posebnim potrebama.

Parking mesta imaju min dimenzije 230x480cm za mesta bez bočnih prepreka, većina mesta 250x500cm. Saobraćajnice i prostor za manevrisanje za upravno parkiranje su min. širine 500cm.

Konstruktivne visine garaže su 515cm za nivo -1 tj. 325cm za nivoe od -2 do -6.

| PARKING MESTA                                                      |              |                       |                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|
|                                                                    | broj stanova | kriterijum za obračun | broj par.mesta |
| Stambeni obj. A                                                    | 134          | 1.1                   | 147            |
| Stambeni obj. B                                                    | 152          | 1                     | 167            |
|                                                                    |              |                       | <b>314</b>     |
|                                                                    | BRGP         | m2                    |                |
| Lokali obj. A                                                      | 1,172        | 66                    | 18             |
| Lokali obj. B                                                      | 798          | 66                    | 12             |
|                                                                    |              |                       | <b>30</b>      |
|                                                                    | BRGP         | m2                    |                |
| Poslovanje obj. C                                                  | 40,816       | 80                    | 510            |
| Poslovanje obj. D                                                  | 3,999        | 80                    | 50             |
|                                                                    |              |                       | <b>560</b>     |
| <b>UKUPNO POTREBNO</b>                                             |              |                       | <b>904</b>     |
| <b>UKUPNO OSTVARENO</b>                                            |              |                       | <b>904</b>     |
| Min 5% za osobe sa posebnim potrebama - <b>45 parking mesta</b>    |              |                       |                |
| Ostvareno za osobe sa posebnim potrebama - <b>45 parking mesta</b> |              |                       |                |

| OSTVARENA PM                                            |            |                |            |
|---------------------------------------------------------|------------|----------------|------------|
|                                                         | izvedeno   | rekonstrukcija | UKUPNO     |
| NIVO -1                                                 | 120        | 4              | 124        |
| NIVO -2                                                 | 164        | 5              | 169        |
| NIVO -3                                                 | 187        | 10             | 197        |
| NIVO -4                                                 | 172        | 8              | 180        |
| NIVO -5                                                 | 113        | 2              | 115        |
| NIVO -6                                                 | 117        | 2              | 119        |
| <b>UKUPNO</b>                                           | <b>873</b> | <b>31</b>      | <b>904</b> |
| Min 5% za osobe sa posebnim potrebama = 45 pm           |            |                |            |
| Ostvareno za osobe sa posebnim potrebama - <b>45 pm</b> |            |                |            |

Veza sa svakom kulom ostvaruje se liftovima i stepeništima. Broj i položaj su definisani namenom, funkcijom kao i uslovima evakuacije.

U sklopu garaže smeštene su sve tehničke prostorije potrebne za funkcionisanje svih faza : trafo stanice, dizel agregati, podstanice grejanje, sobe jake i slabe struje, sprinkler sistemi, bazeni, instalacije vodovoda i kanalizacije, tehnika bazena i sl.

#### Stambeno-komercijalna kula A ( zona K1-B)

Objekat se nalazi uz ulice Sarajevska i Drinska, zona K1-B, u granicama zone građenja definisane građevinskim linijama. Prilagođava se konfiguraciji terena pa se prizemlje

predviđa na nivou ulaza iz ulice Sarajevske (  $\pm 0.00 = +81.50 \text{ msn}$ ). Na nivou trga (  $\pm 0.00 = +97.00 \text{ msn}$ ) je drugi ulaz sa recepcijom za stambeni deo objekta.

Spratnost je Po+P+4, Po+P+8, Po+P+24.

Maksimalna visina venca ka Sarajevskoj ulici je je definisana apsolutnom visinskom kotom od 110,00msn ( IR usvojeno 101,70 msn). Peti sprat je povučeni sa maksimalnom visinom ograde terase od 114msn. Maksimalna apsolutna visinska kota aneksnog dela je 119,00msn ( IR usvojeno 114,50 msn) a u zoni više spratnosti 167 msn ( IR usvojeno 166,70 msn). Gabarit visokog dela ( kule) je u okvirima zadatih građevinskih linija.

Predviđene konstruktivne visine su min. 320cm za stambene spratove i oko 590cm za prizemlje.

Na prizemlju ( Sarajevska ulica ) smešten je bazen sa pratećim sadržajima, kao zasebna celina. Uz Sarajevsku ulicu smešteno je 6 lokala različitih površina. Uz ulaz u bazen i spa zonu, na nivou prvog sprata, predviđen je jedan lokal, sa zasebnim ulazom. Uz ulaz sa recepcijom na nivou platoa predviđen je još jedan lokal. Komercijalni sadržaji će se projektovati kao „shell and core“ i „open space“ prostori.

Sav ostali prostor namenjen je stanovanju.

Stanovi su različitih struktura, od dvosobnih do četvorosobnih i stanova tipa „penthouse“ na poslednjim etažama kule. Broj stanova po spratu je 2-10, zavisno od položaja i strukture stana.

Ukupan broj stanova 134.

Vertikalne komunikacije podrazumevaju liftove i evakuaciona stepeništa. Predviđaju se tri lifta, od kojih je jedan namenjen vatrogascima u slučaju požara. Liftovi povezuju sve nadzemne etaže sa svim podzemnim etažama i saglasno tome predprostor liftova je tehnički obezbeđen ( nadpritisak i sl.). Stepeništa nadzemnih etaža se završavaju na nivou prizemlja i vode, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Stepeništa iz podzemnih etaža su, na nivou prizemlja, odvojena i vode, takođe, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Predprostori stepeništa na svakom spratu su provetravani.

Broj, dimenzije i položaj stepeništa određeni su prema zahtevima funkcije i zaštite od požara.

U sklopu zajedničkih prostorija na svakom spratu su elektro soba i prostorija sa vertikalnim kanalom za smeće.

Tehničke prostorije koje opslužuju ovaj objekat smeštene su u garažnom delu objekta.

### **Stambeno-komercijalna kula B ( zona K1-D)**

Objekat se nalazi uz ulicu Kneza Miloša i ka ulici Durmitorskoj, zona K1-D, u granicama zone građenja definisane građevinskim linijama. Prizemlje sa recepcijom stambenog dela se predviđa na nivou trga (  $\pm 0.00 = +97.00 \text{ msn}$ ).

Objekat se kaskadno podiže iz smera Durmitorske ulice i završava kulom istih gabarita u osnovi, i istog oblika kao i kula A.

Spratnost je P+7, P+9, P+27.

Maksimalna visina venca ka susednom objektu u ulici Kneza Miloša 86 je definisana apsolutnom visinskom kotom od 110,00msn. Osmi sprat je povučeni a maksimalna visina ograde terase je 129msn (IR usvojeno 127,3 msn). Maksimalna apsolutna visinska kota aneksnog dela je 134,00msn (IR usvojeno 134,00 msn) a u zoni više spratnosti 192 msn (IR usvojeno 192,00 msn). Predviđene konstruktivne visine su min. 320cm za stambene spratove i 350cm za poslednja tri „penthouse“ sprata.

Gabarit visokog dela ( kule) je u okvirima zadatih građevinskih linija.



U prizemlju je ulaz sa recepcijom stambenog dela, deo namenjen komercijalnim sadržajima i deo sa javnom namenom – dečija ustanova. Komercijalni sadržaji i sadržaji javne namene će se projektovati kao „shell and core“ i „open space“ prostori.

Sav ostali prostor na spratovima namenjen je stanovanju.

Stanovi su različitih struktura, od dvosobnih do četvorosobnih i stanova tipa „penthouse“ na poslednjim etažama kule. Broj stanova po spratu je 2-10, zavisno od položaja i strukture stana.

Ukupan broj stanova 152.

Vertikalne komunikacije podrazumevaju liftove i evakuaciona stepeništa. Predviđaju se tri lifta, od kojih je jedan namenjen vatrogascima u slučaju požara. Liftovi povezuju sve nadzemne etaže sa svim podzemnim etažama i saglasno tome predprostor liftova je tehnički obezbeđen ( nadpritisak i sl.). Stepeništa nadzemnih etaža se završavaju na nivou prizemlja i vode, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Stepeništa iz podzemnih etaža su, na nivou prizemlja, odvojena i vode, takođe, kroz ulazni hol, u spoljni prostor. Predprostori stepeništa na svakom spratu su provetravani.

Broj, dimenzije i položaj stepeništa određeni su prema zahtevima funkcije i zaštite od požara.

U sklopu zajedničkih prostorija na svakom spratu su elektro soba i prostorija sa vertikalnim kanalom za smeće.

Tehničke prostorije koje opslužuju ovaj objekat smeštene su u garažnom delu objekta.

### **POSLOVNO-KOMERCIJALNA KULA C ( ZONA K1-E)**

Kula se projektuje kao poslovno-komercijalni objekat. Centralno jezgro, koje se prostire kroz sve spratove, u sebi sadrži vertikalne komunikacije ( liftove i evakuaciona stepeništa), sanitarne i tehničke prostorije, hodnike. Iz jezgra se izlazi na 4 strane tako da svaki sprat ima veliku fleksibilnost u budućoj podeli na više korisnika.

Predviđene su dve baterije od po 4 lifta. Jedna povezuje prizemlje sa 18 spratom, a druga 18-31 sprat. Svaka grupa liftova ima zaseban, tehnički opremljen predprostor. Liftovi povezuju nadzemne etaže sa prizemljem.

Zasebno, sa posebnim predprostorom, je predviđen lift za potrebe vatrogasne brigade koji se inače koristi kao teretni, i povezuje nadzemne etaže sa prve dve podzemne etaže ( garaža -1 i garaža -2). Do potrebnog broja spratova koristi se i kao putnički.

Prizemlje i sve podzemne etaže ( garaže) povezani su sa još dva putnička lifta potrebne nosivosti.

Vertikalne komunikacije čine i dva stepeništa, predprostorima odeljena od hodnika, sa direktnim izlazom u spoljni prostor. Stepeništa viših spratova su odeljena od stepeništa podzemnih garaža na nivou prizemlja.

### **Spratnost je P+31+2 tehničke etaže.**

**Predmet novih Lokacijskih uslova je upravo promena spratnosti** ( sa P+29+2 teh na P+31+2 teh.) pri čemu je došlo i do promene spratne visine 1 sprata ( sa 600cm na 380cm i 29 sprata ( sa 760 na 380cm) tako da je visina objekta promenjena samo za oko 160cm.

Maksimalna visina venca visokog objekta je definisana apsolutnom visinskom kotom od 231,00mnv. IR4 predviđena 230,80mnv ( 133,80m od kote ±0.00). Iznad ove kote, u delu vrha visokog objekta obavezna je izgradnja specijalizovanih tehničkih prostora i posebnih kabineta za komore, uređaje i opremu neophodnu za potrebe MUP RS. Iznad visokog objekta dozvoljava se postavljanje antena, štapova, jarbola i mehanizama sa potrebnom

svetlosnom signalizacijom za obeležavanje, radi povećanja vidljivosti i bezbednog odvijanja vazdušnog saobraćaja.

Predviđene konstruktivne visine su min. 380cm za tipske spratove tj. oko 600cm za prizemlje.

U prizemlju je ulazni hol sa recepcijom za poslovni deo objekta, iz pravca ulice Kneza Miloša, liftovi, stepeništa, evakuacioni izlazi i deo tehničkih prostorija. Sav ostali prostor ima komercijalnu namenu i projektuje se kao „shell and core“ i „open space“ prostor.

Svi tipski spratovi, podeljeni na dva dela, projektuju se kao „shell and core“ i „open space“ prostori. Moguće su i druge podele ovog prostora sa potrebnim ulazima, vezama, putevima evakuacije. Predpostavljeni broj korisnika je 4 po etaži.

Tehnički sprat T1 ( 32 sprat) se nalazi na najvišoj etaži kule, sa potrebnom tehničkom visinom od oko 570cm. Tehnički sprat T2 zauzima deo osnove kule dok je drugi deo neprohodan ravan krov na kome je smeštena oprema potrebna za funkcionisanje objekta, zaklonjena od pogleda zaštitnom fasadom/ogradom.

### Poslovno-komercijalni objekat D ( zona K1-C)

Objekat D se nalazi u unutrašnjosti kompleksa, ima oblik latiničnog L, formira/definiše gabarit parcele ka susedima i formira trg.

Prizemlje se predviđa na nivou trga (  $\pm 0.00 = +97.00$  mnnv).

Spratnost je P+2+tehnička etaža.

Maksimalna visina objekta je definisana apsolutnom visinskom kotom od 118,00mnnv (IR usvojeno 116,50 mnnv). Predviđene konstruktivne visine su min. 640cm za prizemlje i 380 za prvi i drugi sprat.

Prizemlje i spratovi su namenjeni poslovnim prostorima. Projektuju se kao „shell and core“ i „open space“ prostori. Iz garaže, sa nivoa -1 kao i -2 predviđa se veza liftovima ( posebno za prizemlje i posebno za spratove) i evakuacionim stepeništima.

## KONSTRUKCIJA

U konstruktivnom smislu, kompleks je dilataciono podeljen na 2 dela:

Objekat A sa pripadajućim podzemnim etažama

Objekti B, C i D sa pripadajućim podzemnim etažama.

Položaj dilatacije usvojen je prema seizmičkim zahtevima kompleksa. Zbog relativno velike dužine druge dilatacione celine, prilikom razrade projekta posebna pažnja će se posvetiti uticaju temperature.

Geomehanička podloga za izradu projekta konstrukcije je „GEOTEHNIČKI ISTRAŽNI RADOVI SKYLINE BELGRADE“ izrađen od strane Instituta za puteve AD, Beograd i Geo Kontrol, DOO, Beograd, marta 2017g.

Na osnovu rezultata geotehničkih istraživanja predviđeno je:

Zaštitna konstrukcija temeljne jame od bušenih šipova  $\phi 600$ mm

Temeljenje objekata na temeljnim pločama u slojevima dobrih geomehaničkih karakteristika, osim kule C koja je na šipovima.

Razrada prijekata konstrukcije biće urađena prema EC propisima.

Usvojeni konstruktivni sistem je skeletni, armirano betonski.

Konstrukcija podzemnih etaža je predviđena: AB ploče sa kapitelima, AB stubovi oblikom prilagođeni parking mestima i ab zidovi obodni i oko stepeništa i rampi.

Konstrukcija stambenih objekata je skeletna sa punim pločama i obodnim fasadnim gredama minimalne visine 100cm. Seizmička jezgra su formirana od AB zidova oko stepeništa i liftova.

Konstrukcija poslovne kule C predviđena je takođe kao AB skeletna. Po obodu ploče projektovana je široka greda koja osim što ukružuje ivicu ploče, obezbeđuje uticaje od proboja i skraćuje raspon ploče. AB jezgro nalazi se u centralnom delu objekta. Zidovi su povezani gredama, pri čemu je „plitka“ greda projektovana po sredini jezgra i spaja fasadnu gredu formirajući „krst“. U poprečnom pravcu, zidovi su takođe povezani jakim gredama koje obezbeđuju funkcionisanje jezgra kao celine. Dimenzije zidova i stubova određuju se iz uslova nosivosti AB preseka.

Poslovni objekat D je predviđen takođe kao AB skeletna konstrukcija sa Ab jezgrima oko stepeništa i lifta.

Opterećenja su određena prema pravilnicima, materijalima i nameni objekata.

Materijali – konstruktivni elementi su predviđeni od betona visoke marke, a biće usvojeni prema proračunima.

## PRIMENJENI MATERIJALI

### Fasada

Fasade objekata rešavane su u skladu sa zahtevima i potrebama lokacije ( ekskluzivnost, posebnost), savremenošću visokih objekata ( identitet, prepoznatljivost). Objekti čine celinu kompleksa ali se takođe moraju prepoznatljivo izdvojiti pretežno stambeni od pretežno poslovnih ili komercijalnih objekata.

S tim u vezi fasade pretežno stambenih kula A i B kao i poslovnih objekata C i D su osmišljene kao dve horizontalne zone – zona međuspratne tavanice i parapeta ( ventilisana fasada obložena aluminijumskim limom) i zona prozora ( fiksna ili otvarajuća prozorska krila i vrata – aluminijumska bravarija i delovi punih zidova – zidanih, malterisanih bojenih).

Fasade izborom materijala i dimenzijama obezbeđuju potrebnu klasu energoefikasnosti objekata.

### Krovovi i hidroizolacije

Krovovi svih objekata kompleksa su ravni, neprohodni. Završni sloj su štampani beton ili bitumenska HI a preko potrebnih slojeva termo i hidroizolacije.

## UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Trg, zajednički plato svih objekata je ravan, popločan. Predstavlja vezu ulice Kneza Miloša i parka iza predmetne parcele. Odvodnjavanje ove površine je kontrolisano, vezano na gradsku uličnu kanalizacionu mrežu.

U okviru parcele je obezbeđeno min 11,30 % nezastrih zelenih površina koje sa zastrtim zelenim površinama daju ukupan procenat ozelenjavanja. Minimalno prediđeno PDR-om – 10%. Predviđeno je vertikalno ozelenjavanje dela fasadnih zidova ka susedima. ( ka urbanističkim celinama C1, C2, C4).

## EVAKUACIJA OTPADA

Predviđaju se dva punkta za sakupljanje i evakuaciju otpada, kao zasebne, zatvorene prostorije.

Za potrebe kula C i B i objekta D – na nivou -2 garaže uz ulaz iz ulice Durmitorske. Za potrebe kule A – na nivou -4 garaže uz ulaz iz Sarajevske ulice.

Predviđeni su pres kontejneri zapremine 5-10m<sup>3</sup>. Obezbeđena je potrebna svetla visina prostorije od 4,6m kao i direktan i neometan pristup svakom kontejneru komunalnim vozilom dimenzija 2,50x7,30x4,20m, nosivosti 11 tona (prazno) i 22 tone ( puno) . Kontejneri su priključeni na električno napajanje.

## ZAŠTITA OD POŽARA

Poslovno-stambeni kompleks čine:

- Kula A; stambeni objekat,
- Kula B m; stambeni objekat,
- Kula C; poslovni objekat
- Objekat D; poslovni objekat
- podzemna garaža sa 6 nivoa.

Prema Pravilniku o teh. normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni glasnik RS", br. 80/2015, 67/2017 i 103/2018), kule A, B i C spadaju u visoke objekte.

Svakoj kuli je omogućen pristup vatrogasnim vozilom na najmanje dva fasadna zida preko platoa na kome je moguća upotreba automehaničkih lestava u svim položajima. Platoi su projektovani da izdrže opterećenje vatrogasnog vozila i pristupa im se postojećim javnim saobraćajnicama kao i novoprojektovanim internim saobraćajnicama u okviru Komplexa.

Za pristup vatrogasnih vozila Kuli „C“ na trgu je predviđeno ukupno četiri platoa, sa kojih se može pristupiti u zonu poslovnih prostora po etažama objekta preko fasada na kojima postoje otvori. Platoi 1,2 i 3 su predviđeni unutar kompleksa, a plato 4 u ulici Kneza Miloša. Pristup i kretanje vatrogasnih vozila je omogućeno samo vožnjom unapred.

Kula C spada u visoki objekat, pa je koncept zaštite od požara razrađen u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara visokih objekata ("Sl. glasnik RS", br. 80/2015 i 67/2017 i 103/2018). Kota poda najviše etaže predmetnog objekta na kojoj borave ljudi je na visini +132.0m u odnosu na kotu terena sa koje je moguća intervencija vatrogasnog vozila uz korišćenje automehaničkih lestvi, pa shodno tome predmetni objekat spada u kategoriju visokih objekata viših od 100m.

Rastojanje između objekata ispunjava uslov minimalnog rastojanja od 8m dok je bezbedno rastojanje između otvora na fasadi naspramnih objekata potrebno odrediti računski.

Garaža spada u podzemne velike garaže. Mere zaštite od požara za predmetni deo u svemu su određene u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list SCG“ br. 31/2005). U njoj je predviđena automatska instalacija za detekciju i dojavu požara kao i automatska instalacija za gašenje požara – sprinkler instalacija. Projektovano je prinudno provetravanje garaže, kod koga dimni sektor nije veći od 2500 m<sup>2</sup>. Predviđeno je i posebno spoljašnje sigurnosno stepenište za vatrogasnu intervenciju. Takođe, u okviru garaže su obrađeni svi predviđeni prostori i prostorije za instalacije koje će biti u funkciji kula A, B i C, i objekta D, organizovani i požarno odeljeni u skladu sa zahtevima a prema Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara i Zakonu o zaštiti od požara. To znači da su predviđeni: prostorije i rezervoar za sprinkler instalaciju, prostori za trafo, prostorija hidrofora, prostorije komora za ventilaciju, klimatizaciju, odimljavanje, grejanje i sl., prostorije za agregate i rezervne izvore napajanja el. energijom, stanarske ostave, skladišne prostorije. Konstruktivni elementi i elementi na granici primene pravilnika između garaže i visokog objekta zadovoljavaju strožije kriterijume.

Objekat je opremljen unutrašnjom hidrantskom mrežom, stabilnom instalacijom za dojavu požara u celom objektu, i stabilnom instalacijom za gašenje požara – tipa sprinkler. Takođe,

oko objekta se nalaze spoljašnji hidranti na propisanom rastojanju od objekta i jedan od drugog.

Za evakuaciju iz kule C koriste se dva evakuaciona stepeništa nadzemnih etaža gde je obezbeđena evakuacija u spoljni prostor na nivou platoa. Takođe dva stepeništa povezuju podzemne nivoe sa izlazima na nivou prizemlja. Obzirom na visinu objekta jedno stepenište je predviđeno za vatrogasnu intervenciju, a u skladu sa istim ograničenjem predviđen je i vatrogasni lift.

Pretprostori stepeništa na svakom spratu su opremljeni sistemima koji ostvaruju natpritisak koji ne prelazi  $50\text{Pa} \pm 10\%$ , a stepeništa su provetravana.

Vertikalne komunikacije podrazumevaju liftove, i predviđaju se tri lifta, od kojih je jedan namenjen vatrogascima u slučaju požara.

Od prizemlja kreću dve baterije od po 4 lifta. Jedna baterija vodi od 1-16 sprata (liftovi L5-L8) a druga od 16-29 sprata (L1-L4). Na 16 spratu svih 8 liftova ima stanice.

Obe grupe liftova povezana su jedinstvenim pretprostorom na nadzemnim etažama u kojima je obezbeđeno provetravanje saglasno članu 58 PTN za zaštitu visokih objekata od požara.

Zasebno, sa posebnim provetranim pretprostorom, je predviđen lift za potrebe vatrogasne brigade (C.L9) koji se inače koristi kao teretni, i povezuje nadzemne etaže sa prvom podzemnom etažom (garaža -1), u skladu sa članom 62 PTN za zaštitu visokih objekata od požara.

Prizemlje i podzemne etaže (garaže do nivoa -4) povezani su sa još dva putnička lifta (C.L10 i C.L11) potrebne nosivosti.

Za ulaz vatrogasaca u garažu predviđeno je posebno spoljašnje sigurnosno stepenište koje se nalazi kod objekta D.

Objekat je podeljen u požarne sektore u skladu sa PTN za zaštitu visokih objekata od požara, ispoštovana su prekidna vertikalna i horizontalna rastojanja od 1m na fasadi kao i na spoju fasade sa zidom na granici požarnog sektora.

Ceo Kompleks se štiti spoljašnjom i unutrašnjom hidrantskom mrežom koja je projektovana tako da odgovara zahtevima „Pravilnika o teh. normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara „Sl. list SFRJ“ br. 30/91.

## INŽENJERSKI SISTEMI

Objekat je opremljen svim potrebnim inženjerskim sistemima vodovoda i kanalizacije, jake i slabe struje, grejanja, ventilacije i kondicioniranja, gašenja požara, odimljavanja i dr..

Objekti se za potrebe grejanja priključuju na sistem Beogradskih elektrana, preko toplotnih podstanica koje su smeštene na nivou podruma (nivo -1).

Objekti se snabdevaju električnom energijom iz trafostanica koje su smeštene na nivou podruma (nivo -1, nivo -2).

Beograd, februar 2021 god,



Odgovorni projektant:

*Emina Savić*

Emina SAVIĆ, dipl.inž.arh.  
Br. Licence 300 5971 03

|                                                                                  |                |                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------|
|  | 2017U020 IDR 4 | IZMENA<br><b>1</b> | STRANA<br>17 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------|

#### 1.4. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

|                                                                                  |                |                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------|
|  | 2017U020 IDR 4 | IZMENA<br><b>1</b> | STRANA<br>18 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------|

#### 1.4.1. PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA SA NAMENAMA

**PRIKAZ BRUTO POVRŠINA OBJEKTA PO NAMENAMA**
**OBJEKAT GARAŽE – 1 faza**

| BRGP PODZEMNE GARAŽE<br>po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR UNDERGROUND GARAGE<br>Acc SRPS U.C2.100.2002 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                       | BRGP / GBA       |
| GARAŽAnivo -1                                                                                         | 7.041,26         |
| GARAŽAnivo -2                                                                                         | 6.915,58         |
| GARAŽAnivo -3                                                                                         | 6.868,76         |
| GARAŽAnivo -4                                                                                         | 6.931,64         |
| GARAŽAnivo -5                                                                                         | 3.860,89         |
| GARAŽAnivo -6                                                                                         | 3.900,38         |
| <b>UKUPNO BRUTO (m2)</b><br><b>TOTAL GROSS AREA (m2)</b>                                              | <b>35.518,51</b> |

**OBJEKAT A – 1 faza**

| BRGP Kule A po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR Tower A Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                   |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA<br>OBJEKTA/RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA OBJEKTA<br>/ COMMERCIAL |
| PRIZEMLJE/GROUNDFLOOR                                                       | 140,95                                                            | 926,00                                                                 |
| GALERIJA/ GALLERY                                                           | 262,15                                                            |                                                                        |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                         | 1.039,03                                                          | 120,00                                                                 |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                         | 1.156,22                                                          |                                                                        |
| 3 SPRAT / 3rd FLOOR                                                         | 1.155,65                                                          |                                                                        |
| 4 SPRAT / 4th FLOOR                                                         | 1.275,16                                                          | 139,00                                                                 |
| 5 SPRAT / 5th FLOOR                                                         | 1.091,28                                                          |                                                                        |
| 6 SPRAT / 6th FLOOR                                                         | 1.348,44                                                          |                                                                        |
| 7 SPRAT / 7th FLOOR                                                         | 1.348,25                                                          |                                                                        |
| 8 SPRAT / 8th FLOOR                                                         | 1.348,58                                                          |                                                                        |
| 9 SPRAT / 9th FLOOR                                                         | 682,09                                                            |                                                                        |
| 10 SPRAT / 10th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |
| 11 SPRAT / 11th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |
| 12 SPRAT / 12th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |
| 13 SPRAT / 13th FLOOR                                                       | 649,64                                                            |                                                                        |
| 14 SPRAT / 14th FLOOR                                                       | 649,38                                                            |                                                                        |
| 15 SPRAT / 15th FLOOR                                                       | 649,39                                                            |                                                                        |
| 16 SPRAT / 16th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |
| 17 SPRAT / 17th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |
| 18 SPRAT / 18th FLOOR                                                       | 648,34                                                            |                                                                        |
| 19 SPRAT / 19th FLOOR                                                       | 648,33                                                            |                                                                        |
| 20 SPRAT / 20th FLOOR                                                       | 648,34                                                            |                                                                        |
| 21 SPRAT / 21st FLOOR                                                       | 647,92                                                            |                                                                        |
| 22 SPRAT / 22nd FLOOR                                                       | 647,36                                                            |                                                                        |
| 23 SPRAT / 23rd FLOOR                                                       | 647,36                                                            |                                                                        |
| 24 SPRAT / 23th FLOOR                                                       | 647,36                                                            |                                                                        |
| <b>UKUPNO/TOTAL (m2)</b>                                                    | <b>20.576,80</b>                                                  | <b>1.185,00</b>                                                        |
|                                                                             |                                                                   | <b>21.761,80</b>                                                       |



**OBJEKAT C – 2 faza ( po IR)**

| OSTVARENE BRUTO POVRŠINE (m2)<br>po SRPS U.C2.100.2002 |                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| SPRAT                                                  | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>POSLOVNOG DELA<br>OBJEKTA/OFFICES |
| PRIZEMLJE                                              | 1,293.60                                                      |
| 1 SPRAT                                                | 1,237.49                                                      |
| 2 SPRAT                                                | 1,239.93                                                      |
| 3 SPRAT                                                | 1,239.93                                                      |
| 4 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      |
| 5 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      |
| 6 SPRAT                                                | 1,240.03                                                      |
| 7 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      |
| 8 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      |
| 9 SPRAT                                                | 1,269.09                                                      |
| 10 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 11 SPRAT                                               | 1,240.03                                                      |
| 12 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 13 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 14 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 15 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 16 SPRAT                                               | 1,240.03                                                      |
| 17 SPRAT                                               | 1,269.09                                                      |
| 18 SPRAT                                               | 1,299.33                                                      |
| 19 SPRAT                                               | 1,270.17                                                      |
| 20 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 21 SPRAT                                               | 1,272.11                                                      |
| 22 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 23 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 24 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 25 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 26 SPRAT                                               | 1,272.11                                                      |
| 27 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 28 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 29 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 30 SPRAT                                               | 1,301.17                                                      |
| 31 SPRAT                                               | 1,301.07                                                      |
| Tehnička etaža 1                                       | 1,277.21                                                      |
| Tehnička etaža 2                                       | 202.35                                                        |
| <b>UKUPNO</b>                                          | <b>42,295.91</b>                                              |

**OBJEKAT B – 3 faza ( po PGD-u)**

| BRGP Kule B po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA FOR Tower B Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                     |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>STAMBENOG DELA OBJEKTA /<br>RESIDENTIAL | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>KOMERCIJALNOG DELA I JAVNE<br>NAMENE / COMMERCIAL & PUBLIC |
| PRIZEMLJE/GROUNDFLOOR                                                       | 263.99                                                              | 612.43                                                                                 |
| GALERIJA/ GALLERY                                                           | 35.95                                                               | 185.77                                                                                 |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                         | 905.11                                                              |                                                                                        |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 3 SPRAT / 3rd FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 4 SPRAT / 4th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 5 SPRAT / 5th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 6 SPRAT / 6th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 7 SPRAT / 7th FLOOR                                                         | 904.92                                                              |                                                                                        |
| 8 SPRAT / 8th FLOOR                                                         | 802.45                                                              |                                                                                        |
| 9 SPRAT / 9th FLOOR                                                         | 774.67                                                              |                                                                                        |
| 10 SPRAT / 10th FLOOR                                                       | 683.55                                                              |                                                                                        |
| 11 SPRAT / 11th FLOOR                                                       | 650.02                                                              |                                                                                        |
| 12 SPRAT / 12th FLOOR                                                       | 650.02                                                              |                                                                                        |
| 13 SPRAT / 13th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                        |
| 14 SPRAT / 14th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                        |
| 15 SPRAT / 15th FLOOR                                                       | 649.22                                                              |                                                                                        |
| 16 SPRAT / 16th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 17 SPRAT / 17th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 18 SPRAT / 18th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 19 SPRAT / 19th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 20 SPRAT / 20th FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 21 SPRAT / 21st FLOOR                                                       | 649.14                                                              |                                                                                        |
| 22 SPRAT / 22nd FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                        |
| 23 SPRAT / 23rd FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                        |
| 24 SPRAT / 23th FLOOR                                                       | 648.78                                                              |                                                                                        |
| 25 SPRAT / 25th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                        |
| 26 SPRAT / 26th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                        |
| 27 SPRAT / 27th FLOOR                                                       | 650.19                                                              |                                                                                        |
|                                                                             | <b>19,934.69</b>                                                    | <b>798.20</b>                                                                          |
|                                                                             |                                                                     | <b>20,732.89</b>                                                                       |

**OBJEKAT D – 4 faza ( po PGD-u)**

| BRGP OBJEKTA D po SRPS U.C2.100.2002<br>GBA Building D Acc SRPS U.C2.100.2002 |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                               |                                                                 |
|                                                                               | OSTVARENE BRUTO POVRŠINE<br>POSLOVNOG DELA OBJEKTA /<br>OFFICES |
| PRIZEMLJE/GROUND FLOOR                                                        | 1,316.79                                                        |
| 1 SPRAT / 1st FLOOR                                                           | 1,337.67                                                        |
| 2 SPRAT / 2nd FLOOR                                                           | 1,337.64                                                        |
| Tehnička etaža/Technical                                                      | 212.88                                                          |
|                                                                               | <b>4,204.98</b>                                                 |

**URBANISTIČKI PARAMETRI**

| OSTVARENI I ZAHTEVANI<br>URBANISTIČKI PARAMETRI | IDEJNO REŠENJE |           |        |         |                   | PDR              |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------|--------|---------|-------------------|------------------|
|                                                 | 1 faza         | 2 faza    | 3 faza | 4 faza  | po IP za kompleks | zahtevano PDR-om |
| ukupna BRGP (po GUP-U)                          | 21,762         | 42,300    | 20,733 | 4,205   | 89,000            |                  |
| ukupna BRGP (po SRPS-U)                         | 58,502         | 42,300    | 20,733 | 4,205   | 125,740           |                  |
| Površina parcele (m2)                           | 10,437         | 10,437    | 10,437 | 10,437  | 10,437            | 10,437           |
| Površina pod objektima (m2)                     | 1,415          | 1,352     | 921    | 1,323   | 5,011             |                  |
| Indeks zauzetosti (Iz) podzemno (%)             | 79             |           |        |         | 79%               | max 90%          |
| Indeks zauzetosti (Iz) nadzemno (%)             | 14             | 13        | 9      | 13      | 48%               | 85%              |
| Zelene površine (m2)                            | 1,130          | 64        | 24     | 19      | 1237m2=12 %       | min 10% = 1043   |
| Nezastirte zelene površine (m2)                 | 1,097          |           |        |         | 1097m2=10,50%     | min 10% = 1043   |
| Spratnost                                       | Po+P+24        | P+31+2teh | P+27   | P+2+teh |                   |                  |
| Parking mesta (zahtevano po fazama)             | 165            | 510       | 179    | 50      | 904               |                  |
| Parking mesta (ostvareno)                       | 873            | 31        | 0      | 0       | 904               | 831              |



Odgovorni projektant:

Emina SAVIĆ, dipl.inž.arh.  
Br. Licence 300 5971 03

## 1.4.2. POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI, PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU

### 1.5.2.1 PRIKLJUČAK NA GRADSKU VODOVODNU MREŽU I PRIKLJUČCI NA KIŠNU I FEKALNU KANALIZACIJU

#### Faza 1 – Objekat A i podzemna garaža

U FAZI 1 predviđeno je izvođenje i priključenje priključaka vodovoda i kanalizacije svih faza kompleksa Skyline.

- **vodovodna mreža** – priključak DN 150 na gradsku vodovodnu mrežu u ul. kneza Miloša. Priključak predviđen za snabdevanje svih objekata kompleksa.

Na vodovodnoj mreži u granicama PDR-a u ulici kneza Miloša planiran je cevovod minimalnog prečnika Ø200 u javnoj površini, takođe u Drinskoj ulici predviđena je zamena cevovoda Ø80 cevovodom Ø150, sa postavljanjem dovoljnog broja nadzemnih hidranata Ø80. Prema tome rad 5 spoljnih hidranata obezbediće se sa gradske vodovodne mreže. Priključenje kompleksa na vodovodnu mrežu planirano je sa planiranog cevovoda Ø200 u ulici kneza Miloša.

#### Sanitarna mreža faze 1

Količina vode potrebne za snabdevanje sanitarnom vodom svih faza kompleksa iznosi  **$Q_{san.uk}=15$  l/s**

- potrošnja za sanitarnu mrežu objekta A (faza 1)  $Q_s=8,0$  l/s
- potrošnja za zalivanje  $Q_z=2,0$  l/s
- ukupna potrošnja sanitarne vode za fazu 1  $Q_{uk}=Q_s+Q_z=10,0$  l/s

#### Hidrantska mreža faze 1

Za određivanje količine vode merodavna je garaža objekta.

- ukupna količina vode za garažu-  $Q_{uk}=30$  l/s
  - $Q_{spolja}=25$  l/s (rad 5 spoljnih hidranata)
  - $Q_{unutr.}=5$  l/s (rad 2 unutrašnja hidranata)
- Ukupna količina vode objekat A -  $Q_{uk}=32,5$  l/s
- $Q_{spolja}=20,0$  l/s (rad 4 spoljna hidranta)
  - $Q_{unutr.}=12,5$  l/s (rad 5 unutrašnjih hidranata)

- **fekalna kanalizacija-  $Q_{fek}=27$  l/s**, priključak na gradski kolektor opšteg sistema u Sarajevskoj ulici.

- **kišna kanalizacija-** kompletna kišna kanalizacija kompleksa odvodi se u fazi 1.

Kišne vode sa objekata, parkinga i pristupnih saobraćajnica (10400m<sup>2</sup>) uzimajući dvadestominutnu kišu povratnog perioda 2god.  $q_{20}=139.25$  l/s/ha daje protok oko 145 l/s.

Ukupna količina atmosferskih voda koje bi trebalo da prihvati ulična kanalizacija je  **$Q_{kišne}=145$  l/s.**

Planirana su priključenja na gradsku kišnu kanalizacionu mrežu i kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulicama Kneza Miloša, Sarajevskoj i Drinskoj.

## Faza 2 – Objekat C

U FAZI 1 izvedeni su priključci vodovoda i kanalizacije svih faza kompleksa Skyline.

### Vodovodna mreža

– priključak DN 150 na gradsku vodovodnu mrežu u ul. kneza Miloša. Priključak predviđen i izveden za snabdevanje svih objekata kompleksa.

#### Sanitarna mreža faze 2 – povećanje spratnosti

- potrošnja za sanitarnu mrežu objekta C  $Q_s=6.0$  l/s

#### Hidrantska mreža faze 2 – povećanje spratnosti

Za određivanje količine vode za fazu 2

Ukupna količina vode za objekat C -  $Q_{uk}=30.0$  l/s

-  $Q_{spolja}=15.0$  l/s (rad 3 spoljna hidranta)

-  $Q_{unutr.}=15.0$  l/s (rad 6 unutrašnjih hidranata)

### Kanalizaciona mreža

#### Fekalna kanalizacija – povećanje spratnosti

-  $Q_{fek}=10.0$  l/s

**Kišna kanalizacija-** kompletna kišna kanalizacija kompleksa odvodi se u fazi 1.

Kišne vode sa objekata, parkinga i pristupnih saobraćajnica ( $10400m^2$ ) uzimajući dvadestominutnu kišu povratnog perioda 2god.  $q_{20}= 139.25$  l/s/ha daje protok oko 145 l/s.

Ukupna količina atmosferskih voda koje bi trebalo da prihvati ulična kanalizacija je  **$Q_{kišne}=145$  l/s.**

Izvedena su priključenja fekalne i kišne kanalizacije na gradsku kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulicama Kneza Miloša i Sarajevskoj.

**Napomena:** U fazi 1 su izvedeni svi priključci, koji podmiruju potrebe svih faza kompleksa.

### Faza 3 – Objekat B

U FAZI 1 predviđeno je izvođenje i priključenje priključaka vodovoda i kanalizacije svih faza kompleksa Skyline.

- **vodovodna mreža** – priključak DN 150 na gradsku vodovodnu mrežu u ul. kneza Miloša. Priključak predviđen za snabdevanje svih objekata kompleksa.

Na vodovodnoj mreži u granicama PDR-a u ulici kneza Miloša planiran je cevovod minimalnog prečnika Ø200 u javnoj površini, takođe u Drinskoj ulici predviđena je zamena cevovoda Ø80 cevovodom Ø150, sa postavljanjem dovoljnog broja nadzemnih hidranata Ø80. Prema tome rad 5 spoljnih hidranata obezbediće se sa gradske vodovodne mreže. Priključenje kompleksa na vodovodnu mrežu planirano je sa planiranog cevovoda Ø200 u ulici kneza Miloša.

Sanitarna mreža faze 3 – Objekat B

Količina vode potrebne za snabdevanje sanitarnom vodom svih faza kompleksa iznosi **Q<sub>san.uk</sub>=15 l/s**

- potrošnja za sanitarnu mrežu objekta B (faza 3) Q<sub>s</sub>=7.5 l/s

Hidrantska mreža faze 3- Objekat B

- Ukupna količina vode objekat B - Q<sub>uk</sub>=32.5l/s

- Q<sub>spolja</sub>=20l/s (rad 4 spoljna hidranata)

- Q<sub>unutr.</sub>=12.5l/s (rad 5 unutrašnjih hidranata)

- **fekalna kanalizacija faza 3- Objekat B**

**Q<sub>fek</sub>=28.5 l/s**, priključak na gradsku kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulici kneza Miloša.

- **kišna kanalizacija**- Kompletne kišne kanalizacije kompleksa odvodi se u fazi 1.

Kišne vode sa objekata, parkinga i pristupnih saobraćajnica (10400m<sup>2</sup>) uzimajući dvadestominutnu kišu povratnog perioda 2god. q<sub>20</sub>= 139.25 l/s/ha daje protok oko 145 l/s.

Ukupna količina atmosferskih voda koje bi trebalo da prihvati ulična kanalizacija je **Q<sub>kišne</sub>=145 l/s**.

Planirana su priključenja na gradsku kišnu kanalizacionu mrežu i kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulicama Kneza Miloša, Sarajevskoj i Drinskoj

Planirana su priključenja na gradsku kišnu kanalizacionu mrežu i kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulicama Kneza Miloša, Sarajevskoj i Drinskoj

#### Faza 4 – Objekat D

U FAZI 1 predviđeno je izvođenje i priključenje priključaka vodovoda i kanalizacije svih faza kompleksa Skyline.

- **vodovodna mreža** – priključak DN 150 na gradsku vodovodnu mrežu u ul. kneza Miloša. Priključak predviđen za snabdevanje svih objekata kompleksa.

Na vodovodnoj mreži u granicama PDR-a u ulici kneza Miloša planiran je cevovod minimalnog prečnika Ø20 u javnoj površini, takođe u Drinskoj ulici predviđena je zamena cevovoda Ø80 cevovodom Ø150, sa postavljanjem dovoljnog broja nadzemnih hidranata Ø80. Prema tome rad 5 spoljnih hidranata obezbediće se sa gradske vodovodne mreže. Priključenje kompleksa na vodovodnu mrežu planirano je sa planiranog cevovoda Ø200 u ulici kneza Miloša.

##### Sanitarna mreža faze 4 – Objekat

- potrošnja za sanitarnu mrežu objekta D (faza 4)  $Q_s=1.5$  l/s

##### Hidrantska mreža faze 4- Objekat D

- Ukupna količina vode objekat C -  $Q_{uk}=15$  l/s

-  $Q_{spolja}=10$  l/s (rad 2 spoljna hidranata)

-  $Q_{unutr.}=5$  l/s (rad 2 unutrašnja hidranata)

#### - fekalna kanalizacija faza 4- Objekat D

**$Q_{fek}=2.5$  l/s**, priključak na gradsku kanalizacionu mrežu opšteg sistema u ulici kneza Miloša.

- **kišna kanalizacija**- Kompletne kišne kanalizacije kompleksa odvodi se u fazi 1.

Kišne vode sa objekata, parkinga i pristupnih saobraćajnica (10400m<sup>2</sup>) uzimajući dvadestominutnu kišu povratnog perioda 2god.  $q_{20}=139.25$  l/s/ha daje protok oko 145 l/s.

Ukupna količina atmosferskih voda koje bi trebalo da prihvati ulična kanalizacija je  **$Q_{kišne}=145$  l/s**.

### 1.5.2.2. PRIKLJUČCI NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

#### PRIKLJUČCI NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

Izgradnja kompleksa se planira u 4 faze:

**Faza 1: objekat A i garaža**

**Faza 2: objekat C**

**Faza 3: objekat B**

**Faza 4: objekat D**

Veličina elektroenergetskog konzuma i način priključenja svih objekata kompleksa na elektroenergetsku infrastrukturu, definisana je Tehničkim uslovima JKP "EPS Distribucija":

- br. 80.1.1.0-D-08.02-167417/1-17, od 12.07.2017. god. (za kompleks);
- br. 80.1.1.0-D-08.02-149413/1-18, od 31.05.2018. god. (za kulu A – faza 1);
- br. 80.1.1.0-D-08.02-192303/1-2018, od 20.07.2018. god. (za garažu – faza 1);
- br. 80.1.1.0-D-08.02-149413/4-2018, od 06.02.2019. god. (za kulu A – faza 1);
- br. IM 36/17, 1082/19, od 19.03.2019. god. (za kulu B – faza 3);
- br. 80.1.1.0-D-08.02-48152/1-2020, od 03.03.2020. god. (za kulu C i garažu – faza 2);
- br. 80.1.1.0-D-08.02-48130/1-2020, od 20.02.2020. god. (za objekat D – faza 4).

U kompleksu se planira izgradnja tri trafostanice 10/0,4kV.

Ukupan konzum kompleksa, procenjuje se na cca  $P_{jmax}=6500kW$ .

**Izmenom koja se obrađuje predmetnom dokumentacijom planira se povećanje spratnosti objekta C iz faze 2, sa P+29+2Te na P+31+2Te, što povećava potrebe za električnom snagom za priključak u Fazi 2 izgradnje kompleksa**

#### **FAZA 1**

Izgradnja 1 faze je završena, po Rešenju o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-3490-CPIH-2/2018, broj: 351-02-00031/2018-07 od 28.02.2018. godine, i izdata je upotrebna dozvola.

Fazom 1 je izgrađena stambena kula A sa P+24 sprata i kolektivna garaža sa 6 podzemnih nivoa, ispod celog kompleksa Skyline.

Za potrebe priključenja objekata iz faze 1 pribavljeni su Tehnički uslovi JKP "EPS Distribucija":

- Za potrebe objekta A: br. 80.1.1.0-D-08.02-149413/1-18, od 31.05.2018. god.
- Za potrebe objekta A: br. 80.1.1.0-D-08.02-149413/4-2018, od 06.02.2019. god.

**Nema potrebe za izmenom odobrenih i izvedenih kapaciteta napajanja kule A i garaže iz navedenih Tehničkih uslova:**

Za napajanje potrošača stambenog objekta kule A izgrađena je trafostanica 10/0,4kV, kapaciteta 2x1000kVA, sa oznakom TS-A, smeštena u ulaznoj zoni kolektivne garaže, ispod objekta A, a na nivou pristupne saobraćajnice.

Za napajanje potrošača izvedeno je priključenje NN napojnih kablova direktno iz TS-A, bez KPK kutija na fasadi.

Priključni kablovi su tipa N2XH sa bakarnim provodnicima i izolacijom i plaštom od umreženog polietilena (XLPE), sa poboljšanim karakteristikama u požaru.



Za napajanje kolektivne garaže kompleksa i poslovnog objekta Kule C planirana je trafostanica 10/0,4kV kapaciteta 3x1600kVA, sa oznakom TS-C, smeštena unutar garaže, na nivou -1.

U fazi 1, u TS-C se planira ugradnja samo jednog transformatora 1600kVA.

Krajnji bilans trafostanica TS-C dostiže nakon faze 2 i izgradnje objekta C.

Predviđeno je obračunsko merenje električne energije na strani srednjeg napona, 10kV.

Za potrebe sigurnog napajanja planirano je povezivanje trafostanice TS-C na dve nezavisne trafostanice VN/SN, sa SN vodovima položenim u odvojenim trasama.

## **FAZA 2**

U Fazi 2 je predviđena izgradnja poslovno-komercijalnog objekta kule C.

Faza 2 ima Rešenje o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije ROP-MSGI-8339-CPI-2/2020, br. 351-02-00154/2020-07 od 27.08.2020 godine sa rešenjem i izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli ROP-MSGI-8339-CPA-3/2020, br. 351-02-00175/2020-07 od 07.09.2020.

Tehničkim uslovima JKP "EPS Distribucija" br. 80.1.1.0-D-08.02-48152/1-2020, od 03.03.2020. god definisani su uslovi za priključenje kule C.

Ovom dokumentacijom se planira povećanje spratnost objekta kule C (koja je predmet faze 2) za dva sprata, sa spratnosti P+29+2Te na spratnost P+31+2Te.

**Posledica povećanja spratnosti kule C je potreba da se, u odnosu na važeće Tehničke uslove JKP "EPS Distribucija", kapaciteti priključka povećaju za 200kW.**

Novi potrebni kapaciteti (sa povećanom spratnosti kule C) za priključenje u fazi 2 su:

### **Poslovno-komercijalni objekat - kula C**

| <b>PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:</b>                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Elektroenergetska distributivna mreža</b>                                     |                                                     |
| Ukupan kapacitet                                                                 | $P_{jmax}=3600kW$                                   |
| Vrsta priključka                                                                 | Trajni                                              |
| Vrsta mernog uređaja                                                             | Indirektna merna grupa, 1 kom.                      |
| Način grejanja                                                                   | Toplovodno preko daljinskog sistema grejanja        |
| Posebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)        | -                                                   |
| Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)   | -                                                   |
| Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje) | -                                                   |
| Netipični potrošači                                                              | -                                                   |
| Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije         | Dvostrano napajanje iz dve TS višeg naponskog nivoa |

Napajanje konzuma objekta kule C ostaje na način definisan u važećim Uslovima: iz privatne trafostanice TS-C 10/0,4kV, kapaciteta 3x1600kVA, smeštene u garaži ispod kule C.

Trafostanica je izgrađena u Fazi 1 kada je ugrađen samo jedan transformator snage 1600kVA a u ovoj, Fazi 2 se dodaju još dva transformatora snage po 1600kVA.

### **FAZA 3**

Fazom 3 se planira izgradnja **stambeno-komercijalnog objekta kule B**, spratnosti P+27. PGD za fazu 3 je predat Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture RS ali je na zahtev Investitora izdavanje građevinske dozvole pauzirano do daljnjega. Za potrebe priključenja objekta iz faze 3 pribavljeni su Tehnički uslovi JKP "EPS Distribucija" br. IM 36/17, 1082/19, od 19.03.2019. god.

Nema potrebe za izmenom odobrenih kapaciteta za realizaciju napajanja kule B iz navedenih Tehničkih uslova:

Za napajanje objekta kule B (iz Faze 3) i poslovno-komercijalnog objekta D (iz Faze 4) se planira trafostanica 10/0,4kV kapaciteta 2x1000kVA, sa oznakom TS-D, smeštena u ulaznoj zoni kolektivne garaže, ispod objekta D, na prvom podzemnom nivou u odnosu na pristupnu ulicu. Građevinski, prostorije za smeštaj TS-D se predviđaju već u fazi 1.

Za napajanje potrošača predviđa se priključenje NN napojnih kablova direktno iz TS-D, bez KPK kutija na fasadi.

Priključni kablovi se planiraju tipa N2XH sa bakarnim provodnicima i izolacijom i plaštom od umreženog polietilena (XLPE), sa poboljšanim karakteristikama u požaru.

### **FAZA 4**

U fazi 4 se planira izgradnja **poslovno-komercijalnog objekta D**, spratnosti P+2+teh.etaža. Izgradnja 4 faze je u toku, po Rešenju o građevinskoj dozvoli Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Republike Srbije, ROP-MSGI-38296-CPIH-3/2020, broj: 351-02-00362/2019-07 od 14.04.2020. godine.

Za potrebe priključenja objekta iz faze 4 pribavljeni su Tehnički uslovi JKP "EPS Distribucija" br. 80.1.1.0-D-08.02-48130/1-2020, od 20.02.2020. god.

Nema potrebe za izmenom odobrenih kapaciteta za realizaciju napajanja objekta D iz navedenih Tehničkih uslova:

Tehničkim uslovima JKP "EPS Distribucija" napajanje objekta D je predviđeno iz napojne trafostanice TS-D (2x1000kVA) smeštenoj u ulaznoj zoni kolektivne garaže, ispod objekta D, na prvom podzemnom nivou u odnosu na pristupnu ulicu..

Predviđeno je obračunsko merenje električne energije na strani niskog napona trafostanice, mernom grupom 1kV.

Za napajanje potrošača objekta D predviđa se priključenje NN napojnih kablova direktno iz TS-D, bez KPK kutija na fasadi.

Priključni kablovi se planiraju tipa N2XH sa bakarnim provodnicima i izolacijom i plaštom od umreženog polietilena (XLPE), sa poboljšanim karakteristikama u požaru.

### **NAPOMENA:**

Pošto izgradnja faze 4 prethodi izgradnji faze 3, odnosno izgradnja objekta D prethodi izgradnji kule B, izgradnja trafostanice TS-D, kapaciteta 2x1000kVA se izvodi u fazi 4, uz ugradnju samo jednog transformatora snage 1000kVA, samo za potrebe objekta D.

Drugi transformator snage 1000kVA će se ugraditi u fazi izvođenja objekta kule B.













**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**  
Број предмета: ROP-MSGI-18176-LOCA-10/2021  
Заводни број: 350-02-00251/2021-07  
Датум: 1.4.2021. године  
Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву Orchid Group d.o.o. Београд-Novі Београд, Омладинских бригада бр. 88-90, Београд – Нови Београд, за измену локацијских услова, на основу члана 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 128/20), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 66/14, 47/18 и 30/18 – др. закон), члана 53а. и 133. став 2. тачка 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19), у складу са Планом детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд („Службени гласник РС“, бр. 127/2016) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 119-01-114/2021-02 од 12.2.2021. године, издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- I За фазну изградњу изградњу пословно-стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE – изменом је обухваћено повећање спратности објекта Ц (фаза 2), на кат. парцели бр. 1417 КО Савски венац, град Београд, површина парцеле – за комплекс 10.437,00 m<sup>2</sup>, потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд („Службени гласник РС“, бр. 127/2016).**

Прикључци за инфраструктуру прелазе преко кат. парцела бр. 1411/2, 1411/3, 1383, 787/1, 1429, 905/1 КО Савски венац.

Прикључци на јавну саобраћајницу прелазе преко кат. парцела бр. 1411/2, 1411/3, 1383, 787/1, 1429, 905/1 КО Савски венац.

**Категорија објекта: В**

**Класификациони број: 112222, 122012, 124210**

**Планирана БРГП (надземних етажа) по Идејном решењу: 42.295,91 m<sup>2</sup>**

## II ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Извод из Плана генералне регулације

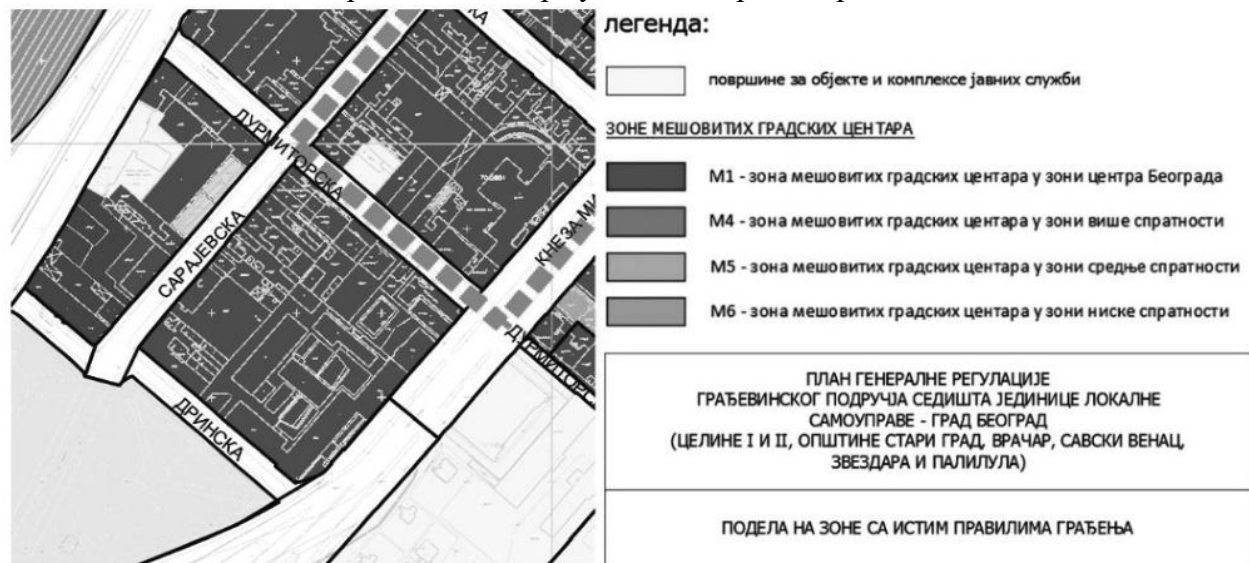
Према ПГР-у блок који је обухваћен ПДР-ом налази се у оквиру урбанистичке целине I – центар Београда.

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу 2-4 – планирана намена површина, дефинисане су следеће намене површина:

– Мешовити градски центри;

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – подела на зоне са истим правилима грађења, издвајају се следеће зоне:

– M1 – зона мешовитих градских центара у зони центра Београда;



Прилог 1: Извод ПГР-а – Подела на зоне са истим правилима грађења

У блоку обухваћеном ПДР-ом, зони мешовитих градских центара у зони центра Београда (M1) налазе се све катастарске парцеле у блоку обухваћеном ПДР-ом.

Према ПГР-у, у поглављу 5.2.1 Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (M1) за правила грађења у овој зони наведено је следеће:

– мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;

– у приземљу су обавезни комерцијални садржаји;

– са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са табелом компатибилности намена;

– компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене које могу бити и до 100%;

– индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП;

– индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%;

– максимална висина венца објекта је 32,00 m, а максимална висина слемена објекта је 37,00 m;

– минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%.”

Површине мешовитих градских центара у централној зони града су оне у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословни приземљем.

Приликом израде планова детаљне регулације показатељи за парцеле су орјентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати или смањити тако да на нивоу блока просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене ППР-а. На целој територији плана, на подручјима у зони вишепородичног становања (С5, С8, С9 и С10), зонама мешовитог градског центра (М1, М2, М3 и М4), као и у зонама са комерцијалним саджајима (К1 и К2), висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину објеката, може се повећати, а урбанистички параметри и положај објекта ускладити, кроз израду плана детаљне регулације, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине Града Београда.

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације.

### **III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Катастарска парцела бр. 1417 КО Савски венац се налазе у урбанистичкој целини К1 и чине грађевинску парцелу ГП 1. Грађевинска парцела ГП 1 обухвата део блока на регулационим линијама према Улици кнеза Милоша, Дринској и Сарајевској.

#### **Планирана намена**

Урбанистичка целина К1 је планирана као мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1).

У оквиру урбанистичке целине К1 у оквиру које је планирана изградња високог објекта дефинисано је 5 (пет) зона грађења и то К1-А, К1-Б, К1-Ц, К1-Д и К1-Е.

Зона К1-А представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима.

Зоне К1-Б, К1-Ц и К1-Д - минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%. Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Зона К1-Е - минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

У оквиру урбанистичке целине К1 претходно наведене проценте заступљености планираних намена остварити на начин да укупан проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%, а минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Дозвољава се изградња високог објекта. Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.

У оквиру урбанистичке целине К1 постојећи терен је денивелисан од најниже коте 81,50 мнв на углу Сарајевске и Дринске улице, до коте 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша.

Апсолутна нулта кота урбанистичке целине К1 из Сарајевске улице износи од 81,50 до 82,00 мнв, а апсолутна нулта кота на приступу из Улице кнеза Милоша износи максимално 97,00 мнв.

Обавезно је да се габаритом надземних делова објекта омогући формирање трга, као уређене слободне површине у оквиру урбанистичке целине K1, намењене и јавном коришћењу. Са планираног трга може се приступати свим зонама у оквиру урбанистичке целине K1. Ниво трга планирати тако да се обезбеди активно коришћење слободне површине за кориснике блока и посетиоце што укључује и пешачку везу између Улица кнеза Милоша и Дринске, као и са парком „Три кључа” уз услов да буде омогућен приступ противпожарним возилима високом објекту.

Објекат се у оквиру урбанистичке целине K1, свим својим деловима у оквиру дефинисаних зона, може поставити и на регулациону линију.

### **ЗОНА K1-A**

Зона K1-A представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима. Зону грађења K1-A представља цела површина грађевинске парцеле ГП 1 уз услов да 10% површине парцеле остане неизграђен и намењен за зеленило на незастртом тлу. Колске приступе зони K1-A са јавних саобраћајних површина остварити из Сарајевске улице, реконструисане Дринске улице, планиране нове саобраћајнице од Дурмиторске улице до границе грађевинске парцеле ГП 1 и планираног денивелисаног дела Улице кнеза Милоша.

Највиша апсолутна кота дела објекта у зони K1-A је 82,00 мпв ка Сарајевској улици, 97,00 мпв ка Улици кнеза Милоша и границама суседних парцела, а у зони колске саобраћајнице Улице дринске и ка њој паралелној граници парцеле ка суседу, каскадно прати нивелету улице, односно ниво терена. Вертикалне равни дела објекта у зони K1-A које су сагледиве са суседних парцела морају бити решене као „зелене фасаде” са обезбеђеним отворима и свим условима за одржавање озелењеног зида.

### **ЗОНА K1-B**

Зона K1-B представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Сарајевској и Дринској улици. Обавезно је поставити овај део објекта у зони K1-B на регулациону линију Сарајевске улице, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони K1-B, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мпв.

Максимална висина ограде терасе првог повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони K1-B, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мпв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 114,00 мпв.

Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 мпв) могу се каскадно повлачити до максималне апсолутне висинске коте 119,00 мпв од нивелете Дринске улице.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне K1-B дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 167,00 мпв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Највиша тачка фасаде мора бити удаљена од фасаде наспрамног објекта минимум  $\frac{1}{2}$  висинске разлике између нулте (апсолутне) коте објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мпв) и пројектоване највише тачке овог дела објекта у зони K1-B.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. У приземљу објекта и етажама које имају директан приступ са Дринске улице могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне, техничке просторе и обавезно комерцијалне садржаје. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. У делу објекта у зони K1-B дозвољава се



пројектовање простора намењеног паркирању возила уз услов да дизајн и обрада фасаде има третман урбане уличне фасаде. С обзиром на нагиб Дринске улице овај део објекта може имати приземље на различитим висинским нивоима. Приступ приземљу је са макс. 0,20 m од коте тротоара из Улице сарајевске или са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 mпv, а потребне нивелације решавати у оквиру овог дела објекта. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### **ЗОНА К1-Ц**

Зона К1-Ц представља део објекта који се налази у делу ГП 1 у унутрашњости блока. Део објекта у зони К1-Ц поставити тако да својим габаритом формира трг у границама зоне грађења.

Максимална висина дела објекта у зони К1-Ц и дефинисана је апсолутном висинском котом од 118,00 mпv.

Приземље дела објекта у зони К1-Ц налази се на нивоу планираног трга на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 mпv. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 mпv, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

На вишим етажама дозвољава се изградња стамбених и пословних целина. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### **ЗОНА К1-Д**

Зона К1-Д представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша. Део објекта К1-Д поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша (97,00 mпv) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 mпv.

Максимална висина ограде терасе последњег повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. кнеза Милоша 90–92 (97,00 mпv) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 129,00 mпv. Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 mпv) могу се каскадно повлачити од објекта у Улици кнеза Милоша 86, до максималне апсолутне висинске коте 134,00 mпv.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Д дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 192,00 mпv, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама.

У приземљу објекта пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

## **ЗОНА K1-E**

Зона K1-E представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша и Дринској улици. Део објекта у зони K1-E поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Дозвољава се изградња високог објекта у зони K1-E чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења.

Максимална висина венца високог објекта у зони K1-E одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша бр. 90–92 (97,00 mпv) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 231,00 mпv.

Максимална висина високог објекта у зони K1-E се повлачењем волумена под углом од 63° од Улице кнеза Милоша, може повећати до максималне апсолутне висинске коте од 266,00 mпv, тако да највиша тачка фасаде буде удаљена од фасаде наспрамног објекта у Улици кнеза Милоша минимум  $\frac{1}{2}$  висине планираног дела објекта.

Изнад апсолутне висинске коте венца од 231,00 mпv, у делу врха високог објекта у зони K1-E обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС.

У приземљу објекта могуће је пројектовати улазне партије и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

Изнад високог објекта дозвољава се постављање антена и других техничких штапова, јарбола и механизма, без значајног волумена и корисног простора, према техничким и обликовним потребама, са потребним светлосном сигнализацијом за обележавање ради повећања видљивости и безбедног одвијања ваздушног саобраћаја.

### **Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости Из износи Из=75% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини K1 становање.

Максимални индекс заузетости Из износи Из=85% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини K1 пословање.

### **Саобраћајне површине, приступ и паркирање**

Обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Улици кнеза Милоша, Дринској, Сарајевској и Дурмиторској. Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима. Пешачке приступе остварити из Ул. кнеза Милоша, Ул. Дринске и Ул. сарајевске.

### **Паркирање**

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 1. У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично. Приликом изградње објекта неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираног објекта у складу са нормама. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима:

- 1,00 ПМ/66,00 kvm БРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/80,00 kvm БРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2–10 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2 стола/8 столица (за угоститељство);

- 1,00 ПМ/100,00 квм БРГП (за складиштење и магацине).

За стационарање возила не дозвољава се примена независних монтажних механизма за паркирање. У поступку израде инвестиционо-техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје.

### **Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине**

Ограђивање је могуће бочним границама парцеле.

Ограђивање према урбанистичким целинама С1, С2, С4 и К2 вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине К1 гради ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонице, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висином зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

### **Уређење зелених и слободних површина**

Обавезно је остварити минимално 10% зелених површина од чега минимално 10% зелених незастртих површина.

Обавезно је озелењавање делова равног крова високог објекта искључиво ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на минималној дебљини субстрата изнад од 0,60 cm.

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и застрте зелене површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана дела објекта у зони К1-А према урбанистичким целинама С1, С2 и С4. Дозвољава се озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина. Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

### **Архитектонско обликовање**

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености у архитектонском смислу која се огледа у разумевању простора, времена и технологије, те се архитектонско обликовање будућег објекта мора промишљати кроз баланс у односу на прошлост, одређен у односу на садашњост и отворен у односу на будућност. Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи. Обавезна је обликовна и волуметријска грациозност, применом елемената који архитектонско обликовање чине пропорционалним, сликовитим и прочишћеним, па се налаже да силуэта високог објекта у зони К1-Е урбанистичке целине К1 одговара пропорционалном односу не мањем од 1:3 до 1:4, у односу на његову ширу фасадну раван, док се овај однос не мора примењивати у оквиру осталих зона у оквиру урбанистичке целине К1. Обавезно је обликовно изражавање

којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целovitости територије, на ободу централног градског подручја. Предметна локација представља један од најзначајнијих амбијената, прилично вредан просторни склоп са изузетно јаким карактером у систему градских урбаних целина намењених стварњу нових центара и препознатљивих комплекса, са утемељеним развојним идејама и трендовима у градитељству. У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаким, племенитим и трајним материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза. Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је афирмисање феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине K1. Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта. Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала, зелене алеје и сл.). Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

### **Заштићени радио коридори**

У циљу несметаног функционисања ТК мреже МУП РС, као и стварања могућности за њен развој, обавезно је да се на последњој етажи високог објекта у оквиру зоне Е у урбанистичкој целини K1 обезбеди и уступи МУП РС на трајно коришћење без накнаде, климатизовани простор са мокрим чвором минималне површине 25,00 m<sup>2</sup>, као и антенски стуб висине 10,00 m који би се поставио на врху високог објекта.

Обавезно прибавити услове надлежног Секретаријата за дечију заштиту и образовање, уколико се у поднетом захтеву реализује и функција становања.

### **Заштита животне средине**

ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину, па сходно томе ПДР не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину, што је наведено и решењем о неприступању процени утицаја на животну средину ПДР-а блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске („Службени лист Града Београда”, број 6/11).

## **IV ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Техничка документација, која је предмет Идејног решења, урађена је за потребе исходавања измене издатих локацијских услова број ROP-MSGI-18176-LOCA-8/2019; 350-02-00032/2019-14 од 19.03.2019. године, исправљеним Закључком ROP-MSGI-18176-GR 9/2019, 350-02-00032/2019-14 од 09.04.2019. године.

Након спроведене анализе тржишта и планске документације (План детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски Венац, Београд (Сл. лист града Београда бр. 127 од 29 децембра 2016 год.) Инвеститор је одлучио да спратност објекта Ц, у оквиру комплекса „SKYLINE BELGRADE“, увећа за 2 спрата уз истовремену промену спратних висина 1 и 29 спрата.

Измена Локацијских услова односи се само на 2. фазу - објекат Ц - промену спратности (налази се у зони K1-E) услед чега је дошло до промене спратне висине 1. и 29. спрата.



## ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКТА, ПРИСТУП, САОБРАЋАЈНИЦЕ

Пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ налази се на К.П. 1417, К.О. Савски венац, између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Укупна површина грађевинске парцеле износи 10.437,00 m<sup>2</sup>.

Комплекс чине четири објекта са заједничком подземном гаражом.

Гаража има четири планирана колска улаза, на различитим нивоима, из свих околних улица: улаз из улице Кнеза Милоша, и улазе/излазе из Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Стицајем околности, на које Инвеститор не може да утиче (изградња јавне инфраструктуре), колски улаз у подземну гаражу из улице Кнеза Милоша реализоваће се након реконструкције улице Кнеза Милоша. У међувремену остала три улаза су довољна за функционисање подземне гараже, у пуном капацитету, без икаквих проблема. Имајући напред наведено у виду, за Фазу 2 - објекат Ц, реализација колског улаза у подземну гаражу из улице Кнеза Милоша не треба да буде предуслов за издавање грађевинске и употребне дозволе за Фазу 2 - објекат Ц.

Над гаражом, објекти су на нивоу улице кнеза Милоша спојени заједничким тргом, уређеном слободном површином. Пешачки приступ приземљима објеката Б, Ц, Д је са овог трга, а пешачки приступ приземљу објекта А је из улице Сарајевске. Пешачки приступи су предвиђени и из улица Дринска и Дурмиторска.

Бициклическа стаза тангира комплекс уз улицу Кнеза Милоша ка парку. У гаражи је обезбеђен одређени део простора за паркирање бицикала и мотоцикала.

Гаража, плато, сви улази у објекте и кретање у њима су доступни и лицима са посебним потребама. Обезбеђено је несметано и континуирано кретање у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Сл.Гласник РС“ бр.22/15).

### Просторно обликовни концепт

Терен на коме је планирана градња је у паду од улице Кнеза Милоша ка Сарајевској улици. Висинска разлика је око

15m. Усвојене су две коте приземља: за коту  $\pm 0.00$  приземља из Сарајевске улице је усвојена апсолутна кота +81.50mnv, а за коту  $\pm 0.00$  приземља из улице Кнеза Милоша је усвојена апсолутна кота +97.00mnv.

Сагласно ПДР-у овај комплекс припада урбанистичкој целини К1 са пет зона грађења К1-А, К1-Б, К1-Ц, К1-Д, К1-Е.

Гаража, заједничка за цео комплекс, има 6 етажа. Простире се унутар граница комплекса, заузима мах 90% површине грађевинске парцеле.

Сви надземни објекти смештени су унутар или на задатим грађевинским линијама.

Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката на овој локацији, која је урађена током израде ПДР-а, утврђени су урбанистички параметри, могућности и ограничења и правила уређења и грађења у овој урбанистичкој целини.

Од четири објекта која чине комплекс, три спадају у категорију високих објеката – кула.

Објекти су: Стамбено-комерцијална кула А – уз улице Сарајевска и Дринска, зона К1-Б

Стамбено-комерцијална кула Б – уз улице Кнеза Милоша и Дурмиторска, зона К1-Д

Пословно-комерцијална кула Ц – уз улице Кнеза Милоша и Дринску, зона К1-Е

Пословно-комерцијални објекат Д – у унутрашњости парцеле, ка суседима, зона К1-Ц.

Све три куле (А,Б,Ц) су заобљеног облика у основи, с тим што стамбено-комерцијални објекти А и Б имају проширене анексе у доњим етажама.

Објекат Д има облик латиничног Л и формира/дефинише унутрашњи габарит парцеле ка суседима. Објекти висинама каскадно прате морфологију терена.

Обликовни кавалитети, међусобни волуменски односи кула, пожељна силуета остварује се пропорцијом доминантне куле Ц (однос шире фасадне равни према висини је 1:3).

У зони трга као и у зони ка парку, на месту које се сагледава са више страна, биће постављен меморијални део (грб са предходног објекта), у облику стуба, интерактивног зида и сл.

### **Фазност градње**

Предвиђене су 4 фазе пројектовања/извођења:

1 фаза- гаража и кула А (58.532 m<sup>2</sup> БРГП), изведена, издата употребна дозвола

2 фаза – кула Ц (око 42.300 m<sup>2</sup> БРГП) – ИР, промена спратности

3 фаза – кула Б (око 20.920 m<sup>2</sup> БРГП), ПГД завршен

4 фаза – објекат Д (4.205 m<sup>2</sup> БРГП), издата грађевинска дозвола, у фази градње је.

Изградња 1 фазе је по Решењу о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републике Србије, ROP-MSGI-3490-СПИН-2/2018, број: 351-02- 00031/2018-07 од 28.02.2018. године завршена, издата је употребна дозвола.

Изградња 4 фазе је у току по Решењу о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републике Србије, ROP-MSGI-38296-СПИН-3/2020, број: 351-02- 00362/2019-07 од 14.04.2020. године.

ПГД за фазу 3 је предат Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС али је на захтев Инвеститора издавање грађевинске дозволе паузирано до даљњег.

Фаза 2 има Решење о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републике Србије ROP-MSGI-8339-CPI-2/2020, бр. 351-02-00154/2020-07 од 27.08.2020 године са решењем и измени решења о грађевинској дозволи ROP-MSGI-8339-CPA3/2020, бр. 351-02-00175/2020-07 од 07.09.2020.

За реконструкцију гараже је добијено Решење о одобрењу извођења радова на реконструкцији подземне гараже, на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републике Србије, ROP-MSGI-3765-ISAW-5/2020, бр. 351-05-00887/2020-07 од 04.01.2021 год.

НАМЕНА На нивоу комплекса планира се мешовита намена: становање и делатности (комбинована пословно-комерцијално-трговинска-остала компатибилна намена).

Минимални проценат заступљености становања је 20% а максимални 80%, остварено 46%.

Минимални проценат заступљености делатности је 20% а максимални 80%, остварено 54%.

### **Функционално решење**

Гаража (зона К1-А) Подземни део комплекса чини гаража. У њој се предвиђа паркирање за све кориснике (стамбени и пословно комерцијални део), приступ возилима за снабдевање, смештај техничких просторија са потребним приступима, смештај осталих помоћних и пратећих просторија. Колски улази, на различитим нивоима, улаз из улице Кнеза Милоша, улази/излази из Дринске, Сарајевске и Дурмиторске су решени подужним рампама. Рампе имају нагибе 12 - мах 15 %. Сви нивои гараже су међусобно везани са најмање две рампе.

Број паркинг места је обезбеђен на основу критеријума:

1рп/80m<sup>2</sup> БРГП за пословање

1рп/66m<sup>2</sup> БРГП за комерцијалне делатности

1,1рп/1 стамбена јединица за становање.

Недостајући тј. додатни потребан број паркинг места ( 31 пм) због повећања спратности објекта Ц обезбеђен је реорганизацијом саобраћајница и паркинг места у изведеној постојећој гаражи, што је предмет реконструкције гараже. За реконструкцију гараже је добијено Решење о одобрењу извођења радова и реконструкција ће бити завршена пре реализације објекта Ц. Реконструкција гараже није предмет овог Идејног решења.

Укупан остварен број паркинг места је 873 + 31 (ново), укупно 904пм од чега је 5% предвиђено за особе са посебним потребама.

Паркинг места имају мин димензије 230x480цм за места без бочних препрека, већина места 250x500цм. Саобраћајнице и простор за маневрисање за управно паркирање су мин. ширине 500см. Конструктивне висине гараже су 515см за ниво -1 тј. 325см за нивое од -2 до -6.

Веза са сваком кулом остварује се лифтовима и степеништима. Број и положај су дефинисани наменом, функцијом као и условима евакуације.

У склопу гараже смештене су све техничке просторије потребне за функционисање свих фаза : трафо станице, дизел агрегати, подстанице грејање, собе јаке и слабе струје, спринклер системи, базени, инсталације водовода и канализације, техника базена и сл.

#### Стамбено-комерцијална кула А (зона К1-Б)

Објекат се налази уз улице Сарајевска и Дринска, зона К1-Б, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама. Прилагођава се конфигурацији терена па се приземље предвиђа на нивоу улаза из улице Сарајевске ( $\pm 0.00 = +81.50 \text{ mnv}$ ). На нивоу трга ( $\pm 0.00 = +97.00 \text{ mnv}$ ) је други улаз са рецепцијом за стамбени део објекта.

Спратност је По+П+4, По+П+8, По+П+24.

Максимална висина венца ка Сарајевској улици је дефинисана апсолутном висинском котом од 110,00 mnv ( ИР усвојено 101,70 mnv). Пети спрат је повучени са максималном висином ограде терасе од 114 mnv. Максимална апсолутна висинска кота анексног дела је 119,00 mnv (ИР усвојено 114,50 mnv) а у зони више спратности 167 mnv ( ИР усвојено 166,70 mnv). Габарит високог дела (куле) је у оквирима задатих грађевинских линија. Предвиђене конструктивне висине су мин. 320см за стамбене спратове и око 590см за приземље.

На приземљу (Сарајевска улица ) смештен је базен са пратећим садржајима, као засебна целина. Уз Сарајевску улицу смештено је 6 локала различитих површина. Уз улаз у базен и спа зону, на нивоу првог спрата, предвиђен је један локал, са засебним улазом. Уз улаз са рецепцијом на нивоу платоа предвиђен је још један локал. Комерцијални садржаји ће се пројектовати као „shell and core“ и „open space“ простори. Сав остали простор намењен је становању. Станови су различитих структура, од двособних до четворособних и станова типа „пентхоусе“ на последњим етажама куле. Број станова по спрату је 2-10, зависно од положаја и структуре стана.

Укупан број станова 134. Вертикалне комуникације подразумевају лифтове и евакуациона степеништа. Предвиђају се три лифта, од којих је један намењен ватрогасцима у случају пожара. Лифтови повезују све надземне етаже са свим подземним етажама и сагласно томе предпростор лифтова је технички обезбеђен ( надпритисак и сл.). Степеништа надземних етажа се завршавају на нивоу приземља и воде, кроз улазни хол, у спољни простор. Степеништа из подземних етажа су, на нивоу приземља, одвојена и воде, такође, кроз улазни хол, у спољни простор. Предпростори степеништа на сваком спрату су проветравани.

Број, димензије и положај степеништа одређени су према захтевима функције и заштите од пожара.

У склопу заједничких просторија на сваком спрату су електро соба и просторија са вертикалним каналом за смеће.

Техничке просторије које опслужују овај објект смештене су у гаражном делу објекта.

#### Стамбено-комерцијална кула Б ( зона К1-Д)

Објект се налази уз улицу Кнеза Милоша и ка улици Дурмиторској, зона К1-Д, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама. Приземље са рецепцијом стамбеног дела се предвиђа на нивоу трга (  $\pm 0.00 = +97.00 \text{ mnn}$ ). Објект се каскадно подиже из смера Дурмиторске улице и завршава кулом истих габарита у основи, и истог облика као и кула А.

Спратност је П+7, П+9, П+27.

Максимална висина венца ка суседном објекту у улици Кнеза Милоша 86 је дефинисана апсолутном висинском котом од 110,00 mnn. Осми спрат је повучени а максимална висина оградe терасе је 129 mnn (ИР усвојено 127,3 mnn). Максимална апсолутна висинска кота анексног дела је 134,00 mnn (ИР усвојено 134,00 mnn) а у зони више спратности 192 mnn (ИР усвојено 192,00 mnn). Предвиђене конструктивне висине су мин. 320cm за стамбене спратове и 350 cm за последња три „penthouse“ sprata. Габарит високог дела (куле) је у оквирима задатих грађевинских линија.

У приземљу је улаз са рецепцијом стамбеног дела, део намењен комерцијалним сдржајима и део са јавном наменом – дечија установа. Комерцијални садржаји и садржаји јавне намене ће се пројектовати као „shell and core“ и „open space“ простори.

Сав остали простор на спратовима намењен је становању.

Станови су различитих структура, од двособних до четворособних и станова типа „penthouse“ на последњим етажама куле. Број станова по спрату је 2-10, зависно од положаја и структуре стана. Укупан број станова 152.

Вертикалне комуникације подразумевају лифтове и евакуациона степеништа. Предвиђају се три лифта, од којих је један намењен ватрогасцима у случају пожара. Лифтови повезују све надземне етаже са свим подземним етажама и сагласно томе предпростор лифтова је технички обезбеђен (надпритисак и сл.). Степеништа надземних етажа се завршавају на нивоу приземља и воде, кроз улазни хол, у спољни простор. Степеништа из подземних етажа су, на нивоу приземља, одвојена и воде, такође, кроз улазни хол, у спољни простор. Предпростори степеништа на сваком спрату су проветравани.

Број, димензије и положај степеништа одређени су према захтевима функције и заштите од пожара.

У склопу заједничких просторија на сваком спрату су електро соба и просторија са вертикалним каналом за смеће. Техничке просторије које опслужују овај објект смештене су у гаражном делу објекта.

#### **Пословно-комерцијална кула Ц (зона К1-Е)**

Кула се пројектује као пословно-комерцијални објект. Централно језгро, које се простире кроз све спратове, у себи садржи вертикалне комуникације (лифтове и евакуациона степеништа), санитарне и техничке просторије, ходнике. Из језгра се излази на 4 стране тако да сваки спрат има велику флексибилност у будућој подели на више корисника.

Предвиђене су две батерије од по 4 лифта. Једна повезује приземље са 18 спратом, а друга 18-31 спрат. Свака група лифтова има засебан, технички опремљен предпростор. Лифтови повезују надземне етаже са приземљем.

Засебно, са посебним предпростором, је предвиђен лифт за потребе ватрогасне бригаде који се иначе користи као теретни, и повезује надземне етаже са прве две подземне етаже (гаража -1 и гаража -2). До потребног броја спратова користи се и као путнички.



Приземље и све подземне етаже (гараже) повезани су са још два путничка лифта потребне носивости. Вертикалне комуникације чине и два степеништа, предпросторима одељена од ходника, са директним излазом у спољни простор.

Степеништа виших спратова су одељена од степеништа подземних гаража на нивоу приземља.

Спратност је П+31+2 техничке етаже.

Висина објекта:

- максимална висина венца високог објекта у зони К1-Е је 134,00 m, PZI –133,80 m;
- максимална висина високог објекта у зони К1-Е је 169,00 m, PZI – антена 144,36 m.

Апсолутна висинска кота:

- апсолутна кота максималне висине венца високог објекта у зони К1-Е је 231,00 mnnv, PZI –230,80 m;
- апсолутна кота максималне висине високог објекта у зони К1-Е је 266,00 mnnv, PZI – 241,36 m.

Број функционалних јединица:

124 канцеларијске целине по принципу »open space« i »shell and core«

5 јединица у приземљу по принципу »open space« i »shell and core«

Број паркинг места: 510 ПМ

Предмет захтева за измену Локацијских услова је промена спратности објекта Ц (са П+29+2 тех на П+31+2 тех.) при чему је дошло и до промене спратне висине 1 спрата (са 600 cm на 380 cm и 29 спрата ( са 760 на 380 cm) тако да је висина објекта промењена само за око 160 cm.

Максимална висина венца високог објекта је дефинисана апсолутном висинском котом од 231,00 mnnv. ИР4 предвиђена 230,80 mnnv (133,80m од коте ±0.00). Изнад ове коте, у делу врха високог објекта обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС. Изнад високог објекта дозвољава се постављање антена, штапова, јарбола и механизма са потребном светлосном сигнализацијом за обележавање, ради повећања видљивости и безбедног одвијања ваздушног саобраћаја.

Предвиђене конструктивне висине су мин. 380 cm за типске спратове тј. око 600 cm за приземље.

У приземљу је улазни хол са рецепцијом за пословни део објекта, из правца улице Кнеза Милоша, лифтови, степеништа, евакуациони излази и део техничких просторија. Сав остали простор има комерцијалну намену и пројектује се као „shell and core“ и „open space“ prostor. Сви типски спратови, подељени на два дела, пројектују се као „shell and core“ и „open space“ prostori. Могуће су и друге поделе овог простора са потребним улазима, везама, путевима евакуације. Претпостављени број корисника је 4 по етажи.

Технички спрат Т1 ( 32 спрат) се налази на највишој етажи куле, са потребном техничком висином од око 570cm. Технички спрат Т2 заузима део основе куле док је други део непроходан раван кров на коме је смештена опрема потребна за функционисање објекта, заклоњена од погледа заштитном фасадом/оградом.

Пословно-комерцијални објекат Д (зона К1-Ц)

Објекат Д се налази у унутрашњости комплекса, има облик латиничног Л, формира/дефинише габарит парцеле ка суседима и формира трг.

Приземље се предвиђа на нивоу трга ( $\pm 0.00 = +97.00 \text{ mnv}$ ). Спратност је П+2+техничка етажа. Максимална висина објекта је дефинисана апсолутном висинском котом од 118,00 mnv (ИР усвојено 116,50 mnv). Предвиђене конструктивне висине су мин. 640cm за приземље и 380 за први и други спрат.

Приземље и спратови су намењени пословним просторима. Пројектују се као „shell and core“ и „open space“ простори. Из гараже, са нивоа -1 као и -2 предвиђа се веза лифтовима (посебно за приземље и посебно за спратове) и евакуационим степеништима.

## Конструкција

У конструктивном смислу, комплекс је дилатационо подељен на 2 дела:

Објекат А са припадајућим подземним етажама

Објекти Б, Ц и Д са припадајућим подземним етажама.

Положај дилатације усвојен је према сеизмичким захтевима комплекса.

Због релативно велике дужине друге дилатационе целине, приликом разраде пројекта посебна пажња ће се посветити утицају температуре.

Геомеханичка подлога за израду пројекта конструкције је „GEOTEHNIČKI ISTRAŽNI RADOVI SKYLINE BELGRADE“ израђен од стране Института за путеве АД, Београд и Гео Контрол, ДОО, Београд, марта 2017г.

На основу резултата геотехничких истраживања предвиђено је:

Заштитна конструкција темељне јаме од бушених шипова  $\phi 600 \text{ mm}$

Темељење објеката на темељним плочама у слојевима добрих геомеханичких карактеристика, осим куле Ц која је на шиповима.

Разрада пријеката конструкције биће урађена према ЕЦ прописима.

Усвојени конструктивни систем је скелетни, армирано бетонски. Конструкција подземних етажа је предвиђена: АБ плоче са капителима, АБ стубови обликом прилагођени паркинг местима и аб зидови ободни и око степеништа и рампи.

Конструкција стамбених објеката је скелетна са пуним плочама и ободним фасадним гредама минималне висине 100cm. Сеизмичка језгра су формирана од АБ зидова око степеништа и лифтова. Конструкција пословне куле Ц предвиђена је такође као АБ скелетна. По ободу плоче пројектована је широка греда која осим што укрућује ивицу плоче, обезбеђује утицаје од пробоја и скраћује распон плоче. АБ језгро налази се у централном делу објекта. Зидови су повезани гредама, при чему је „плитка“ греда пројектована по средини језгра и спаја фасадну греду формирајући „крст“. У попречном правцу, зидови су такође повезани јаким гредама које обезбеђују функционисање језгра као целине. Димензије зидова и стубова одређују се из услова носивости АБ пресека.

Пословни објекат Д је предвиђен такође као АБ скелетна конструкција са Аб језгрима око степеништа и лифта.

Оптерећења су одређена према правилницима, материјалима и намени објеката.

Материјали – конструктивни елементи су предвиђени од бетона високе марке, а биће усвојени према прорачунима.

## Примењени материјали

### Фасада

Фасаде објеката решавање су у складу са захтевима и потребама локације ( ексклузивност, посебност), савременошћу високих објеката ( идентитет, препознатљивост). Објекти чине целину комплекса али се такође морају препознатљиво издвојити претежно стамбени од претежно пословних или комерцијалних објеката.

С тим у вези фасаде претежно стамбених кула А и Б као и пословних објеката Ц и Д су осмишљене као две хоризонталне зоне – зона међуспратне таванице и парапета (

вентилисана фасада обложена алуминијумским лимом) и зона прозора ( фиксна или отварајућа прозорска крила и врата – алуминијумска браварија и делови пуних зидова – зиданих, малтерисаних бојених).

Фасаде избором материјала и димензијама обезбеђују потребну класу енергоефикасности објеката.

### Кровови и хидроизолације

Кровови свих објеката комплекса су равни, непроходни. Завршни слој су штампани бетон или битуменска ХИ а преко потребних слојева термо и хидроизолације.

### **Уређење зелених и слободних површина**

Трг, заједнички плато свих објеката је раван, поплочан. Представља везу улице Кнеза Милоша и парка иза предметне парцеле. Одводњавање ове површине је контролисано, везано на градску уличну канализациону мрежу.

У оквиру парцеле је обезбеђено мин 11,30 % незастртих зелених површина које са застртим зеленим површинама дају укупан проценат озелењавања. Минимално предвиђено ПДР-ом – 10%. Предвиђено је вертикално озелењавање дела фасадних зидова ка суседима. ( ка урбанистичким целинама Ц1, Ц2, Ц4).

### **Евакуација отпада**

Предвиђају се два пункта за сакупљање и евакуацију отпада, као засебне, затворене просторије. За потребе кула Ц и Б и објекта Д – на нивоу -2 гараже уз улаз из улице Дурмиторске. За потребе куле А – на нивоу -4 гараже уз улаз из Сарајевске улице.

Предвиђени су прес контејнери запремине 5-10m<sup>3</sup>. Обезбеђена је потребна светла висина просторије од 4,6м као и директан и неометан приступ сваком контејнеру комуналним возилом димензија 2,50x7,30x4,20м, носивости 11 тона (празно) и 22 тоне ( пуно) . Контејнери су прикључени на електрично напајање.

### **Заштита од пожара**

Пословно-стамбени комплекс чине: - Кула А; стамбени објекат,

- Кула Б м; стамбени објекат,

- Кула Ц; пословни објекат

- Објекат Д; пословни објекат

- подземна гаража са 6 нивоа.

Према Правилнику о тех. нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018), куле А, Б и Ц спадају у високе објекте.

Свакој кули је омогућен приступ ватрогасним возилом на најмање два фасадна зида преко платоа на коме је могућа употреба аутомеханичких лестава у свим положајима. Платои су пројектовани да издрже оптерећење ватрогасног возила и приступа им се постојећим јавним саобраћајницама као и новопроектованим интерним саобраћајницама у оквиру Комплекса.

За приступ ватрогасних возила Кули „Ц“ на тргу је предвиђено укупно четири платоа, са којих се може приступити у зону пословних простора по етажама објекта преко фасада на којима постоје отвори. Платои 1,2 и 3 су предвиђени унутар комплекса, а плато 4 у улици Кнеза Милоша. Приступ и кретање ватрогасних возила је омогућено само вожњом унапред. Кула Ц спада у високи објекат, па је концепт заштите од пожара разрађен у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара високих објеката ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015 и 67/2017 и 103/2018). Кота пода највише етаже предметног

објекта на којој бораве људи је на висини +132.0m у односу на коту терена са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичких лестви, па сходно томе предметни објекат спада у категорију високих објеката виших од 100m.

Растојање између објеката испуњава услов минималног растојања од 8m док је безбедно растојање између отвора на фасади наспрамних објеката потребно одредити рачунски.

Гаража спада у подземне велике гараже. Мере заштите од пожара за предметни део у свему су одређене у складу са одредбама Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ бр. 31/2005). У њој је предвиђена аутоматска инсталација за детекцију и дојаву пожара као и аутоматска инсталација за гашење пожара – спринклер инсталација. Пројектовано је принудно проветравање гараже, код кога димни сектор није већи од 2500 m<sup>2</sup>. Предвиђено је и посебно спољашње сигурносно степениште за ватрогасну интервенцију. Такође, у оквиру гараже су обрађени сви предвиђени простори и просторије за инсталације које ће бити у функцији кула А, Б и Ц, и објекта Д, организовани и пожарно одељени у складу са захтевима а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара и Закону о заштити од пожара. То значи да су предвиђени: просторије и резервоар за спринклер инсталацију, простори за трафо, просторија хидрофора, просторије комора за вентилацију, климатизацију, одимљавање, грејање и сл., просторије за агрегате и резервне изворе напајања ел. енергијом, станарске оставе, складишне просторије. Конструктивни елементи и елементи на граници примене правилника између гараже и високог објекта задовољавају строжије критеријуме.

Објекат је опремљен унутрашњом хидрантском мрежом, стабилном инсталацијом за дојаву пожара у целом објекту, и стабилном инсталацијом за гашење пожара – типа спринклер. Такође, око објекта се налазе спољашњи хидранти на прописаном растојању од објекта и један од другог.

За евакуацију из куле Ц користе се два евакуациона степеништа надземних етажа где је обезбеђена евакуација у спољни простор на нивоу платоа. Такође два степеништа повезују подземне нивое са излазима на нивоу приземља. Обзиром на висину објекта једно степениште је предвиђено за ватрогасну интервенцију, а у складу са истим ограничењем предвиђен је и ватрогасни лифт.

Претпростори степеништа на сваком спрату су опремљени системимс који остварују натпритисак који не прелази 50Па ± 10%, а степеништа су проветравана. Вертикалне комуникације подразумевају лифтове, и предвиђају се три лифта, од којих је један намењен ватрогасцима у случају пожара. Од приземља крећу две батерије од по 4 лифта. Једна батерија води од 1-16 спрата (лифтови Л5-Л8) а друга од 16-29 спрата (Л11-Л14). На 16 спрату свих 8 лифтова има станице. Обе групе лифтова повезана су јединственим претпростором на надземним етажама у којима је обезбеђено проветравање сагласно члану 58 ПТН за заштиту високих објеката од пожара. Засебно, са посебним проветраваним претпростором, је предвиђен лифт за потребе ватрогасне бригаде (Ц.Л19) који се иначе користи као теретни, и повезује надземне етаже са првом подземном етажом (гаража -1), у складу са чланом 62 ПТН за заштиту високих објеката од пожара.

Приземље и подземне етаже (гараже до нивоа -4) повезани су са још два путничка лифта (Ц.Л10 и Ц.Л11) потребне носивости. За улаз ватрогасаца у гаражу предвиђено је посебно спољашње сигурносно степениште које се налази код објекта Д. Објекат је подељен у пожарне секторе у складу са ПТН за заштиту високих објеката од пожара, испоштована су прекидна вертикална и хоризонтална растојања од 1m на фасади као и на споју фасаде са зидом на граници пожарног сектора. Цео Комплекс се штити спољашњом и унутрашњом

хидрантском мрежом која је пројектована тако да одговара захтевима „Правилника о тех. нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара „Сл. лист СФРЈ“ бр. 30/91.

### **Инжењерски системи**

Објекат је опремљен свим потребним инжењерским системима водовода и канализације, јаке и слабе струје, грејања, вентилације и кондиционирања, гашења пожара, одимљавања и др.. Објекти се за потребе грејања прикључују на систем Београдских електрана, преко топлотних подстаница које су смештене на нивоу подрума (ниво -1). Објекти се снабдевују електричном енергијом из трафостаница које су смештене на нивоу подрума (ниво -1, ниво -2).

### **Прикључци на инфраструктуру објекат ц– фаза 2 (промена спратности)**

Прикључак на топловодну мрежу Система даљинског грејања - предмет фазе 2

Прикључак на систем ТО Нови Београд, топлотни капацитет 3.381 kW.

Прикључак на мрежу даваоца телекомуникационих услуга - предмет фазе 2

Прикључење до 124 закупаца и 5 локала

Прикључак на градску водоводну мрежу и прикључци на кишну и фекалну канализацију - Изведено у фази 1

У ФАЗИ 1 изведени су прикључци водовода и канализације свих фаза комплекса Скулине. Процена потребног капацитета фазе 2

Водоводна мрежа

Прикључак ДН 150 на градску водоводну мрежу у ул. Кнеза Милоша. Прикључак предвиђен и изведен за снабдевање свих објеката комплекса.

Санитарна мрежа -  $Q_c = 6.0 \text{ l/s}$

Хидрантска мрежа

За одређивање количине воде за фазу 2

Укупна количина воде за објекат Ц- $Q_{ук} = 30.0 \text{ l/s}$

-  $Q_{споља} = 15.0 \text{ l/s}$  (рад 3 спољна хидранта)

-  $Q_{унутр.} = 15.0 \text{ l/s}$  (рад 6 унутрашњих хидраната)

Канализациона мрежа

Фекална канализација -  $Q_{фек} = 8 \text{ l/s}$

Комплетна кишна канализација комплекса одводи се у фази 1.

Кишне воде са објеката, паркинга и приступних саобраћајница (10400м<sup>2</sup>) узимајући двадестоминутну кишу повратног периода 2год.

$q_{20} = 139.25 \text{ l/s /ха}$  даје проток око 145 l/s.

Укупна количина атмосферских вода које би требало да прихвати улична канализација је  $Q_{кишне} = 145 \text{ л/с}$ . Изведена су прикључења фекалне и кишне канализације на градску канализациону мрежу општег система у улицама Кнеза Милоша и Сарајевској.

Напомена: У фази 1 су изведени сви прикључци, који подмирују потребе свих фаза комплекса.

Прикључак на саобраћајну инфраструктуру - Изведено у фази 1

Објекат Ц : Дат за комплекс

Приступ објекту се остварује са постојећих саобраћајница:

Кнеза Милоша, једносмерни колски прилаз подземној гаражи из посебне десне саобраћајне траке - физички дефинисане нише за излаз, која је формирана након раскрснице са Дурмиторском улицом. Нагиб мах 12%. Дринска улица, двосмерни улаз-излаз у



подземну гаражу објекта за возила која комплексу приступају из правца Савске улице. Нагиб мах 12%. Сарајевска улица, двосмерни улаз-излаз из комплекса преко интерне саобраћајнице која се формира на катастарској парцели 1417 на граници са суседном парцелом 1420. Дурмиторска улица, двосмерни улаз-излаз из подземне гараже. Нагиб мах 12%. Пешачки приступи су предвиђени из улица Кнеза Милоша, Дринске и Сарајевске, као и из постојећег парка.

За кретање ватрогасног возила предвиђене су околне саобраћајнице, као и простор између новопроектованих објеката.

### **Напомена**

Постојећи прикључци су дефинисани техничком документацијом која је израђена у складу са условима надлежних имаоца јавних овлашћења. Инвеститор је закључио Уговоре са имаоцима јавних овлашћења за недостајућу инфраструктуру, а у свему опрема важећим Локацијским условима.

## **V УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ, УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ**

### **Електроенергетска мрежа - прикључење**

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

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

Инвеститор је у обавези да достави:

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

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

### **Водоводна мрежа**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број В-205/2021 од 21.3.2021. године које је издало ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-1/2021 од 25.3.2021. године.

### **Канализациона мрежа**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број К-129/2021 од 21.3.2021. године које је издало ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-2/2021 25.3.2021. године.

### **Телекомуникациона мрежа**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 84128/2-2021 од 30.3.2021. године које је издао Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-4/2021 од 31.3.2021. године.

### **Мрежа даљинског грејања**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број IV-193/2 које је издало ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-3/2021 од 17.3.2021. године.

### **Саобраћајна мрежа**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услова за пројектовање и прикључење Секретаријата за саобраћај града Београда, IV-05 бр. 344.5-61/2019 од 06.03.2019. године, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-8-HPAP-1/2019 од 13.03.2019. године.

### **Озелењавање**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услова ЈКП Зеленило Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-6/2017 од 13.07.2017. године.

## **VI ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### **Директорат цивилног ваздухопловства**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати услова број 4/3-09-0040/2021-0002 од 10.3.2021. године које је издао Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-5/2021 од 10.3.2021. године.

### **Услови заштите од пожара**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати услова 09.4 број 217-350/21 од 29.3.2021. године које је издао МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-7/2021 од 30.3.2021. године.

## **Заштита природе**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Решења о условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-НРАР-2/2018 од 26.12.2018. године.

## **Мере заштите животне средине**

У складу са Решењем бр. 353-02-413/2017-02 од 11.9.2017. године које је издало Министарство заштите животне средине није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину пројекта изградње пословно-стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE, Кнеза Милоша 90-92 на к.п. бр. 1417 КО Савски венац, на територији града Београда.

## **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. 69/2012 и 44/2018 – др.закон).

## **Посебни услови приступачности**

Објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015).

## **VII УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

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

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - водовод, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-1/2021 од 25.3.2021. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Београд - канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-2/2021 25.3.2021. године;
- ЈКП Београдске електране, Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-3/2021 од 17.3.2021. године;
- Телеком Србија а.д., ИЈ Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-4/2021 од 31.3.2021. године;
- Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-5/2021 од 10.3.2021. године;
- МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-10-НРАР-7/2021 од 30.3.2021. године;

- VIII** Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за фазну изградњу пословно стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE, Улица кнеза Милоша 90-92, Београд – измена спратности објекта Ц, Фаза 2, на кат. парцели бр. 1417 КО Савски венац, 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, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.
- X** Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- XI** Ови Локацијски услови важе 2 године од дана издавања.
- XII** Издавањем ових Локацијских услова престају да важе Локацијски услови број ROP-MSGI-18176-LOCA-8/2019 од 20.3.2019. године, заводни број 350-02-00032/2019-14 и ROP-MSGI-18176-GR-9/2019 од 10.04.2019. године, заводни број 350-02-00032/2019-14.

**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.

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александра Дамњановић**



Република Србија

**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-18176-LOC-1/2017

Заводни број: 350-02-00196/2017-14

Датум: 01.08.2017.године.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву „ORCHID GROUP“ д.о.о. из Београда, Омладинских бригада 88-90, за издавање локацијских услова, на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 23. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), члана 53а. и 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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“, број 113/15 и 96/16), у складу са Планом детаљне регулације централне блока између Улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд („Сл. лист града Београда“, бр. 127/16) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-45/2016-02 од 06.10.2016. године, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

- I** За фазну изградњу пословно-стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“, на кат. парцелама бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац, потребни за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације централне блока између Улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд.

**Категорија објекта: В**

**Класификациона ознака** 30% - 112222, 39% - 122012, 31% - 124210

**Планирана БРГП по Идејном решењу: 81.171,00 m<sup>2</sup>**

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

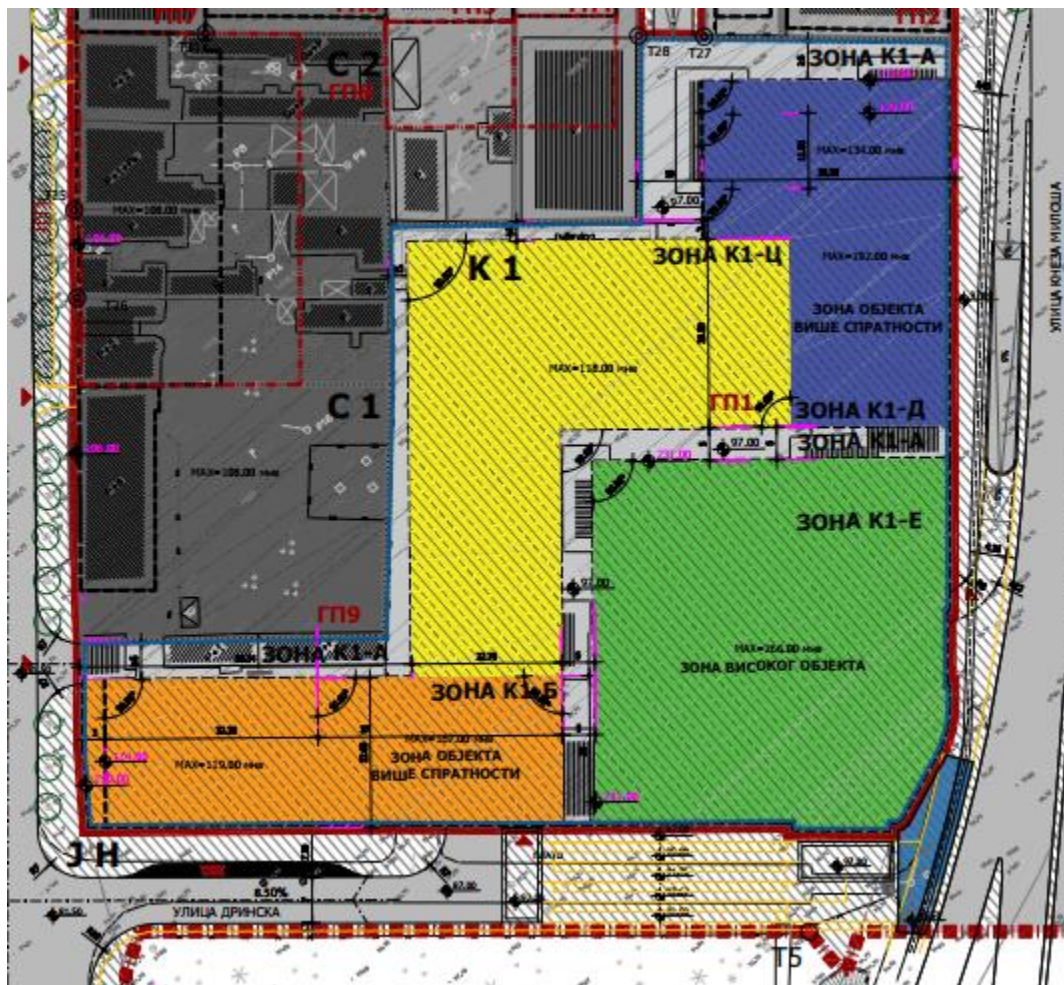
Катастарске парцеле бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац се налазе у урбанистичкој целини К1 и чине грађевинску парцелу ГП 1. Грађевинска парцела ГП 1 обухвата део блока на регулационим линијама према Улици кнеза Милоша, Дринској и Сарајевској.



## Планирана намена

Урбанистичка целина K1 је планирана као мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (M1).

У оквиру урбанистичке целине K1 у оквиру које је планирана изградња високог објекта дефинисано је 5 (пет) зона грађења и то K1-A, K1-B, K1-Ц, K1-Д и K1-E.



Зона K1-A представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима.

Зоне K1-B, K1-Ц и K1-Д - минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%. Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Зона K1-E - минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

У оквиру урбанистичке целине K1 претходно наведене проценте заступљености планираних намена остварити на начин да укупан проценат заступљености становања као

доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%, а минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Дозвољава се изградња високог објекта. Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.

У оквиру урбанистичке целине К1 постојећи терен је денивелисан од најниже коте 81,50 мнв на углу Сарајевске и Дринске улице, до коте 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша.

Апсолутна нулта кота урбанистичке целине К1 из Сарајевске улице износи од 81,50 до 82,00 мнв, а апсолутна нулта кота на приступу из Улице кнеза Милоша износи максимално 97,00 мнв.

Обавезно је да се габаритом надземних делова објекта омогући формирање трга, као уређене слободне површине у оквиру урбанистичке целине К1, намењене и јавном коришћењу. Са планираног трга може се приступати свим зонама у оквиру урбанистичке целине К1. Ниво трга планирати тако да се обезбеди активно коришћење слободне површине за кориснике блока и посетиоце што укључује и пешачку везу између Улица кнеза Милоша и Дринске, као и са парком „Три кључа” уз услов да буде омогућен приступ противпожарним возилима високом објекту.

Објекат се у оквиру урбанистичке целине К1, свим својим деловима у оквиру дефинисаних зона, може поставити и на регулациону линију.

#### ЗОНА К1-А

Зона К1-А представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима. Зону грађења К1-А представља цела површина грађевинске парцеле ГП 1 уз услов да 10% површине парцеле остане неизграђен и намењен за зеленило на незастртом тлу. Колске приступе зони К1-А са јавних саобраћајних површина остварити из Сарајевске улице, реконструисане Дринске улице, планиране нове саобраћајнице од Дурмиторске улице до границе грађевинске парцеле ГП 1 и планираног денивелисаног дела Улице кнеза Милоша.

Највиша апсолутна кота дела објекта у зони К1-А је 82,00 мнв ка Сарајевској улици, 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша и границама суседних парцела, а у зони колске саобраћајнице Улице дринске и ка њој паралелној граници парцеле ка суседу, каскадно прати нивелету улице, односно ниво терена. Вертикалне равни дела објекта у зони К1-А које су сагледиве са суседних парцела морају бити решене као „зелене фасаде” са обезбеђеним отворима и свим условима за одржавање озелењеног зида.

#### ЗОНА К1-Б

Зона К1-Б представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Сарајевској и Дринској улици. Обавезно је поставити овај део објекта у зони К1-Б на регулациону линију Сарајевске улице, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1-Б, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина оградe терасе првог повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Б, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 114,00 мнв.

Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити до максималне апсолутне висинске коте 119,00 мнв од нивелете Дринске улице.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Б дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 167,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Највиша тачка фасаде мора бити удаљена од фасаде наспрамног објекта минимум  $\frac{1}{2}$  висинске разлике између нулте (апсолутне) коте објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и пројектоване највише тачке овог дела објекта у зони К1-Б.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. У приземљу објекта и етажама које имају директан приступ са Дринске улице могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне, техничке просторе и обавезно комерцијалне садржаје. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. У делу објекта у зони К1-Б дозвољава се пројектовање простора намењеног паркирању возила уз услов да дизајн и обрада фасаде има третман урбане уличне фасаде. С обзиром на нагиб Дринске улице овај део објекта може имати приземље на различитим висинским нивоима. Приступ приземљу је са макс. 0,20 m од коте тротоара из Улице сарајевске или са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, а потребне нивелације решавати у оквиру овог дела објекта. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### ЗОНА К1-Ц

Зона К1-Ц представља део објекта који се налази у делу ГП 1 у унутрашњости блока. Део објекта у зони К1-Ц поставити тако да својим габаритом формира трг у границама зоне грађења.

Максимална висина дела објекта у зони К1-Ц и дефинисана је апсолутном висинском котом од 118,00 мнв.

Приземље дела објекта у зони К1-Ц налази се на нивоу планираног трга на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

На вишим етажама дозвољава се изградња стамбених и пословних целина. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### ЗОНА К1-Д

Зона К1-Д представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша. Део објекта К1-Д поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1- Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина ограде терасе последњег повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. кнеза Милоша 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 129,00 мнв. Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити од објекта у Улици кнеза Милоша 86, до максималне апсолутне висинске коте 134,00 мнв.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Д дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 192,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. У приземљу објекта пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

#### ЗОНА К1-Е

Зона К1-Е представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша и Дринској улици. Део објекта у зони К1-Е поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Дозвољава се изградња високог објекта у зони К1-Е чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења.

Максимална висина венца високог објекта у зони К1-Е одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша бр. 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 231,00 мнв.

Максимална висина високог објекта у зони К1-Е се повлачењем волумена под углом од 63° од Улице кнеза Милоша, може повећати до максималне апсолутне висинске коте од 266,00 мнв, тако да највиша тачка фасаде буде удаљена од фасаде наспрамног објекта у Улици кнеза Милоша минимум  $\frac{1}{2}$  висине планираног дела објекта.

Изнад апсолутне висинске коте венца од 231,00 мнв, у делу врха високог објекта у зони К1-Е обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС.

У приземљу објекта могуће је пројектовати улазне партије и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања. Изнад високог објекта дозвољава се постављање антена и других техничких штапова, јарбола и механизма, без значајног волумена и корисног простора, према техничким и обликовним потребама, са потребним светлосном

сигнализацијом за обележавање ради повећања видљивости и безбедног одвијања ваздушног саобраћаја.

### **Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости Из износи Из=75% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 становање.

Максимални индекс заузетости Из износи Из=85% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 пословање.

### **Саобраћајне површине, приступ и паркирање**

Обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Улици кнеза Милоша, Дринској, Сарајевској и Дурмиторској. Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима. Пешачке приступе остварити из Ул. кнеза Милоша, Ул. Дринске и Ул. сарајевске.

### **Паркирање**

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 1. У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично. Приликом изградње објекта неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираног објекта у складу са нормама. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима:

- 1,00 ПМ/66,00 kvm БРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/80,00 kvm БРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2–10 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2 стола/8 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/100,00 kvm БРГП (за складиштење и магацине).

За стационирање возила не дозвољава се примена независних монтажних механизма за паркирање. У поступку израде инвестиционо-техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје.

### **Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине**

Ограђивање је могуће бочним границама парцеле.

Ограђивање према урбанистичким целинама С1, С2, С4 и К2 вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине К1 гради ограду на својој парцели.



Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонике, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

### **Уређење зелених и слободних површина**

Обавезно је остварити минимално 10% зелених површина од чега минимално 10% зелених незастртих површина.

Обавезно је озелењавање делова равног крова високог објекта искључиво ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на минималној дебљини субстрата изнад од 0,60 cm.

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и застрте зелене површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.

Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана дела објекта у зони K1-A према урбанистичким целинама C1, C2 и C4. Дозвољава се озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина. Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

### **Архитектонско обликовање**

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености у архитектонском смислу која се огледа у разумевању простора, времена и технологије, те се архитектонско обликовање будућег објекта мора промишљати кроз баланс у односу на прошлост, одређен у односу на садашњост и отворен у односу на будућност. Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи. Обавезна је обликовна и волуметријска грациозност, применом елемената који архитектонско обликовање чине пропорционалним, сликовитим и прочишћеним, па се налаже да силуета високог објекта у зони K1-E урбанистичке целине K1 одговара пропорционалном односу не мањем од 1:3 до 1:4, у односа на његову ширу фасадну раван, док се овај однос не мора примењивати у оквиру осталих зона у оквиру урбанистичке целине K1. Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије, на ободу централног градског подручја. Предметна локација представља један од најзначајнијих амбијената, прилично вредан просторни склоп са изузетно јаким карактером у систему градских урбаних целина намењених ставарњу нових центара и препознатљивих комплекса, са утемељеним развојним идејама и трендовима у градитељству. У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза. Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је афирмисање

феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине К1. Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта. Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала, зелене алеје и сл.). Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

### **Заштићени радио коридори**

У циљу несметаног функционисања ТК мреже МУП РС, као и стварања могућности за њен развој, обавезно је да се на последњој етажи високог објекта у оквиру зоне Е у урбанистичкој целини К1 обезбеди и уступи МУП РС на трајно коришћење без накнаде, климатизовани простор са мокрим чвором минималне површине 25,00 m<sup>2</sup>, као и антенски стуб висине 10,00 m који би се поставио на врху високог објекта.

Обавезно прибавити услове надлежног Секретаријата за дечију заштиту и образовање, уколико се у поднетом захтеву реализује и функција становања.

### **ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:**

Пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ налази се на кп бр. 1415, 1417, 1426, К.О. Савски венац, између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске.

Укупна површина грађевинске парцеле износи 10.437,49m<sup>2</sup>.

Комплекс чине четири објекта са заједничком подземном гаражом. Гаража има четири колска приступа, на различитим нивоима, из свих околних улица: из улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске.

Над гаражом, објекти су на нивоу улице кнеза Милоша спојени заједничким тргом, уређеном слободном површином. Пешачки приступ приземљима објеката Б,Ц,Д је са овог трга, а пешачки приступ приземљу објекта А је из улице Сарајевске. Пешачки приступи су предвиђени и из улица Дринска и Дурмиторска.

Гаража, заједничка за цео комплекс, има 6 етажа. Простире се унутар граница комплекса, заузима мах 90% површине грађевинске парцеле.

Сви надземни објекти смештени су унутар или на задатим грађевинским линијама.

Од четири објекта која чине комплекс, три спадају у категорију високих објеката – кула. Објекти су:

Стамбено-комерцијална кула А – уз улице Сарајевска и Дринска, зона К1-Б, спратности П+24

Стамбено-комерцијална кула Б – уз улице Кнеза Милоша и Дурмиторска, зона К1-Д, спратности П+17

Пословно-комерцијална кула Ц – уз улице Кнеза Милоша и Дринску, зона К1-Е, спратности П+29+техничка етажа

Пословно-комерцијални објекат Д – у унутрашњости парцеле, ка суседима, зона К1-Ц, спратности П+2+техничка етажа.

Све три куле (А,Б,Ц) су заобљеног облика у основи, с тим што стамбено-комерцијални објекти А и Б имају проширене анексе у доњим етажама.

Објекат Д има облик латиничног Л и формира/дефинише унутрашњи габарит парцеле ка суседима.

Објекти висинама каскадно прате морфологију терена.

Обликовни кавалитети, међусобни волуменски односи кула, пожељна силуета остварује се пропорцијом доминантне куле Ц (однос шире фасадне равни према висини је 1:3).

У зони трга као и у зони ка парку, на месту које се сагледава са више страна, биће постављен меморијални део (грб са предходног објекта), у облику стуба, интерактивног зида и сл.

### **НАМЕНА**

На нивоу комплекса планира се мешовита намена: становање и делатности (комбинована пословно-комерцијално-трговинска-остала компатибилна намена).

Проценат заступљености становања остварено ИДР-ом је 44%.

Проценат заступљености делатности остварено ИДР-ом износи 56%.

### **ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ**

Предвиђене су 4 фазе пројектовања/извођења:

1 фаза- гаража и кула А (око 57.900 м<sup>2</sup> БРГП)

2 фаза – кула Ц (око 40.400 м<sup>2</sup> БРГП)

3 фаза – кула Б (око 14.350 м<sup>2</sup> БРГП)

4 фаза – објекат Д (око 4.800 м<sup>2</sup> БРГП)

## **III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ :**

### **Електроенергетска мрежа:**

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни, 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.

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

За потребе издавања грађевинске дозволе потребно је доставити уговор закључен са имаоцем јавних овлашћења, уколико је условима прибављеним ван обједињене процедуре констатована потреба изградње недостајуће инфраструктуре.

### **Водоводна мрежа:**

При пројектовању и прикључењу објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати Услови водовода ЈКП Београдски водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-10/2017 од 19.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране водоводне мреже. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

#### **Канализациона мрежа:**

При пројектовању и прикључењу објекта на канализациону мрежу (фекалну и атмосферску) у свему се придржавати Услови Канализације ЈКП Београдски водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-9/2017 од 19.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране канализационе мреже. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

#### **Саобраћајна мрежа:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за пројектовање и прикључење Секретаријата за саобраћај града Београда, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-11/2017 од 24.07.2017. године.

#### **Мрежа даљинског грејања:**

При пројектовању и прикључењу објекта на мрежу даљинског грејања у свему се придржавати Услови за пројектовање и прикључење ЈКП Београдске електране, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-8/2017 од 18.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране мреже даљинског грејања. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

#### **Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за израду локацијских услова ЈКП Градска Чистоћа, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-7/2017 од 04.07.2017. године.

#### **Телекомуникациона мрежа:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже Телеком Србија, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-5/2017 од 27.07.2017. године.

#### **Озелењавање:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови ЈКП Зеленило Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-6/2017 од 13.07.2017. године.

## **IV ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### **Заштита природе:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Решења о условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-3/2017 од 31.07.2017. године.

### **Мере заштите од пожара:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови у погледу мера заштите од пожара МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-318176-LOC-1-HPAP-2/2017 од 14.07.2017. године.

### **Услови заштите културних добара:**

У урбанистичкој целини K1 обликовање обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима, уз ревитализацију „духа места”.

Обавезно је да се у урбанистичкој целини K1, на месту прикладном за читав ансамбл нове целине, видљивом и близу регулације улице, предвиди савремено-метафоричка реминисценција на претходни период који је обележио ову локацију, првенствено кроз модерну интерпретацију „капије изнад пешачких токова” (на локалном тргу), која може бити у облику интерактивног зида или стубова, а где ће посетиоци и пролазници моћи да сагледају визуелне и физичке артефакте (грб) са претходног објекта, те развију меморију на бомбардовање у којем је страдао претходни објекат.

### **Мере енергетске ефикасности:**

Сви 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 старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

### **Услови безбедности ваздушног саобраћаја:**

Планиране објекте је потребно обележити као препреке за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости у складу са Решењем о сагласности издатим од стране Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-4/2017 од 28.07.2017. године.

## **V ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ:**

На парцелама бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац постоји једанаест (11) објеката које је потребно уклонити да би се парцела привела намени.

Укупна површина која објеката који се руше износи 20324,0 m<sup>2</sup>.



## **VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

За потребе измене локацијских услова Министрство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- ЈКП Београдски водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-10/2017 од 19.07.2017. године;
- ЈКП Београдски водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-9/2017 од 19.07.2017. године;
- Секретаријата за саобраћај града Београда, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-11/2017 од 24.07.2017. године;
- ЈКП Београдске електране, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-8/2017 од 18.07.2017. године;
- ЈКП Градска Чистоћа, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-7/2017 од 04.07.2017. године;
- Телеком Србија, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-5/2017 од 27.07.2017. године;
- ЈКП Зеленило Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-6/2017 од 13.07.2017. године;
- Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-3/2017 од 31.07.2017. године;
- МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-318176-LOC-1-HPAP-2/2017 од 14.07.2017. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-4/2017 од 28.07.2017. године;
- Секретаријата за заштиту животне средине града Београда, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-12/2017 од 19.07.2017. године.

**VII** Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ Добрињска 8а.

**VIII** Изградња објекта, није могућа без изградње планиране водоводне мрже, канализационе мреже и мреже даљинског грејања.

**Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.**

**IX** Ови Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања.

**X** Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом

135. Закона и Извештај ревизионе комисије, у складу са чланом 131. и 135. став. 13. овог Закона.

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

На ове локацијске услове се може поднети приговор Влади Републике Србије, преко овог министарства, у року од три дана од дана достављања.

**В.Д. ПОМОЋНИК МИНИСТРА**

**Даринка ЂУРАН, Дипл.правник**



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО  
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Број: 353-02-413/2017-02

Датум: 11.09.2017.

Немањина 22-26

ORCHID GROUP doo  
711/17  
Бр. 18.09. 2017. год.  
БЕОГРАД

На основу члана 10. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/04, 36/09), члана 136. став 1. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Србије“, број 18/16), члана 5а Закона о изменама и допунама Закона о министарствима („Службени гласник Републике Србије“, број 44/2014, 44/2015, 54/2015, 96/2015 – др.закон, 62/2017) и члана 23. став 2. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010 и 99/2014), поступајући по поднетом захтеву носиоца пројекта, предузећа "ORCHID GROUP" d.o.o, из Београда, Омладинских бригада 88-90, Министарство заштите животне средине, Министар, доноси

### РЕШЕЊЕ

1. **НИЈЕ ПОТРЕБНА** израда Студије о процени утицаја на животну средину пројекта изградње пословно-стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE, Кнеза Милоша 90-92, на к.п.бр. 1415, 1417 и 1426, КО Савски Венац, ГО Савски Венац, на територији града Београда.
2. Носилац пројекта је у обавези да, при изградњи и редовном раду, испоштује услове свих надлежних органа и институција, **односно да се придржава свих услова и ограничења из Локацијских услова**, број 350-02-275/2017-14, од 21.08.2017.године, издатих од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, **а нарочито одредби из Решења о условима Завода за заштиту природе Србије**, број 03 020-1618/2, од 31.07.2017.године.

### ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Носилац пројекта, предузеће "ORCHID GROUP" d.o.o, из Београда, Омладинских бригада 88-90, поднео је овом органу захтев за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину пројекта изградње пословно-стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE, Кнеза Милоша 90-92, на к.п.бр. 1415, 1417 и 1426, КО Савски Венац, ГО Савски Венац, на територији града Београда, дана 21.08.2017. године, заведен под бројем 353-02-413/2017-02.

Уз захтев су приложени попуњени упитници за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину као и следећа неопходна документација:

- Локацијски услови, број 350-02-275/2017-14, од 21.08.2017.године, издатих од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

- Графички прилози са ситуационим планом
- Идејно решење – технички опис пројекта
- Решење о условима Завода за заштиту природе Србије, број 03 020-1618/2, од 31.07.2017.године

Предметни пројект се не налази на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја, а налази се на листи (II) тј. на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, што је утврђено 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 («Службени гласник Р.Србије» број 114/08), и то под тачком 12. подтачка 1.

Увидом у достављену документацију уз захтев и спроведеном поступку разматрања захтева, надлежни орган је утврдио да за горе наведени Пројекат, уз поштовање услова свих надлежних органа и институција, није потребна процена утицаја на животну средину.

Поступајући по предметном захтеву овај орган је, сагласно члану 10. став 1. и 2. а у вези са чланом 29. Закона о процени утицаја на животну средину («Сл. гласник Р.Србије» број 135/04,36/09), обавестио заинтересоване органе, организације и јавност, огласом у дневном листу "НОВОСТИ", од 31.08.2017.године, при чему нико од наведених није у законском року доставио примедбе на горе наведени захтев.

У вези са изложеним, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Влади Србије, путем овог органа, у року од 15 дана од дана пријема решења, односно од дана обавештавања заинтересоване јавности о донетом решењу.



Достављено:

- наслову
- Републичкој инспекцији заштите животне средине
- архиви



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број предмета: ROP-MSGI-18176-LOCA-8/2019

Заводни број: 350-02-00032/2019-14

Датум: 19.03.2019. године.

Немањина 22-26, Београд

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву „ORCHID GROUP“ д.о.о. из Београда, Омладинских бригада 88-90, 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 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 и 83/18), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/15, 114/15 и 117/17), 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 блока између улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд („Сл. лист града Београда“, бр. 127/16) и овлашћења садржаног у решењу министра број 031-01-17/2018-02-2 од 26.11.2018. године, издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

- I** За фазну изградњу пословно-стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“, на кат. парцелама бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац, потребни за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Планом детаљне регулације блока између Улица кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски венац, Београд.

**Категорија објекта: В**

**Класификациона ознака** 30% - 112222, 39% - 122012, 31% - 124210

**Планирана БРГП по Идејном решењу: 81.522,00 m<sup>2</sup>**

Списак катастарских парцела преко којих прелазе прикључци на комуналну инфраструктуру: 1411/2, 1411/3, 1383, 787/1, 1429 и 905/1 КО Савски венац.

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

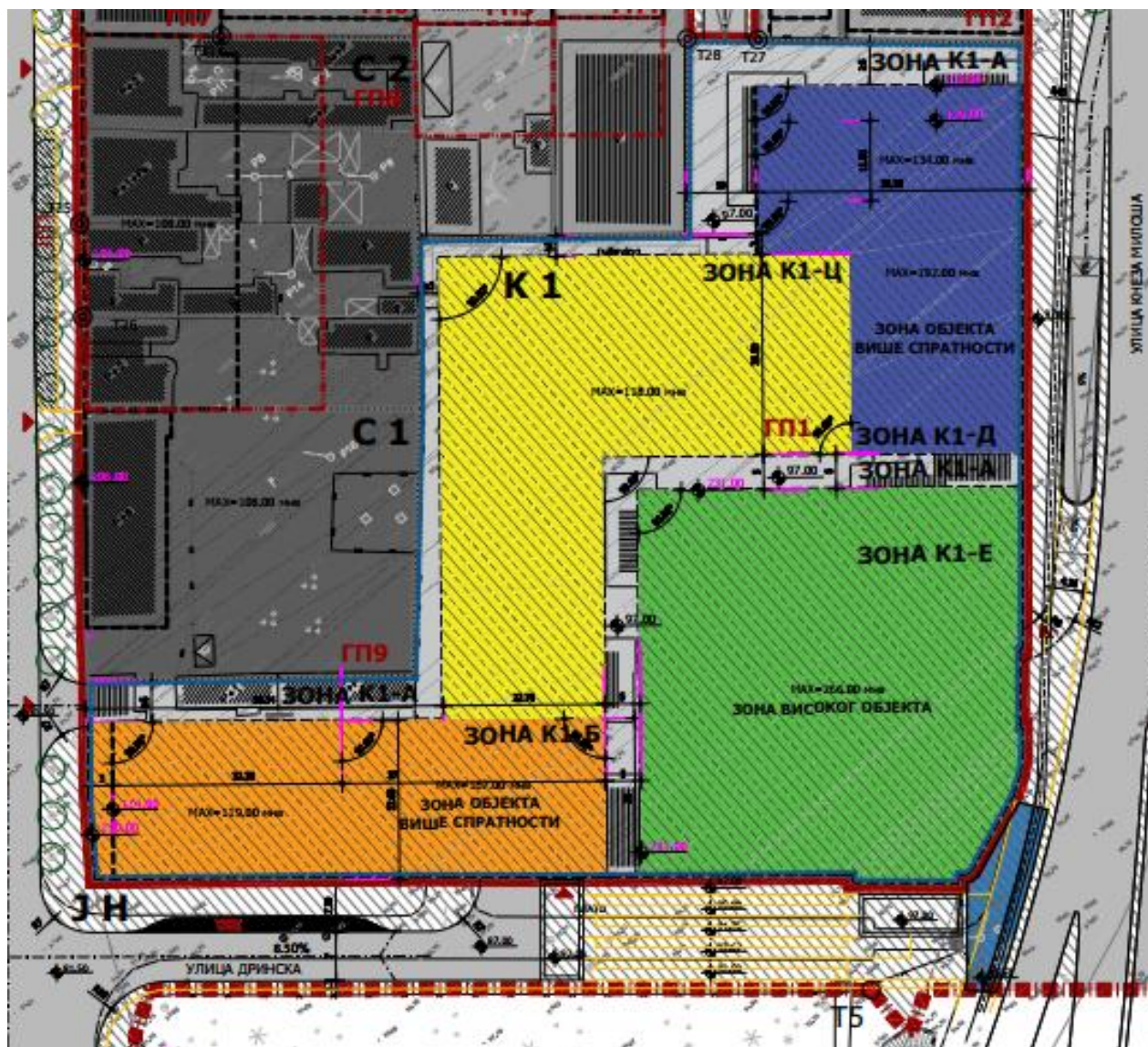
Катастарске парцеле бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац се налазе у урбанистичкој целини К1 и чине грађевинску парцелу ГП 1. Грађевинска парцела ГП 1 обухвата део блока на регулационим линијама према Улици кнеза Милоша, Дринској и Сарајевској.



## Планирана намена

Урбанистичка целина K1 је планирана као мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (M1).

У оквиру урбанистичке целине K1 у оквиру које је планирана изградња високог објекта дефинисано је 5 (пет) зона грађења и то K1-A, K1-B, K1-Ц, K1-Д и K1-E.



Зона K1-A представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима.

Зоне K1-B, K1-Ц и K1-Д - минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%. Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Зона K1-E - минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

У оквиру урбанистичке целине K1 претходно наведене проценте заступљености планираних намена остварити на начин да укупан проценат заступљености становања као доминантне намене износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%, а минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Дозвољава се изградња високог објекта. Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама.

У оквиру урбанистичке целине K1 постојећи терен је денивелисан од најниже коте 81,50 мнв на углу Сарајевске и Дринске улице, до коте 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша.

Апсолутна нулта кота урбанистичке целине K1 из Сарајевске улице износи од 81,50 до 82,00 мнв, а апсолутна нулта кота на приступу из Улице кнеза Милоша износи максимално 97,00 мнв.

Обавезно је да се габаритом надземних делова објекта омогући формирање трга, као уређене слободне површине у оквиру урбанистичке целине K1, намењене и јавном коришћењу. Са планираног трга може се приступати свим зонама у оквиру урбанистичке целине K1. Ниво трга планирати тако да се обезбеди активно коришћење слободне површине за кориснике блока и посетиоце што укључује и пешачку везу између Улица кнеза Милоша и Дринске, као и са парком „Три кључа” уз услов да буде омогућен приступ противпожарним возилима високом објекту.

Објекат се у оквиру урбанистичке целине K1, свим својим деловима у оквиру дефинисаних зона, може поставити и на регулациону линију.

### **ЗОНА K1-A**

Зона K1-A представља претежно подземни део објекта намењен паркирању возила, техничким и пратећим помоћним просторима. Зону грађења K1-A представља цела површина грађевинске парцеле ГП 1 уз услов да 10% површине парцеле остане неизграђен и намењен за зеленило на незастртом тлу. Колске приступе зони K1-A са јавних саобраћајних површина остварити из Сарајевске улице, реконструисане Дринске улице, планиране нове саобраћајнице од Дурмиторске улице до границе грађевинске парцеле ГП 1 и планираног денивелисаног дела Улице кнеза Милоша.

Највиша апсолутна кота дела објекта у зони K1-A је 82,00 мнв ка Сарајевској улици, 97,00 мнв ка Улици кнеза Милоша и границама суседних парцела, а у зони колске саобраћајнице Улице дринске и ка њој паралелној граници парцеле ка суседу, каскадно прати нивелету улице, односно ниво терена. Вертикалне равни дела објекта у зони K1-A које су сагледиве са суседних парцела морају бити решене као „зелене фасаде” са обезбеђеним отворима и свим условима за одржавање озелењеног зида.

### **ЗОНА K1-B**

Зона K1-B представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Сарајевској и Дринској улици. Обавезно је поставити овај део објекта у зони K1-B на регулациону линију Сарајевске улице, у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони K1-B, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина оградe терасе првог повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Б, ка Сарајевској улици, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 114,00 мнв.

Више етаже (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити до максималне апсолутне висинске коте 119,00 мнв од нивелете Дринске улице.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Б дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 167,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Највиша тачка фасаде мора бити удаљена од фасаде наспрамног објекта минимум  $\frac{1}{2}$  висинске разлике између нулте (апсолутне) коте објекта ка Ул. Сарајевској 73 (82,00 мнв) и пројектоване највише тачке овог дела објекта у зони К1-Б.

Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. У приземљу објекта и етажама које имају директан приступ са Дринске улице могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне, техничке просторе и обавезно комерцијалне садржаје. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. У делу објекта у зони К1-Б дозвољава се пројектовање простора намењеног паркирању возила уз услов да дизајн и обрада фасаде има третман урбане уличне фасаде. С обзиром на нагиб Дринске улице овај део објекта може имати приземље на различитим висинским нивоима. Приступ приземљу је са макс. 0,20 m од коте тротоара из Улице сарајевске или са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, а потребне нивелације решавати у оквиру овог дела објекта. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### **ЗОНА К1-Ц**

Зона К1-Ц представља део објекта који се налази у делу ГП 1 у унутрашњости блока. Део објекта у зони К1-Ц поставити тако да својим габаритом формира трг у границама зоне грађења.

Максимална висина дела објекта у зони К1-Ц и дефинисана је апсолутном висинском котом од 118,00 мнв.

Приземље дела објекта у зони К1-Ц налази се на нивоу планираног трга на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв. На нивоу приземља коме се приступа са планираног трга који се налази на макс. апсолутној висинској коти од 97,00 мнв, могуће је пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје.

На вишим етажама дозвољава се изградња стамбених и пословних целина. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### **ЗОНА К1-Д**

Зона К1-Д представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша. Део објекта К1-Д поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Максимална висина венца овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 110,00 мнв.

Максимална висина ограде терасе последњег повученог спрата (Пс) овог дела објекта у зони К1-Д, ка објекту у Улици кнеза Милоша 86, одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Ул. кнеза Милоша 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 129,00 мнв. Више етажне (изнад апсолутне коте 110,00 мнв) могу се каскадно повлачити од објекта у Улици кнеза Милоша 86, до максималне апсолутне висинске коте 134,00 мнв.

У циљу обликовног повезивања у оквиру зоне К1-Д дозвољава се изградња дела објекта више спратности чија је максимална висина дефинисана апсолутном висинском котом од 192,00 мнв, а чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења. Дозвољено је формирање фасадних отвора на свим фасадама.

У приземљу објекта пројектовати улазне партије стамбене зоне и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

### **ЗОНА К1-Е**

Зона К1-Е представља део објекта који се налази у делу ГП 1 ка Улици кнеза Милоша и Дринској улици. Део објекта у зони К1-Е поставити у границама зоне грађења дефинисане грађевинским линијама.

Дозвољава се изградња високог објекта у зони К1-Е чији габарит мора бити у оквирима дефинисане зоне грађења.

Максимална висина венца високог објекта у зони К1-Е одређена је у односу на нулту (апсолутну) коту објекта ка Улици кнеза Милоша бр. 90–92 (97,00 мнв) и дефинисана је апсолутном висинском котом од 231,00 мнв.

Максимална висина високог објекта у зони К1-Е се повлачењем волумена под углом од 63° од Улице кнеза Милоша, може повећати до максималне апсолутне висинске коте од 266,00 мнв, тако да највиша тачка фасаде буде удаљена од фасаде наспрамног објекта у Улици кнеза Милоша минимум  $\frac{1}{2}$  висине планираног дела објекта.

Изнад апсолутне висинске коте венца од 231,00 мнв, у делу врха високог објекта у зони К1-Е обавезна је изградња специјализованих техничких простора и посебних кабинета за коморе, уређаје и опрему неопходну за потребе МУП РС.

У приземљу објекта могуће је пројектовати улазне партије и обавезно комерцијалне садржаје. Могуће је повлачење приземља у односу на фасадну раван виших делова објекта у циљу обезбеђења слободног простора партера намењеног јавном коришћењу и архитектонског обликовања.

Изнад високог објекта дозвољава се постављање антена и других техничких штапова, јарбола и механизма, без значајног волумена и корисног простора, према техничким и обликовним потребама, са потребним светлосном сигнализацијом за обележавање ради повећања видљивости и безбедног одвијања ваздушног саобраћаја.

### **Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости Из износи Из=75% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 становање.

Максимални индекс заузетости Из износи Из=85% уколико је доминантна намена обрачуната у оквиру свих зона у урбанистичкој целини К1 пословање.

## **Саобраћајне површине, приступ и паркирање**

Обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Улици кнеза Милоша, Дринској, Сарајевској и Дурмиторској. Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима. Пешачке приступе остварити из Ул. кнеза Милоша, Ул. Дринске и Ул. сарајевске.

## **Паркирање**

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 1. У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично. Приликом изградње објекта неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираног објекта у складу са нормама. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима:

- 1,00 ПМ/66,00 kvm БРГП (за трговину);
- 1,00 ПМ/80,00 kvm БРГП (за пословање);
- 1,10 ПМ/1 стамбену јединицу (за становање);
- 1,00 ПМ/2–10 кревета (за туризам/хотелијерство);
- 1,00 ПМ/2 стола/8 столица (за угоститељство);
- 1,00 ПМ/100,00 kvm БРГП (за складиштење и магацине).

За стационирање возила не дозвољава се примена независних монтажних механизма за паркирање. У поступку израде инвестиционо-техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје.

## **Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине**

Ограђивање је могуће бочним границама парцеле.

Ограђивање према урбанистичким целинама С1, С2, С4 и К2 вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине К1 гради ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонице, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

## **Уређење зелених и слободних површина**

Обавезно је остварити минимално 10% зелених површина од чега минимално 10% зелених незастртих површина.

Обавезно је озелењавање делова равног крова високог објекта искључиво ниским растињем, нижих вегетативних форми са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на минималној дебљини субстрата изнад од 0,60 cm.

Укупан проценат зелених површина чине незастрте зелене површине и застрте зелене површине изнад подземних гаража и подземних делова објеката.



Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана дела објекта у зони K1-A према урбанистичким целинама C1, C2 и C4. Дозвољава се озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина. Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторицама од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клупе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

### **Архитектонско обликовање**

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености у архитектонском смислу која се огледа у разумевању простора, времена и технологије, те се архитектонско обликовање будућег објекта мора промишљати кроз баланс у односу на прошлост, одређен у односу на садашњост и отворен у односу на будућност. Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи. Обавезна је обликовна и волуметријска грациозност, применом елемената који архитектонско обликовање чине пропорционалним, сликовитим и прочишћеним, па се налаже да силуета високог објекта у зони K1-E урбанистичке целине K1 одговара пропорционалном односу не мањем од 1:3 до 1:4, у односу на његову ширу фасадну раван, док се овај однос не мора примењивати у оквиру осталих зона у оквиру урбанистичке целине K1. Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да високи објекат, свим својим деловима, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије, на ободу централног градског подручја. Предметна локација представља један од најзначајнијих амбијената, прилично вредан просторни склоп са изузетно јаким карактером у систему градских урбаних целина намењених стварању нових центара и препознатљивих комплекса, са утемељеним развојним идејама и трендовима у градитељству. У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза. Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је афирмисање феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине K1. Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта. Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала, зелене алеје и сл.). Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

### **Заштићени радио коридори**

У циљу несметаног функционисања ТК мреже МУП РС, као и стварања могућности за њен развој, обавезно је да се на последњој етажи високог објекта у оквиру зоне Е у урбанистичкој целини K1 обезбеди и уступи МУП РС на трајно коришћење без накнаде, климатизовани простор са мокрим чвором минималне површине 25,00 m<sup>2</sup>, као и антенски стуб висине 10,00 m који би се поставио на врху високог објекта.

Обавезно прибавити услове надлежног Секретаријата за дечију заштиту и образовање, уколико се у поднетом захтеву реализује и функција становања.

### **ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:**

Пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ налази се на кп бр. 1415, 1417 и 1426 К.О. Савски венац, између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске.

Укупна површина грађевинске парцеле износи 10.437,49м<sup>2</sup>.

Комплекс чине четири објекта са заједничком подземном гаражом.

Гаража има четири колска приступа, на различитим нивоима, из свих околних улица: из улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске.

Над гаражом, објекти су на нивоу улице кнеза Милоша спојени заједничким тргом, уређеном слободном површином. Пешачки приступ приземљима објеката Б,Ц,Д је са овог трга, а пешачки приступ приземљу објекта А је из улице Сарајевске. Пешачки приступи су предвиђени и из улица Дринска и Дурмиторска.

Гаража, заједничка за цео комплекс, има 6 етажа. Простире се унутар граница комплекса, заузима мах 90% површине грађевинске парцеле.

Сви надземни објекти смештени су унутар или на задатим грађевинским линијама.

Од четири објекта која чине комплекс, три спадају у категорију високих објеката – кула.

### **Објекти су:**

**Стамбено-комерцијална кула А** – уз улице Сарајевска и Дринска, зона К1-Б, спратности П+24.

**Стамбено-комерцијална кула Б** – уз улице Кнеза Милоша и Дурмиторска, зона К1-Д, спратности П+27

**Пословно-комерцијална кула Ц** – уз улице Кнеза Милоша и Дринску, зона К1-Е, спратности П+29+техничка етажа

**Пословно-комерцијални објекат Д** – у унутрашњости парцеле, ка суседима, зона К1-Ц, спратности П+2+техничка етажа.

Све три куле (А,Б,Ц) су заобљеног облика у основи, с тим што стамбено-комерцијални објекти А и Б имају проширене анексе у доњим етажама.

Објекат Д има облик латиничног Л и формира/дефинише унутрашњи габарит парцеле ка суседима.

Комерцијални и пословни садржаји ће се пројектовати као „shell and core“ и „open space“ простори.

Објекти висинама каскадно прате морфологију терена.

Обликовни кавалитети, међусобни волуменски односи кула, пожељна силуета остварује се пропорцијом доминантне куле Ц (однос шире фасадне равни према висини је 1:3).

У зони трга као и у зони ка парку, на месту које се сагледава са више страна, биће постављен меморијални део (грб са предходног објекта), у облику стуба, интерактивног зида и сл.

### **НАМЕНА:**

На нивоу комплекса планира се мешовита намена: становање и делатности (комбинована пословно-комерцијално-трговинска-остала компатибилна намена).

Проценат заступљености становања - остварено ИДР-ом је 47%.

Проценат заступљености делатности - остварено ИДР-ом износи 53%.

## **ФАЗНОСТ ГРАДЊЕ**

Предвиђене су 4 фазе пројектовања/извођења:

1 фаза- гаража и кула А (око 58.535 м<sup>2</sup> БРГП од чега око 22.017 м<sup>2</sup> надземно)

2 фаза – кула Ц (око 39.925 м<sup>2</sup> БРГП)

**3 фаза – кула Б (око 20.920 м<sup>2</sup> БРГП)**

4 фаза – објекат Д (око 4.300 м<sup>2</sup> БРГП)

После извођења фазе 1 која мора да задовољи потребе све три наредне фазе за паркирањем, техничким и помоћним простором, редослед наредних фаза није обавезујућ према редоследу којим су фазе означене.

## **III ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ :**

### **Електроенергетска мрежа:**

За објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, услове за пројектовање и прикључење у погледу прикључења на дистрибутивни, односно преносни 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.

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

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.

### **Водоводна мрежа:**

При пројектовању и прикључењу објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати Услови водовода ЈКП Београдски водовод и канализација, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1- НРАР-10/2017 од 19.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране водоводне мреже. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

### **Канализациона мрежа:**

При пројектовању и прикључењу објекта на канализациону мрежу (фекалну и атмосферску) у свему се придржавати Услови Канализације ЈКП Београдски водовод и канализација, број К-291/2017 од 12.07.2017. године, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-НРАР-9/2017 од 19.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране канализационе мреже. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

#### **Саобраћајна мрежа:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за пројектовање и прикључење Секретаријата за саобраћај града Београда, IV-05 бр. 344.5-61/2019 од 06.03.2019. године, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-8-HPAP-1/2019 од 13.03.2019. године.

#### **Мрежа даљинског грејања:**

При пројектовању и прикључењу објекта на мрежу даљинског грејања у свему се придржавати Услови за пројектовање и прикључење ЈКП Београдске електране, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-8/2017 од 18.07.2017. године.

Изградња објекта, није могућа без изградње планиране мреже даљинског грејања. Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.

#### **Услови за одлагање комуналног и чврстог отпада:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за израду локацијских услова ЈКП Градска Чистоћа, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-7/2017 од 04.07.2017. године.

#### **Телекомуникациона мрежа:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови за пројектовање и изградњу унутрашњих ТК инсталација и приводне ТК мреже Телеком Србија, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-4/2018 од 12.12.2018. године.

#### **Озелењавање:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови ЈКП Зеленило Београд, број у систему ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-6/2017 од 13.07.2017. године.

### **IV ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

#### **Заштита природе:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Решења о условима заштите природе Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-2/2018 од 26.12.2018. године.

#### **Мере заштите од пожара:**

При пројектовању и извођењу планираних радова у свему се придржавати Услови у погледу мера заштите од пожара МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-318176-LOC-1-HPAP-2/2017 од 14.07.2017. године и ROP-MSGI-318176-LOCA-6-HPAP-5/2018 од 03.01.2019. године.

### **Услови заштите културних добара:**

У урбанистичкој целини К1 обликовање обавезно спроводити не везујући се за стилске одреднице прошлих времена, уз примену што виших модерних ликовно-естетских својстава, у савременом духу, новим квалитетним и енергетски одрживим материјалима, уз ревитализацију „духа места”.

Обавезно је да се у урбанистичкој целини К1, на месту прикладном за читав ансамбл нове целине, видљивом и близу регулације улице, предвиди савремено-метафоричка реминисценција на претходни период који је обележио ову локацију, првенствено кроз модерну интерпретацију „капије изнад пешачких токова” (на локалном тргу), која може бити у облику интерактивног зида или стубова, а где ће посетиоци и пролазници моћи да сагледају визуелне и физичке артефакте (грб) са претходног објекта, те развију меморију на бомбардовање у којем је страдао претходни објекат.

### **Мере енергетске ефикасности:**

Сви 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 старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

### **Услови безбедности ваздушног саобраћаја:**

Планиране објекте је потребно обележити као препреке за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости у складу са Решењем о сагласности издатим од стране Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-6/2018 од 28.12.2018. године.

## **V ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ:**

На парцелама бр. 1415, 1417 и 1426 КО Савски венац постоји једанаест (11) објеката које је потребно уклонити да би се парцела привела намени.

Укупна површина која објеката који се руше износи 20324,0 m<sup>2</sup>.

## **VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

За потребе измене локацијских услова број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-5/2017, заводни број 350-02-00349/2017-14 од 09.10.2017. године, исправљене Закључком број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-5-TECCOR-2/2018 од 15.01.2018. године, Министрство је по службеној дужности прибавило следеће услове:

- Секретаријата за саобраћај града Београда, IV-05 бр. 344.5-61/2019 од 06.03.2019. године, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-8-HPAP-1/2019 од 13.03.2019. године;
- Телеком Србија, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-4/2018 од 12.12.2018. године;



- Завода за заштиту природе Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-2/2018 од 26.12.2018. године;
- МУП РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за превентивну заштиту, број у систему ROP-MSGI-318176-LOC-1-HPAP-2/2017 од 14.07.2017. године и ROP-MSGI-318176-LOCA-6-HPAP-5/2018 од 03.01.2019. године;
- Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број у систему ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-6/2018 од 28.12.2018. године.

**VII** Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење израђено од стране МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ Добрињска 8а, Београд.

**VIII** Изградња објекта, није могућа без изградње планиране водоводне мрже, канализационе мреже и мреже даљинског грејања.

**Претходни услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцима јавних овлашћења.**

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

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

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

**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



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО**  
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Број: 011-00-407/2019-03

Датум: 20.06.2019.

Београд

**„ORCHID GROUP“ д.о.о.**

**ул. Омладинских бигада 88-90**  
**11070 Н.Београд**

**Предмет:** Допис у вези захтева за давање мишљења

Министарству заштите животне средине обратили сте се Захтевом за давање мишљења у вези покретања процедуре према Закону о процени утицаја на животну средину за пројекат: Стамбено – пословни комплекс SKYLINE BELGRADE, на катастарској парцели број 1417 (формирана од парцела 1415, 1417, 1426) КО Савски венац, Град Београд, услед измене локацијских услова, број захтева 751 од 15.05.2019. године,

Уз захтев је приложена следећа документација:

- Решење да није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину пројекта изградње стамбено пословног комплекса SKYLINE BELGRADE, ул. Кнеза Милоша 90-92, на катастарској парцели број 1417 (формирана од парцела 1415, 1417, 1426) КО Савски венац, Град Београд, број: 353-02-413/2017-02 од 11.09.2017. године,
- Измењени Локацијски услови, број R0P-MSGI-18176-LOCA-8/2019 од 19.03.2019. године,
- Акт о исправци грешке број 350-02-00032/2019-14 од 09.04.2019. године,
- Локацијски услови, број R0P-MSGI-18176-LOCA-5/2019 од 09.10.2017. године,
- Пуномоћје.

У захтеву је наведено да се измена Локацијских услова односи на повећање спратности куле Б за 10 спратова стамбеног простора. У Локацијским условима број R0P-MSGI-18176-LOCA-5/2019 од 09.10.2017. године стоји да је стамбено – комерцијална кула Б – уз улице Кнеза Милоша и Дурмиторска, зона К1-Д, спратности П+27 и да припада 3 фази пројектовања/извођења са око 14350 м<sup>2</sup> БРГП.

У измењеним Локацијским условима број R0P-MSGI-18176-LOCA-8/2019 од 19.03.2019. године, стоји да је стамбено – комерцијална кула Б – уз улице Кнеза Милоша и Дурмиторска, зона К1-Д, спратности П+27 и да припада 3 фази пројектовања/извођења са око 20920 м<sup>2</sup> БРГП.

На основу увида у захтев обавештавамо вас о следећем:

- У складу са члановима 3. и 4. Закона о процени утицаја животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 135/04, 36/09) предмет процене утицаја на животну средину су пројекти који се планирају и изводе, промене технологије, реконструкције, проширење капацитета који могу имати значајан утицај на животну средину, а притом су садржани у Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр.114/08).
- Како се предметни захтев односи на изградњу додатних 10 спратова стамбеног простора (површине 6.570 m<sup>2</sup> БРГП), а узевши у обзир да се у горе поменутој Уредби – глава 12 *Инфраструктурни пројекти*, не наводе пројекти стамбене изградње већ само *трговачки, пословни и продајни центри укупне корисне површине веће од 60.000 m<sup>2</sup>, носилац пројекта није у обавези да отпочне процедуру процене утицаја на животну средину у складу са чланом 8. Закона о процени утицаја на животну средину.*

ПОМОЋНИК МИНИСТРА  
по решењу о овлашћењу  
бр. 021-013/4-2017-09  
11.12.2017 године  
Александар Весин

Доставити  
-Архиви  
-Носиоцу пројекта

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ  
НОВИ БЕОГРАД, Др Ивана Рибара бр. 91  
Тел: +381 11/2093-802; 2093-803;  
Факс: +381 11/2093-867

Завод за заштиту природе Србије, Београд, Ул др Ивана Рибара бр. 91 (овл.сл.лице Горан Дрмановић, Одлука 04 бр. 035-784/1 од 29.03.2017. године), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка и 14/2016), а у вези са чл. 86. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 130/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016), поступајући по захтеву бр. ROP-MSGI-18176-LOCA-1/2018, заводни бр: 350-02-00487/2018-14 од 03.12.2018. године Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Ул. Немањина 22-26, Београд, за издавање услова заштите природе за потребе измене локацијских услова за изградњу пословно – стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“, К.О. Савски венац, дана 26.12.2018. године под 03 бр. 020-3413/2, доноси

## РЕШЕЊЕ

1. Изградња објекта на кат. парцели бр. 1417, К.О. Савски венац се не налази унутар заштићеног подручја и на њој нема заштићених природних добара за које је спроведен или покренут поступак заштите. Такође, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже и нема евидентираних природних добара. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:
  - 1) Урбанистичке параметре за изградњу објекта ускладити са правилима уређења и грађења која су дефинисана важећим планским актом;
  - 2) Посебно размотрити капацитете инфраструктуре у контексту повећања капацитета корисника (спратности објекта В), с обзиром на новопроектovanу БРГП. Предвидети одговарајућа решења за санацију и унапређење простора како би се умањио притисак и могућност нарушавања квалитета градске животне средине;
  - 3) Минимални проценат зелених површина на парцели не сме да буде мањи од 10% незастртих зелених површина;
  - 4) У складу са наменом, предвидети другачије просторно распоређивање зелених површина, односно формирање различитих врста зелених површина (вертикално, кровно, партерно зеленило и др.);
  - 5) Потребно је испоштовати одређену спратовност и ширину зеленог појаса у односу на објекте и саобраћајнице. Размотрити могућност уређења концептом кровног и вертикалног зеленила (зелени зид);
  - 6) 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;
  - 7) У озелењавању примењивати врсте које по форми, колориту и др. задовољавају функционалне и естетске вредности (декоративне). Пожељно је користити

првенствено аутохтоне врсте у смислу формирања стабилне еколошке основе система зеленила;

- 8) Планирати редовно одржавање зеленила и сузбијање алергених и инвазивних врста. Инвазивне (алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза);
  - 9) Укупно пејзажно уређење простора треба да се надовеже на зеленило блока и повеже у систем зеленила града;
  - 10) Композицију пејзажно архитектонског уређења планирати на савремен, стилски и функционалан начин у складу са архитектонским карактеристикама објеката. Биљни материјал може бити подређен естетској функцији али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина, свежина, увећање влажности ваздуха, итд.)
  - 11) Изградњу зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација;
  - 12) Уколико се због реконструкције и изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, тј. град Београд;
  - 13) Размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката (стакло, метализе,...) чији утицај директног и рефлектованог зрачења умањује радну и утиче на смањење опште способности становника;
  - 14) Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте, за које се предпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.
2. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
  3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене пројектне документације, потребно је поднети нови захтев.
  4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог решења не отпочне радове и активности за које је ово решење издато, дужан је да поднесе захтев за издавање новог решења.
  5. Такса за издавање овог Решења у износу од 25.000,00 динара је одређена у складу са чланом 2. став 4. тачка 4. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Службени гласник РС“, бр. 73/2011, 106/2013).

### **О б р а з л о ж е њ е**

Надлежни орган - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, обратио се Заводу за заштиту природе Србије захтевом заведеним под 03 бр. 020-3413/1 од 05.12.2018. године, за издавање услова заштите природе за потребе измене локацијских услова за изградњу пословно – стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“, К.О. Савски венац. Захтев за издавање локацијских услова за предметну изградњу



Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је поднело предузеће „ORCHID GROUP“ д.о.о. из Београда, Ул. Омладинских бригада бр. 88 - 90.

На основу достављеног захтева и пратеће документације, утврђено је да је техничка документација, која је предмет Идејног решења, урађена за потребе исходавања измене издатих локацијских услова, урађена на основу Плана детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски Венац, Београд („Службени лист града Београда“, бр. 127/2016) и Урбанистичког пројекта реконструкције и изградње парка „Три кључа“, Дринске улице и дела улице Кнеза Милоша са детаљном разрадом свих фаза, осим фазе II на GP4, ГО Савски венац, Београд (2018). Констатовано је да је извршено спајање кат. парцела бр. 1415, 1417 и 1426, које улазе у састав ГП1 површине 10437 m<sup>2</sup>, у складу са планском документацијом.

Планирана је фазна изградња 4 објекта са заједничком подземном гаражом од 6 етажа. Сагласно ПДР-у, овај комплекс припада урбанистичкој целини K1 са 5 зона грађења K1-A, K1-B, K1-C, K1-D, K1-E.

Предвиђена је фазност изградње објеката, и то: 1 фаза – гаража и кула А (58.532 m<sup>2</sup> БРГП), 2 фаза – кула С (40.400 m<sup>2</sup> БРГП), 3 фаза – кула В (око 20.920 m<sup>2</sup> БРГП) и 4 фаза – објекат D (око 4.300 m<sup>2</sup> БРГП).

У оквиру парцеле планирано је минимум 11,30% незастртих зелених површина, што је већа процентуална заступљеност у односу на минималних 10% предвиђених ПДР-ом. Такође, предвиђено је вертикално озелењавање дела фасадних зидова.

Измена локацијских услова односи се на увећање спратности објекта В у оквиру комплекса за 10 спратова, те сада укупна БРГП износи 124.103,59 m<sup>2</sup> (претходно 118.040,00 m<sup>2</sup>).

Завод је за потребе израде локацијских услова за изградњу пословно – стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“ на к.п. бр. 1415, 1417 и 1426, К.О. Савски венац издао Решење о условима заштите природе 03 бр. 020-1618/2 од 31.07.2017. године.

Изградња I фазе (гаража и кула А) је започета по Решењу о грађевинској дозволи Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, ROP-MSGI-3490-CPIN-2/2018, број: 351-02-0031/2018-07 од 28.02.2018. године.

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови из диспозитива овог решења. Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже ни у простору евидентираних природних добара.

Законски основ за доношење решења: Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010-испр. и 14/2016); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука - УС и 14/2016); чл. 20; Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001).

Изградња пословно – стамбеног комплекса „SKYLINE BELGRADE“ на кат. парцели бр. 1417, К.О. Савски венац у Београду може се реализовати под условима дефинисаним овим решењем, јер је процењено да неће угрозити природне вредности подручја.

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог решења.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Министарству заштите животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Заводу за заштиту природе Србије.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
Горан Дрмановић, маг.правник

по Одлуци директора  
04 бр. 035-784/1 од 29.03.2017. године

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [info@bvkr.rs](mailto:info@bvkr.rs)

Датум: 21.03.2021.



Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: [std@bvkr.rs](mailto:std@bvkr.rs)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство грађевинарства

саобраћаја и инфраструктуре

ул. Немањина бр.26

Београд

В-205/2021

ROP-MSGI-18176-LOCA-10/2021

**ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду локацијских услова за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“, Ул. кнеза Милоша 90-92, Београд, на к.п. 1417, КО Савски венац Идејно решење са изменом спратности објекта Ц, Фаза 2 у Београду**

У вези захтева од 03.03.2021.године, инвеститора Orchid Group doo из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бојем В-205/2021 дана 03.03.2021.године, којим тражите услове водовода за израду локацијских услова за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“, Ул. кнеза Милоша 90-92, Београд, на к.п. 1417, КО Савски венац-Идејно решење са изменом спратности објекта Ц, Фаза 2, у складу са Одлуком о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Службени лист града Београда", бр.23/2005, 2/2011, 29/2014, 19/2017 и 74/2019), издају се

## У С Л О В И

**Подаци о објектима из достављеног идејног решења:**

Техничка документација, која је предмет Идејног решења, урађена је за потребе исходавања измене издатих локацијских услова број ROP-MSGI-18176-LOCA -8/2019; 350-02-00032/2019-14 од 19.03.2019. године, исправљеним Закључком ROP-MSGI-18176-GR -9/2019, 350-02- 00032/2019-14 од 09.04.2019. године

Након спроведене анализе тржишта и планске документације (План детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски Венац, Београд (Сл. лист града Београда бр. 127 од 29 децембра 2016 год.) Инвеститор је одлучио да спратност објекта Ц, у оквиру комплекса „SKYLINE BELGRADE“, увећа за 2 спрата уз истовремену промену спратних висина 1 и 29 спрата.

Измена Локацијских услова односи се само на 2 фазу - објекат Ц - промену спратности

Пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ налази се на к.п. 1417, К.О. Савски венац, између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Укупна површина грађевинске парцеле износи 10.437,00 м<sup>2</sup>. Комплекс чине четири објекта са заједничком подземном гаражом. Гаража има четири планирана колска улаза, на различитим нивоима, из свих околних улица:

улаз из улице Кнеза Милоша, и улазе/излазе из Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Стицајем околности, на које Инвеститор не може да утиче (изградња јавне инфраструктуре), колски улаз у подземну гаражу из Улице кнеза Милоша реализоваће се након реконструкције Улице кнеза Милоша. У међувремену остала три улаза су довољна за функционисање подземне гараже, у пуном капацитету, без икаквих проблема.

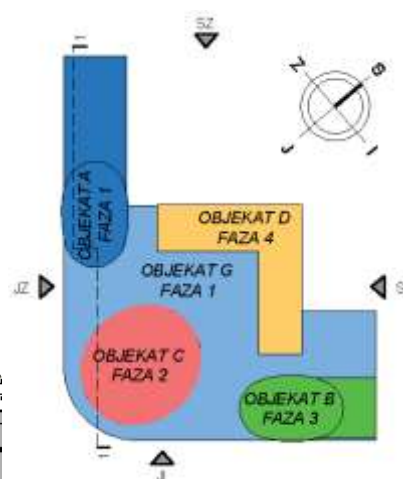
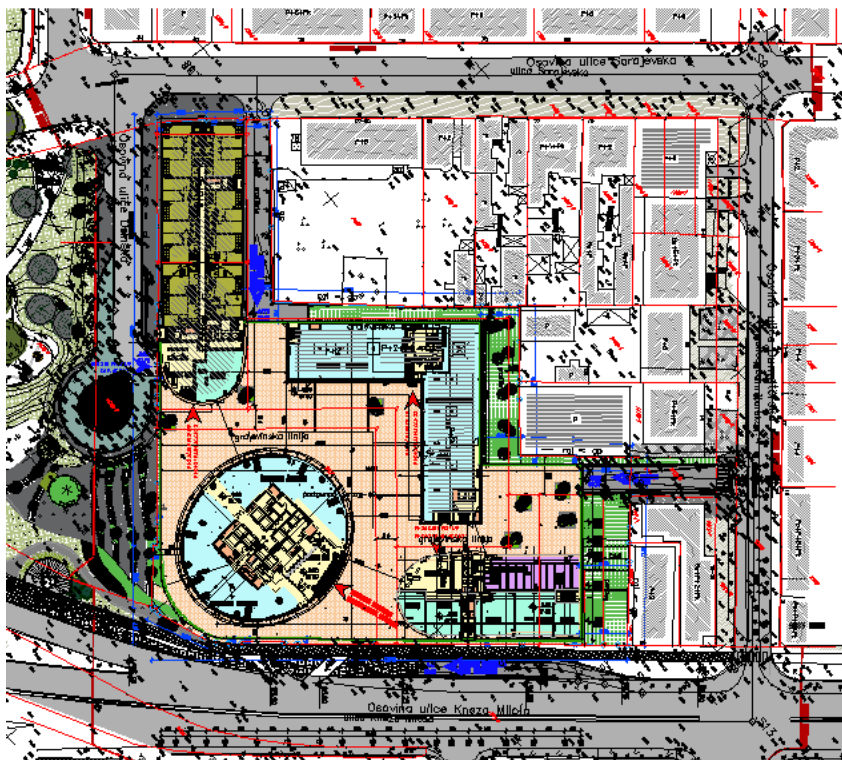
**ЗА 40103000 001/09**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Имајући напред наведено у виду, за Фазу 2 - објекат Ц, реализација колског улаза у подземну гаражу из Улице кнеза Милоша не треба да буде предуслов за издавање грађевинске и употребне дозволе за Фазу 2 - објекат Ц.

Над гаражом, објекти су на нивоу Улице кнеза Милоша спојени заједничким тргом, уређеном слободном површином. Пешачки приступ приземљима објеката Б, Ц, Д је са овог трга, а пешачки приступ приземљу објекта А је из Улице сарајевске. Пешачки приступи су предвиђени и из улица Дринска и Дурмиторска.

Бицикличка стаза тангира комплекс уз Улицу кнеза Милоша ка парку. У гаражи је обезбеђен одређени део простора за паркирање бицикала и мотоцикала.



**Подаци Фаза 2 – Пословно-комерцијална кула Ц у првобитном идејном решењу:**

Објекат се налази уз улицу Дринска и Кнеза Милоша, спратности П+29+техничка етажа, БРГП=40.383,00m<sup>2</sup>, са 116 канцеларијских "open space" целина, 5 локала и 499 паркинг местом, категорије објекта "В, са топлотном подстаницом. Идејним решењем предвиђена је потребна количина воде од 5,2 l/s за санитарну потрошњу и количина воде од 30,0 l/s за унутрашњу и спољну противпожарну хидрантску мрежу.

**Подаци Фаза 2 – Пословно-комерцијална кула Ц у измењеном идејном решењу:**

Објекат се налази уз улицу Дринска и Кнеза Милоша, спратности П+31+2 техничке етаже БРГП=42.295,91m<sup>2</sup>, са 124 канцеларијских "open space" целина, 5 локала и 510 паркинг местом, категорије објекта "В, са топлотном подстаницом. Идејним решењем предвиђена је потребна количина воде од 6 l/s за санитарну потрошњу и количина воде од 30,0 l/s за унутрашњу и спољну противпожарну хидрантску мрежу.

**Постојеће стање:**

Постојећа водоводна мрежа припада I висинској зони београдског водоводног система. За коте терена у комплексу које се крећу од 81 до 98 mmт, радни притисак у мрежи износи од 4,0 до 6,0 бара. Положај цевовода дат је на ситуационом плану постојеће водоводне мреже. На предметној локацији у Сарајевској улици, постоје две уличне водоводне мреже пречника Ø150mm од дуктил-ливеногвозденог материјала, у Дринској улици постоји водоводна мрежа пречника Ø80mm од ливеногвозденог материјала, а у Ул.кнеза Милоша постоје цевоводи Ø400mm од челичног материјала и Ø450mm од ливеногвозденог материјала.

**ЗА 40103000 001/09**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Напомињемо да је за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“, Ул.кнеза Милоша бр.90-92 изведен прикључак Ø150mm на постојећи цевовод Ø400mm као прелазно решење до реконструкције и изградње новог планираног цевовода Ø200mm и измештања цевовода Ø400mm у Улици кнеза Милоша (заводни бројеви В-1055/2019 и В-100/2021). У оквиру предметног прикључка предвиђен је и водомер за санитарну потрошњу објекта „Ц“, док су водомери за пп мрежу који су у функцији обезбеђења хидрантске мреже и спринклер инсталације, целог комплекса, па и објекта „Ц“, уграђени и регистровани.

**Пројектовано и планирано стање:**

За предметну локацију на снази су плански документи: План детаљне регулације блока између улица Дринске, Сарајевске, Дурмиторске и Кнеза Милоша, ГО Савски венац („Сл. лист града Београда“, 127/16), Одлука о изради ППР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система (Одлука о изради „Сл. лист града Београда“, бр. 56/18), План генералне регулације мреже јавних гаража (Сл. лист града Београда бр. 19/11), План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I- XIX („Сл. лист града Београда" бр. 20/2016) и Генерални урбанистички план Београда („Сл. лист Београда бр.11/16). ЈКП“БВК“ тенутно нема урађену пројектну документацију за разматрано подручје.

За предметну локацију ЈКП“БВК“ је издало:

- одговор у оквиру припреме за реализацију пројекта комплекса „Skyline“ у блоку између улица Кнеза Милоша, Дурмиторске, Сарајевске и Дринске, као и уређење парка Три кључа КО Савски венац, у Београду, под бројем Л/256, 19225/1,2 I4-1 дана 11.04.2017. године
- услове израду локацијских услова за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса "Skyline Belgrade" на катастарским парцелама бр.1415 и 1417 и 1426, у Ул. кнеза Милоша бр.90-92, КО Савски венац у Београду, под бројем В-369/2017 дана 19.07.2017. године.

Остајемо при свему наведеном у издатим условима В-369/2017 дана 19.07.2017. године.

Са аспекта одржавања ЈКП БВК избегавати пројектовање водоводних прикључак Ø65mm и водомера Ø30mm.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

**Општи стандарди и прописи ЈКП "БВК" за пројектовање инсталација водовода:**

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, тако да брзина воде буде у интервалу од 1,0-2,0m/s, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25mm;

-Прикључак од уличне цеви до водонепропусног водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални ни вертикални преломи на делу прикључка до водомера;

-Погодним избором материјала пројектованог прикључка са пратећим арматурама и фазонским комадима, обезбедити сигурност функционисања и трајања прикључка, у складу са притиском у уличном цевоводу-за материјал прикључка усвојити ливено гвоздене, поцинковане или полиетиленске цеви;

-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (min5cm) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком. Ове радове извести у свему према упутству стручног лица ЈКП „Београдски водовод и канализација“, из Сектора дистрибуције воде-Одељења нових спојева;

-Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта,обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. Напомиње се да ЈКП „Београдски водовод и канализација“ неће дозволити прикључење објекта на водоводну мрежу без овог постројења.

У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је

**ЗА 40103000 001/09**



улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;

-У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска, чије је одржавање обавеза корисника;

-Водомер поставити у водонепропусно водомерно склониште у парцели, наоко 1,5m од регулационе линије. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и читавање потрошње. Детаљ засебне просторије само за водомер/водомере треба да буде саставни део пројектне документације. Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле. По траси прикључка и на локацији водомерног шахта не може да се предвиди паркирање;

-Димензије водонепропусног водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0m x 1,20m x 1,70m. Водомер се поставља на 0,50m (min 0,30m) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера, а одређује се према шеми у табели 1;

-У посебном случају великог пада терена, на локацију водомерног склоништа и водомера може да утиче директно на терену само одговорно лице из Сектора дистрибуције воде- Одељења нових спојева;

-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-Пројекат водовода, односно пречник прикључка и потребан број водомера усагласити са пројектованим мерама заштите од пожара. За различите врсте потрошње (локали, пословни апартмани, атељеи, склоништа, топлотна подстаница, централна припрема топле воде, баштенска хидрантска мрежа и др. ) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;

-Димензионисање прикључка и водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна, а према графику и табели 2 : број корисника (стана) = број станова x 3

-Хидраулички прорачун рачунати са губитком на водомеру и припадајућој арматури око 1,00 bar;

-За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда”, бр.8/11), Пројектом обавезно предвидети уградњу хоризонталних индивидуалних водомера са даљинским читавањем потрошње. За засебне стамбене јединице, такође може да се предвиди уградња хоризонталних индивидуалних водомера. Индивидуални водомер мора бити уграђен тако да мери укупну потрошњу хладне воде сваке физички и функционалне одвојене целине( стан, гаража, пословни простор, заједничке просторије и др.), а димензије водомера се одређују појединачно на основу хидрауличног прорачуна потрошње воде и пројектне документације. Димензионисање водомера радити на основу приложене табеле 3 и приказаног графика.

- индивидуални водомер са арматуром (вентили, усмеривачи млаза и хватач нечистоћа) по правилу мора бити смештен у касети-ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала. Минималне димензије ормара за индивидуалне водомере су дате у табели 3 и 4. Касете-ормарићи морају бити закључане са покретном горњом и предњом страном, ради одржавања и читања индивидуалног водомера. У једну касету се може поставити највише 4 водомера. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7m рачунајући од пода. Изузетно, уколико се водомери постављају на одвојцима за изливна места у стану, а нема могућности за смештај касета-ормарића, водомери се уграђују без касете, с тим да морају да бити постављени на приступачном месту, за читавање и одржавање, као и заштићени од евентуалних оштећења.

-Уколико је индивидуални водомер уграђен у стану или локалу, читавање бројила мора бити омогућено системом даљинског читавања, који је усаглашен са системом за даљинско читавање ЈКП "Београдски водовод и канализација" или на визуелно доступном месту заједничких просторија.

-Механизам бројчаника, уређаја за даљинско читавање индивидуалног водомера смештају се у посебан орман, који се по правилу поставља у приземљу зграде у заједничком простору близу главног улаза. Орман за даљинско читавање индивидуалних водомера је од метала и обавезно се закључава. За напајање уређаја за даљинско читавање водомера мора се обезбедити резервни извор електричне енергије, који се аутоматски укључује у случају нестанка ел. енергије у објекту;

**ЗА 40103000 001/09**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- Ако се планира даљински систем читавања водомера инвеститор и пројекатант су обавезни да контактирају службу за читавање водомера ради добијања посебних упутстава за израду пројекта;
- Издати услови не дају право подносиоцу захтева односно инвеститору да приступи радовима у циљу извођења прикључка на водоводну мрежу, пре подношења захтева за прикључење. Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора дистрибуције воде- Одељења нових спојева, које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;
- за прикључење објекта за потребе грађења – за привремени градилишни прикључак, првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова у Сектору продаје и наплате, Данијелова 32, извршити промену корисника). Уколико не постоји прикључак на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација водовода објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од водомера у Сектору продаје и наплате пререгиструје, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове водовода за потребе израде локацијских услова или са сајта [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs) (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;
- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;
- Трошкове у поступку издавања услова сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени коју утврђује ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

**ЗА 40103000 001/09**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

**Накнада за прикључење:**

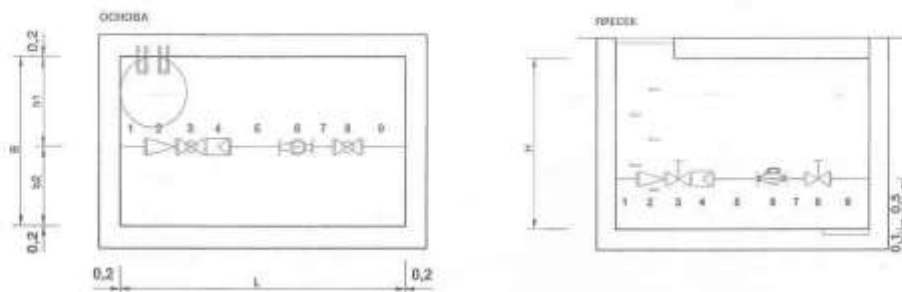
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | шифра<br>према<br>важећем<br>ценовнику<br>ЈКП БВК | износ<br>накнаде<br>[динара] | напомене:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| накнада за прикључак и први водомер на водоводну мрежу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                   |                              | Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја и пречника пројектованих водоводних прикључака и броја и пречника усвојених водомера, главних и индивидуалних.<br>Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег водоводног прикључка, за податке (пречник, материјал, водомерни шахт, пратеће арматуре...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант.<br>Све интервенције на постојећем водоводном прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења.<br>Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова. |
| Ø150mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | 11032                                             | 120512,87                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø100mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | 11031                                             | 89238,48                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø80mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           | 11030                                             | 83774,94                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| накнада за додатне главне водомере                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø50mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           | 11036                                             | 67019,95                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø40mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           | 11035                                             | 58841,81                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø25/20/15mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 11034                                             | 32264,22                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| накнада за један индивидуални водомер                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ø15mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m²]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                                   |                              | Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне водоводне мреже. Цена недостајуће спољне водоводне мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| укупна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 42.295,91 |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| надземна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 37.771,22 |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| подземна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.524,69  |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| стамбени део                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| пословни део                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 42.295,91 | 14010                                             | 633578,45                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| укупно:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака са потребним бројем водомера и не подразумева трошкове свих припремених и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП "БВК" (сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а имовинско правни основ за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу водомерног шахта, набавку цевног материјала, фазонских комада, арматура и водомера. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу водовода. ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: <a href="http://www.bvk.rs">www.bvk.rs</a> ) – за усвојено хидротехничко решење усаглашено са пројектованим мерама заштите од пожара и исправан рад унутрашњих инсталација водовода објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев. |           |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**ЗА 40103000 001/09**

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

табела 1

Шема водомерног склопништа са арматурама



Табела 1

| ПРОРАЧУН ДУЖИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКОПНИШТА L |                     |    |    | M13  | M20  | M25  | M30   | M40   | M50  | M65  | M80  | M100 | M150 | M200 |
|----------------------------------------|---------------------|----|----|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|
| ОЗНАКА ВОДОМЕРА                        |                     |    |    | 13   | 20   | 25   | 30    | 40    | 50   | 65   | 80   | 100  | 150  | 200  |
| ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА                       | mm                  |    |    | 1/2  | 3/4  | 1    | 1 1/4 | 1 1/2 | 2    |      |      |      |      |      |
| ПРЕЧНИК ВОДОМЕРА                       | "                   |    |    | 1/2  | 3/4  | 1    | 1 1/4 | 1 1/2 | 2    |      |      |      |      |      |
| 1                                      | УЛАЗНА ДЕОНИЦА      | mm | mm | 100  | 100  | 100  | 100   | 100   | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  |
| 2                                      | РЕДУЦИР             | mm |    | 55   | 55   | 55   | 55    | 55    | 300  | 300  | 330  | 320  | 400  | 400  |
| 3                                      | ЗАТВАРАЧ            | mm |    | 50   | 50   | 71   | 78    | 83    | 245  | 245  | 275  | 300  | 345  | 450  |
| 4                                      | ХВАТАЧ НЕЧИСТОЋА    | mm |    | 130  | 150  | 160  | 180   | 200   | 230  | 290  | 310  | 350  | 480  | 600  |
| 5                                      | УЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ   | mm | 60 | 78   | 120  | 150  | 180   | 270   | 300  | 390  | 480  | 600  | 900  | 1200 |
|                                        | ХОЛЕНДЕР / МДК      | mm |    | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5  | 11,5  | 140  | 180  | 180  | 180  | 220  | 220  |
|                                        | МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА | mm |    | 41   | 50   | 50   | 59    | 80    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 6                                      | ВОДОМЕР             | mm |    | 165  | 190  | 260  | 260   | 300   | 270  | 270  | 300  | 360  | 300  | 350  |
|                                        | МУШТИКЛА / ЗАПТИВКА | mm |    | 41   | 50   | 50   | 59    | 80    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                        | ХОЛЕНДЕР / МДК      | mm |    | 11,5 | 11,5 | 11,5 | 11,5  | 11,5  | 140  | 180  | 180  | 180  | 220  | 220  |
| 7                                      | НИЗВОДНИ УСМЕРИВАЧ  | mm | 30 | 39   | 60   | 75   | 90    | 120   | 150  | 200  | 240  | 300  | 450  | 600  |
| 8                                      | ЗАТВАРАЧ            | mm |    | 50   | 50   | 71   | 78    | 83    | 245  | 245  | 275  | 300  | 345  | 450  |
| 9                                      | ИЗЛАЗНА ДЕОНИЦА     | mm | mm | 100  | 100  | 100  | 100   | 100   | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  |
|                                        | ДУЖИНА УКУПНА       | mm |    | 882  | 1010 | 1165 | 1262  | 1464  | 2520 | 2800 | 3050 | 3390 | 3760 | 5390 |
|                                        | ДУЖИНА УСВОЈЕНА     | m  |    | 1,2  | 1,2  | 1,2  | 1,3   | 1,5   | 2,6  | 2,8  | 3,1  | 3,4  | 3,8  | 5,4  |

| ПРОРАЧУН ШИРИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКОПНИШТА B |                            |   |  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----------------------------------------|----------------------------|---|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| b1                                     | расстояние ближе склазу    | m |  | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| b2                                     | расстояние конта склазу    | m |  | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
|                                        | расстояние између водомера | m |  | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
|                                        | за 1 водомер               | m |  | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,2 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
|                                        | за 2 водомера              | m |  | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |     |     |
|                                        | за 3 водомера              | m |  | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,2 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |     |     |
|                                        | за 4 водомера              | m |  | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,7 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |     |     |
|                                        | за 5 водомера              | m |  | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |     |     |

| ПРОРАЧУН ДУБИНЕ ВОДОМЕРНОГ СКОПНИШТА H |  |  |  | m   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----------------------------------------|--|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                                        |  |  |  | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 2,0 | 2,0 |

ЗА 40103000 001/09

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

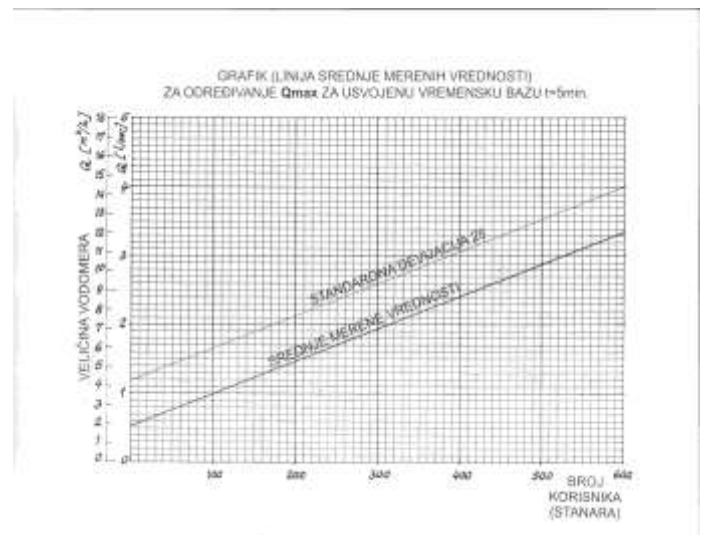
табела 2

| Величина водомерау<br>m <sup>3</sup> /h | Пречник водомера у<br>mm | Отпор у водомеру ујединици оптерећења у m VS | Протицај у l/sec при губитку притиска у водомеру у m VS :<br>( Број јединица оптерећења) |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                         |                          |                                              | 1                                                                                        | 2                | 3                | 4                | 5                |
| 3                                       | 15                       | 0.90000                                      | 0.264<br>(1,1)                                                                           | 0.373<br>(2,2)   | 0.456<br>(3,3)   | 0.527<br>(4,4)   | 0.589<br>(5,6)   |
| 5                                       | 20                       | 0.32400                                      | 0.439<br>(3,1)                                                                           | 0.621<br>(6,2)   | 0.761<br>(9,3)   | 0.878<br>(12,3)  | 0.982<br>(15,4)  |
| 7                                       | 25                       | 0.16530                                      | 0.615<br>(6,0)                                                                           | 0.868<br>(12,1)  | 1.065<br>(18,1)  | 1.230<br>(24,2)  | 1.375<br>(30,3)  |
| 10                                      | 30                       | 0.08100                                      | 0.878<br>(12,3)                                                                          | 1.242<br>(24,7)  | 1.521<br>(37,0)  | 1.757<br>(49,4)  | 1.964<br>(61,7)  |
| 20                                      | 40                       | 0.02025                                      | 1.757<br>(49,4)                                                                          | 2.484<br>(98,8)  | 3.043<br>(148,1) | 3.514<br>(197,5) | 3.928<br>(246,9) |
| 30                                      | 50                       | 0.00506                                      | 3.514<br>(197.6)                                                                         | 4.968<br>(395.2) | 6.086<br>(592.4) | 7.028<br>(790.0) | 7.856<br>(987.6) |

табела 3

| Prečnik vodomera (mm) | Broj vodomera u kaseti (kom) | Dimenzije kasete - ormarića (mm) |          |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|----------|
| 13                    | 1                            | 720                              | 400 250  |
|                       | 2                            | 720                              | 650 250  |
|                       | 3                            | 720                              | 900 250  |
|                       | max 4                        | 720                              | 1150 250 |
| 20                    | 1                            | 830                              | 400 250  |
|                       | 2                            | 830                              | 650 250  |
|                       | 3                            | 830                              | 900 250  |
|                       | max 4                        | 830                              | 1150 250 |
| 25                    | 1                            | 960                              | 450 300  |
|                       | 2                            | 960                              | 750 300  |
|                       | 3                            | 960                              | 1050 300 |
|                       | max 4                        | 960                              | 1350 300 |
| 30                    | 1                            | 1030                             | 450 300  |
|                       | 2                            | 1030                             | 750 300  |
|                       | 3                            | 1030                             | 1050 300 |
|                       | max 4                        | 1030                             | 1350 300 |
| 40                    | 1                            | 1330                             | 500 350  |
|                       | 2                            | 1330                             | 850 350  |
|                       | 3                            | 1330                             | 1300 350 |
|                       | max 4                        | 1330                             | 1650 350 |

график



табела 4

| Elementi armature   | Dužina elemenata |     | Prečnik vodomera (mm) |      |      |      |      |
|---------------------|------------------|-----|-----------------------|------|------|------|------|
|                     |                  |     | 13                    | 20   | 25   | 30   | 40   |
| Ulazna deonica      | L (mm)           |     | 100                   | 100  | 100  | 100  | 100  |
| Reducir             | L (mm)           |     | 55                    | 55   | 55   | 55   | 200  |
| Zatvarač            | L (mm)           |     | 50                    | 59   | 71   | 78   | 83   |
| Uzvodni usmerivač   | L (mm)           | 4 d | 52                    | 80   | 100  | 120  | 160  |
| Holender            | L (mm)           |     | 11.5                  | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 |
| Muštikla / zaptivka | L (mm)           |     | 41                    | 50   | 50   | 59   | 80   |
| Vodomer             | L (mm)           |     | 165                   | 190  | 260  | 260  | 300  |
| Muštikla / zaptivka | L (mm)           |     | 41                    | 50   | 50   | 59   | 80   |
| Holender            | L (mm)           |     | 11.5                  | 11.5 | 11.5 | 11.5 | 11.5 |
| Nizvodni usmerivač  | L (mm)           | 3 d | 39                    | 60   | 75   | 90   | 120  |
| Zatvarač            | L (mm)           |     | 50                    | 59   | 71   | 78   | 83   |
| Izlazna deonica     | L (mm)           |     | 100                   | 100  | 100  | 100  | 100  |
| Ukupna dužina       | L (mm)           |     | 716                   | 826  | 955  | 1022 | 1329 |

прилог :

**ЗА 40103000 001/09**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

- ситуациони план постојеће водоводне мреже, ГИС, Р 1 : 1000, графички прилог,
- податке о планираним инсталацијама, преузети из планске документације,
- податке о пројектној документацији преузети од инвеститора,
- **податке за формирање документације споја** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

**Рок важности услова број В-205/2021 је две године од дана издавања.**

Обрадила :

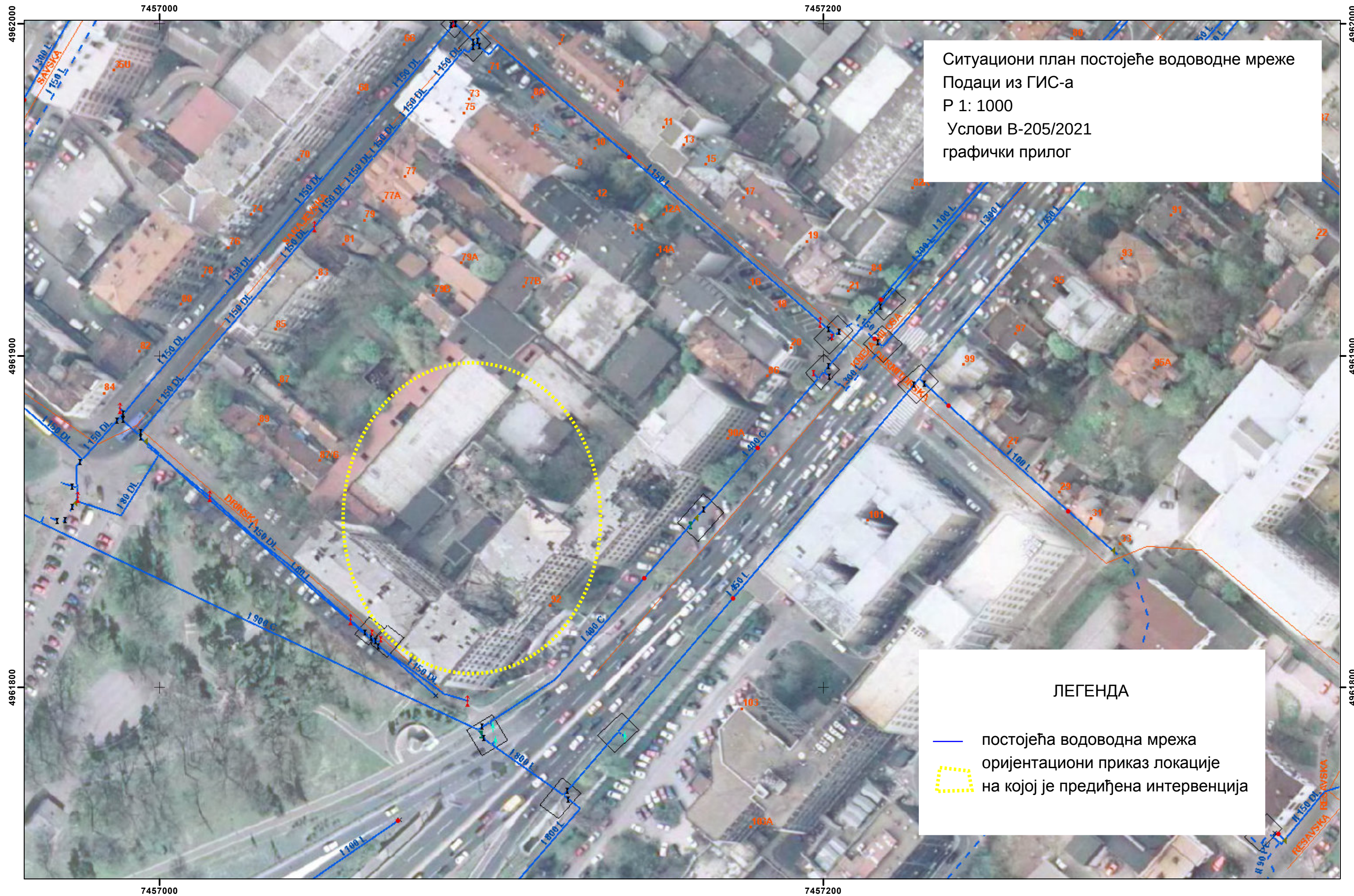
Милица Радовановић, дипл. инж.грађ.

РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

**ЗА 40103000 001/09**





7457000

7457200

0 10 20 40 Meters

1:1,000



ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 3 606 606

e-mail: [info@bvk.rs](mailto:info@bvk.rs)

Датум: 21.03.2021.



[www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

Служба техничке документације

Кнеза Милоша 27, 11000 Београд

Тел: 2065 018

Факс: 3612 896

e-mail: [std@bvk.rs](mailto:std@bvk.rs)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство грађевинарства

саобраћаја и инфраструктуре

ул. Немањина бр.26

Београд

ROP-MSGI-18176-LOCA-10/2021

К-129/2021

**ПРЕДМЕТ: Услови канализације за израду локацијских услова за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ Ул. кнеза Милоша 90-92, Београд, на к.п. 1417, КО Савски венац-Идејно решење са изменом спратности објекта Ц, Фаза 2, у Београду**

У вези захтева од 03.03.2021.године, инвеститора Orchid Group doo из Београда, заведеног у Служби техничке документације ЈКП "БВК" под бојем К-129/2021 дана 03.03.2021.године, којим тражите услове канализације за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“, Ул. кнеза Милоша 90-92, Београд, на к.п. 1417, КО Савски венац-Идејно решење са изменом спратности објекта Ц, Фаза 2, у складу са **Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда** ("Сл. лист града Београда", бр. 6/10, 29/14, 29/15, 19/2017 и 85/2019), издају се:

## У С Л О В И

**Подаци о објекту из достављеног идејног решења:**

Техничка документација, која је предмет Идејног решења, урађена је за потребе исходавања измене издатих локацијских услова број ROP-MSGI-18176-LOCA -8/2019; 350-02-00032/2019-14 од 19.03.2019. године, исправљеним Закључком ROP-MSGI-18176-GR -9/2019, 350-02- 00032/2019-14 од 09.04.2019. године

Након спроведене анализе тржишта и планске документације (План детаљне регулације блока између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске, ГО Савски Венац, Београд (Сл. лист града Београда бр. 127 од 29 децембра 2016 год.) Инвеститор је одлучио да спратност објекта Ц, у оквиру комплекса „SKYLINE BELGRADE“, увећа за 2 спрата уз истовремену промену спратних висина 1 и 29 спрата.

Измена Локацијских услова односи се само на 2 фазу - објекат Ц - промену спратности

Пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“ налази се на к.п. 1417, К.О. Савски венац, између улица Кнеза Милоша, Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Укупна површина грађевинске парцеле износи 10.437,00 м2. Комплекс чине четири објекта са заједничком подземном гаражом. Гаража има четири планирана колска улаза, на различитим нивоима, из свих околних улица:

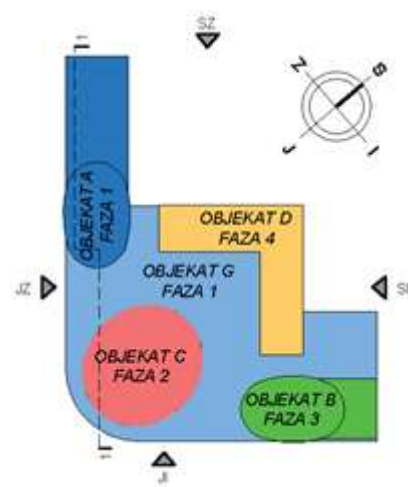
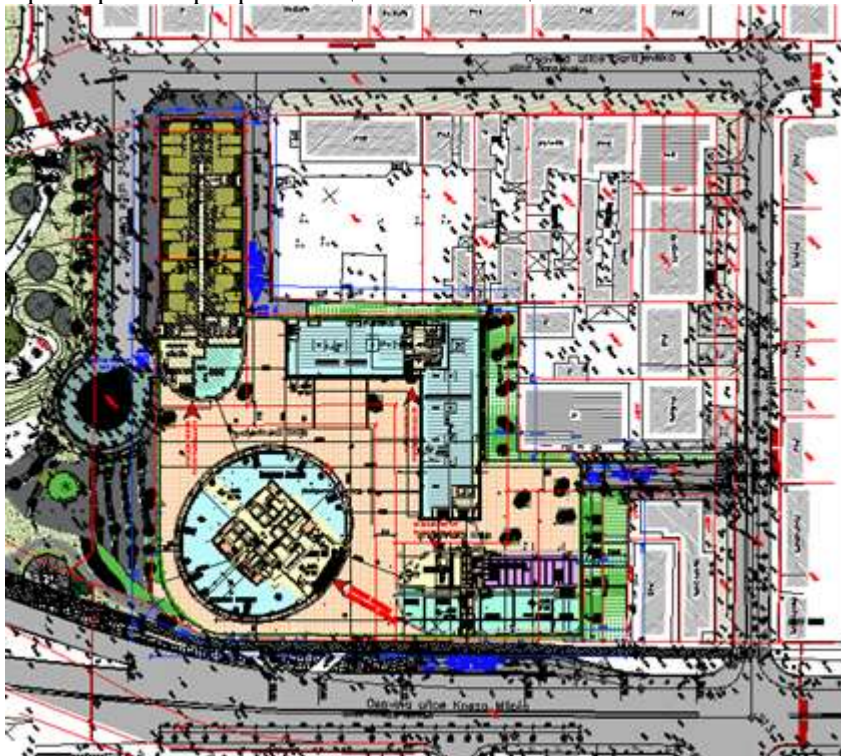
улаз из улице Кнеза Милоша, и улазе/излазе из Дринске, Сарајевске и Дурмиторске. Стицајем околности, на које Инвеститор не може да утиче (изградња јавне инфраструктуре), колски улаз у подземну гаражу из Улице кнеза Милоша реализоваће се након реконструкције Улице кнеза Милоша. У међувремену остала три улаза су довољна за функционисање подземне гараже, у пуном капацитету, без икаквих проблема. Имајући напред наведено у виду, за Фазу 2 - објекат Ц, реализација колског улаза у подземну гаражу из

**ЗА 40103000 003/13**

Улице кнеза Милоша не треба да буде предуслов за издавање грађевинске и употребне дозволе за Фазу 2 - објекат Ц.

Над гаражом, објекти су на нивоу Улице кнеза Милоша спојени заједничким тргом, уређеном слободном површином. Пешачки приступ приземљима објеката Б, Ц, Д је са овог трга, а пешачки приступ приземљу објекта А је из Улице сарајевске. Пешачки приступи су предвиђени и из улица Дринска и Дурмиторска.

Бицикличка стаза тангира комплекс уз Улицу кнеза Милоша ка парку. У гаражи је обезбеђен одређени део простора за паркирање бицикала и мотоцикала.



Подаци Фаза 2 – Пословно-комерцијална кула Ц у првобитном идејном решењу:

Објекат се налази уз улицу Дринска и Кнеза Милоша, спратности П+29+техничка етажа, БРГП=40.383,00m<sup>2</sup>, са 116 канцеларијских "open space" целина, 5 локала и 499 паркинг местом, категорије објекта "В, са топлотном подстаницом. Идејним решењем предвиђена је потребна количина воде од 5,2 l/s за санитарну потрошњу и количина воде од 30,0 l/s за унутрашњу и спољну противпожарну хидрантску мрежу.

Подаци Фаза 2 – Пословно-комерцијална кула Ц у измењеном идејном решењу:

Објекат се налази уз улицу Дринска и Кнеза Милоша, спратности П+31+2 техничке етаже БРГП=42.295,91m<sup>2</sup>, са 124 канцеларијских "open space" целина, 5 локала и 510 паркинг местом, категорије објекта "В, са топлотном подстаницом. Идејним решењем предвиђена је потребна количина за фекалне воде од 8 l/s за кишне воде од 145 l/s.

#### Постојеће стање:

Канализациона мрежа на предметној локацији припада Централном канализационом систему где је заснован општи систем канализације. Главни реципијент за отпадне воде са предметног сливног подручја је колектор ОБ 90/135cm у Сарајевској улици који се улива у колектор "Теразијски тунел" одакле се воде евакуишу до излаза у Дунав, односно из Савског у Дунавски слив.

Постојећа канализациона мрежа на разматраној локацији је следећа:

- Улица дринска- општа канализација 60/110cm од бетона,
- Улица кнеза Милоша (деоница од Дурмиторске до Дринске улице) - општа канализација Ø300mm, Ø250mm од керамике и колектор 60/110cm од бетона,
- Улица дурмиторска- општа канализација Ø250mm од керамике,
- Улица сарајевска (од Дурмиторске до Дринске улице) - општи колектор 90/135cm од бетона.

**ЗА 40103000 003/13**

Напомињемо да је за пословно стамбени комплекс „SKYLINE BELGRADE“, Ул.кнеза Милоша бр.90-92 издата Потврда за реализоване опште прикључке под бројем К-822/2019 дана 11.12.2019.године и К-982/2020- за објекат Д.

У оквиру предметног прикључка предвиђен је привремени канализациони прикључак у Дринској улици, за објекат „Ц“, до изградњи недостајуће инфраструктуре адекватног пречника у Улици кнеза Милоша, (реализоваће се коначан прикључак-пројектним решењем је приказан гранични ревизиони силаз ГРШ2 на будућем прикључку који се у овој фази изводи и блиндира). Пречник прикључка је Ø300mm, пад 6%, дужина L=8,0 m, заштитна каскада h=2,5 m. Гранични ревизиони силаз је предвиђен у објекту на првој подземној етажи са обезбеђеним приступом за одржавање са тротоара приземља- димензије отвора 60x60 cm).

### Пројектовано и планирано стање::

За предметну локацију на снази су плански документи: План детаљне регулације блока између улица Дринске, Сарајевске, Дурмиторске и Кнеза Милоша, ГО Савски венац („Сл. лист града Београда“, 127/16), Одлука о изради ППР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система (Одлука о изради „Сл. лист града Београда“, бр. 56/18), План генералне регулације мреже јавних гаража (Сл. лист града Београда бр. 19/11), План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд - целине I- XIX („Сл. лист града Београда" бр. 20/2016) и Генерални урбанистички план Београда („Сл. лист Београда бр.11/16). ЈКП“БВК“ тренутно нема урађену пројектну документацију за разматрано подручје.

За предметну локацију ЈКП“БВК“ је издало:

- одговор у оквиру припреме за реализацију пројекта комплекса „Skyline“ у блоку између улица Кнеза Милоша, Дурмиторске, Сарајевске и Дринске, као и уређење парка Три кључа КО Савски венац, у Београду, под бројем Ј/162, 19225/1,2 I4-1 дана 11.04.2017. године
- услове израду локацијских услова за потребе изградње пословно-стамбеног комплекса "Skyline Belgrade" на катастарским парцелама бр.1415 и 1417 и 1426, у Ул. кнеза Милоша бр.90-92, КО Савски венац у Београду, под бројем К-291/2017 дана 12.07.2017. године.

Остајемо при свему наведеном у издатим условима К-291/2017 дана 12.07.2017. године.

Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу.

### Општи стандарди и прописи ЈКП БВК за пројектовање инсталација канализације:

-Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда. Пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од 150mm;

-Са аспекта одржавања, максимална дужина пројектованог прикључка је до 15,0m, с тим да је гранични ревизиони силаз у припадајућој парцели. Веће дужине прикључка пројектовати само уз консултације са ЈКП БВК;

-Гранични ревизиони силаз (ГРС) извести у припадајућој парцели на 1,5m од регулационе линије и у њему извршити каскадирање са обавезном хоризонталном ревизијом (минимална вредност заштитне каскаде је 60cm, а максимална 300cm). ГРС са једном везом и каскадом је пречника 1,0m, а са две 1,2m. На увек приступачној локацији ГРС не може се предвидети паркирање. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, ГРС пројектовати у објекту уз обезбеђивање приступа за несметано одржавање.

Прикључак од ревизионог силаза до канализационе мреже пројектовати и извести са падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова. Прикључак обавезно пројектовати тако да не деградира стабилност и функцију уличног канала и то:

- а) у улични ревизиони силаз-у бочну банку уз обраду (жљеб) до уласка у кинету
- б) у тело колектора-на 0,5-0,6 m од дна код мањих колектора
- в) у тело колектора-на 0,8-1,0 m од дна код већих колектора
- г) преко типизираних фазонских комада (рачви) на цевни улични канал-постојећи прикључак.

**ЗА 40103000 003/13**



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

-Уколико није могуће гравитационо одвођење вода из објекта или дела објекта, предвидети њихово препумпавање, тако да се пројектује прекидна комора/шахт за умирење за прелазак на течење са лободном површином, у парцели пре ГРС;

-Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, III Комуналне отпадне воде ("Сл.гласник РС", бр.67/11 и 48/12). Посебно важи за воде из подземља, из сопствених бунара које се упуштају у канализацију после термотехничког третмана;

-Приључење гаража, сервиса, паркинга и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља, пре ГРС.

-Температура воде која се испушта у канализациону мрежу не сме прећи 40°C. За отпадне воде из топлотне подстанције пројектовати расхладну јаму;

-Прикључење дренажних вода одобјекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- на територији Новог Београда најниже уливно место на унутрашњим инсталација у објекту не сме бити на коти нижој од 74mm;

-Прикључак се не сме изводити без надзора Сектора канализационе мреже односно стручног лица ЈКП БВК које се одређује пошто инвеститор преда захтев за прикључак. Уз обавезан надзор, све до тада постојеће прикључке на парцели, уколико постоје, прописно ставити ван функције и блиндирати;

-Трошкове у поступку прикључка канализационих инсталација објеката са градском канализационом мрежом сноси подносилац захтева односно инвеститор по цени накнаде коју утврђује орган управљања ЈКП „Београдски водовод и канализација“;

-Саставни део услова је типска ситуација са диспозицијом улична мрежа, регулациона линија парцеле, објекат на парцели, прикључак и детаљ граничног ревизионог силаза, првог силаза у парцели са заштитном каскадом;

- за прикључење објекта за потребе грађења – **привремени градилишни прикључак** - процедура за канализацију се спроводи паралелно са градилишним водоводским прикључком: у случају постојећих прикључака за водовод и канализацију на парцели-првенствено предвидети коришћење постојећег прикључка на парцели (уз добијену пријаву радова, у Сектору продаје и наплате, Данијелова 32, извршити промену корисника за водовод, јер су воде за евакуацију финансијски (не и рачунски) приказане као део измерене воде на градилишном водомеру). Уколико не постоји прикључак канализације на парцели, усагласити динамику пројектовања инсталација канализације објекта тако да се одмах по добијању пријаве радова, преко надлежног органа преда захтев за прикључење будућег објекта, тако да се један од прикључака у Сектору продаје и наплате пререгиструје преко водоводског прикључка, привремено, и у току грађења користи као градилишни прикључак (на Инвеститора или на извођача уз сагласност инвеститора). Ако се нису испунили услови за коначно прикључење објекта, постоји могућност предаје захтева за прикључење преко надлежног органа по добијању пријаве радова само за потребе грађења објекта, са садржајем према упутству ЈКП БВК уз услове канализације за потребе израде локацијских услова или са сајта [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs) (потребни подаци за формирање документације споја – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу) или покретање процедуре само у ЈКП БВК подношењем захтева за издавање услова;

- Обезбеђивање имовинско правног основа за све радове на извођењу хидротехничких инсталација према будућој пројектној документацији је у надлежности органа који издаје грађевинску и употребну дозволу;

-Сва локална алтернативна техничка решења су ван градског канализационог система и самим тим ван надлежности ЈКП БВК. Са санитарног аспекта, неопходно је евидентирање таквог привременог решења у циљу контроле, ради усклађивања коришћења и мониторинга будућег објекта у експлоатацији са законском регулативом из предметне области. По изградњи уличне фекалне канализације, инвеститор и/или власници као крајњи корисници зависно од динамике њене изградње, остају у обавези да прикључе објекат на градску канализациону мрежу о свом трошку.

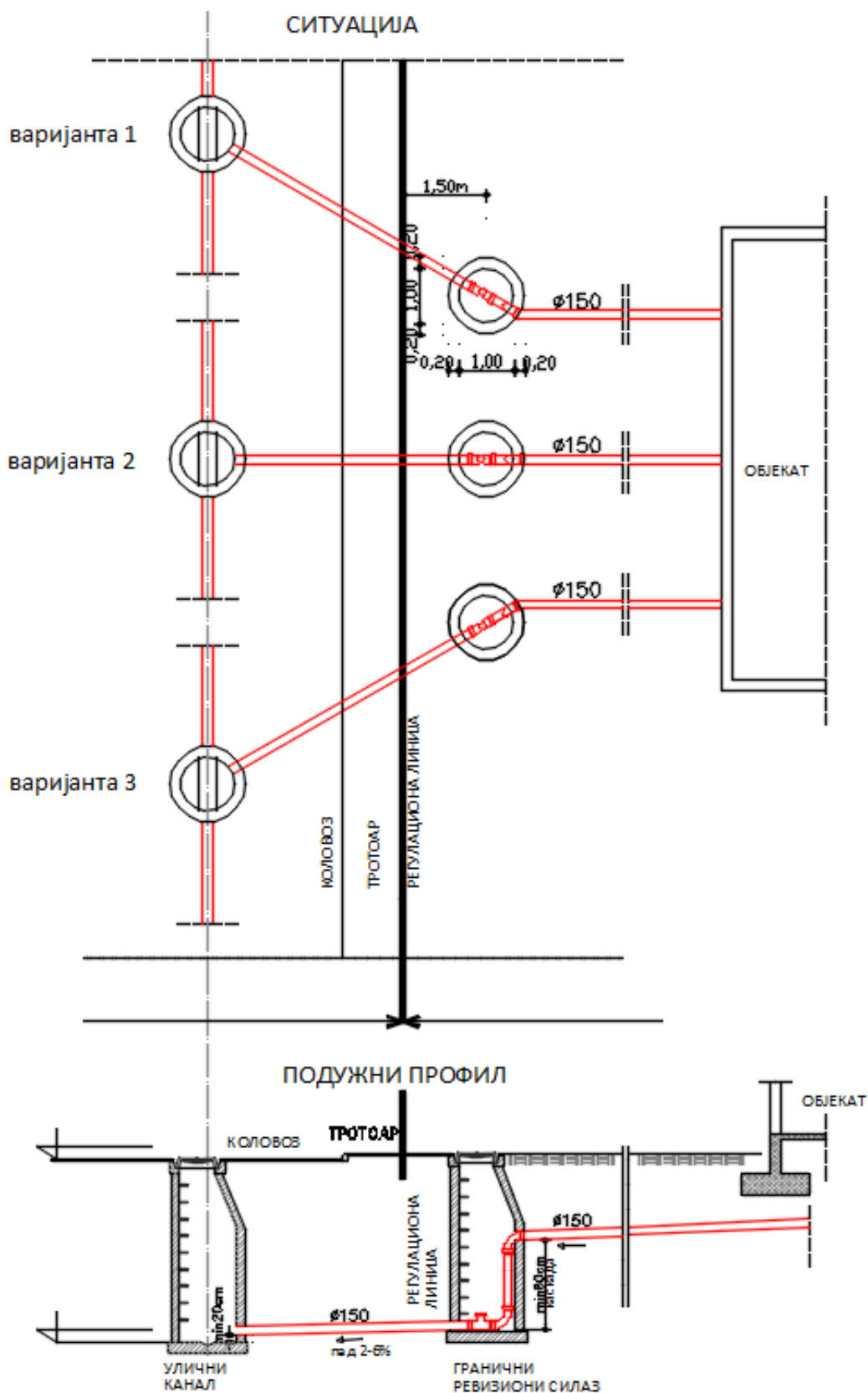
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

**Накнада за прикључење:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | шифра према<br>важећем<br>ценовнику<br>ЈКП БВК | износ накнаде<br>[динара] | напомене:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| накнада за један прикључак на<br>канализациону мрежу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           | 11025                                          | 60977,50                  | Укупан износ трошкова прикључења зависиће од броја пројектованих канализационих прикључака. Уколико се пројектном документацијом предвиди коришћење постојећег канализационог прикључка, за податке (пречник, материјал, пад, улични силаз/рачва, ГРС...) и техничку исправност постојећег прикључка приказане пројектом, гарантује инвеститор/пројектант. Све интервенције на постојећем канализационом прикључку у циљу његовог довођења у функционално и хидраулички исправно стање или у циљу усклађивања са прописима и стандардима ЈКП БВК учествују у цени прикључења. Цена трошкова је оквирна, сагласно обиму и нивоу података из достављеног идејног решења уз захтев, не обухвата цену пројектовања и извођења уличне канализационе мреже. Цена недостајуће спољне канализационе мреже биће саставни део уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП. Цене су из важећег ценовника ЈКП БВК на дан издавања услова. |
| коришћење постојећег канализационог прикључка за нов објекат и/или реконструкцију граничног ревизионог силаза                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 11026                                          | 30488,75                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| стварно остварена површина и намена објекта БРГП [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| укупна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 42.295,91 |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| надземна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 37.771,22 |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| подземна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.524,69  |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| стамбени део                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| пословни део                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 42.295,91 | 14210                                          | 633578,45                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| укупно:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>износи накнада у табели су на нивоу такси према спецификацији површина објекта и броју прикључака и не подразумева трошкове свих припремних и грађевинских радова на терену на извођењу прикључка у надлежности подносиоца захтева, а уз надзор ЈКП БВК (сви радови на прикључењу ће бити дефинисани пројектом, а обезбеђивање имовинско правног основа за њихово извођење је ван надлежности ЈКП БВК). Накнада за прикључак не обухвата ископ, изградњу ревизионог силаза са заштитном каскадом и хоризонталном ревизијом и набавку цевног материјала. Такође, не обухвата трошкове геодетског снимања изведеног прикључка, који се доставља и ЈКП БВК по његовом извођењу и преузимању на одржавање издавањем потврде да је објекат прикључен на градску мрежу канализације. ЈКП БВК у поступку прикључења објекта у обједињеној процедури кроз ЦИС доставља предрачун/профактуру на основу поднетог захтева за прикључење (у складу са достављеним хидротехничким решењем према упутству уз услове (и са сајта ЈКП БВК: <a href="http://www.bvk.rs">www.bvk.rs</a>) – за усвојено хидротехничко решење и исправан рад унутрашњих инсталација канализације објекта гарантује пројектант/инвеститор) и података о уплатиоцу уз захтев.</p> |           |                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

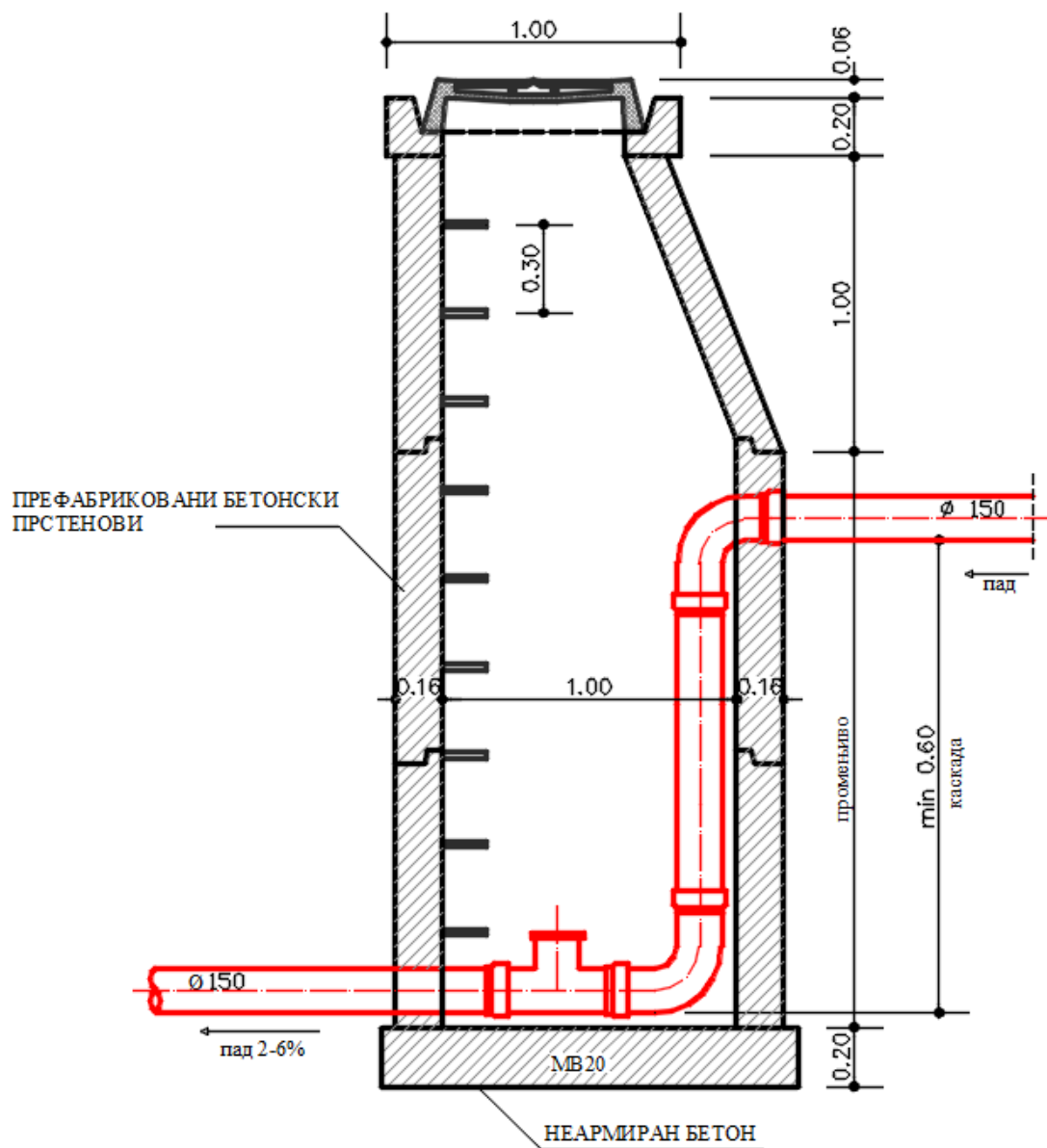
**ЗА 40103000 003/13**

ПРИКЉУЧАК НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ



ЗА 40103000 003/13

ДЕТАЉ ГРАНИЧНОГ РЕВИЗИОНОГ СИЛАЗА



НАПОМЕНА - МЕРЕ СУ У МЕТРИМА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

**прилог:**

- ситуациони план постојеће канализације, гис, у pdf (P=1:500),
- податке о планираним инсталацијама, преузети из планске документације;
- податке о пројектној документацији преузети од инвеститора;
- **податке за формирање документације споја** – текстуални и графички прилози које је неопходно доставити уз захтев за прикључење надлежном органу, преузети са сајта ЈКП БВК: [www.bvk.rs](http://www.bvk.rs)

**Рок важности услова број К-129/2021 је две године од дана издавања.**

Обрадио/ла :

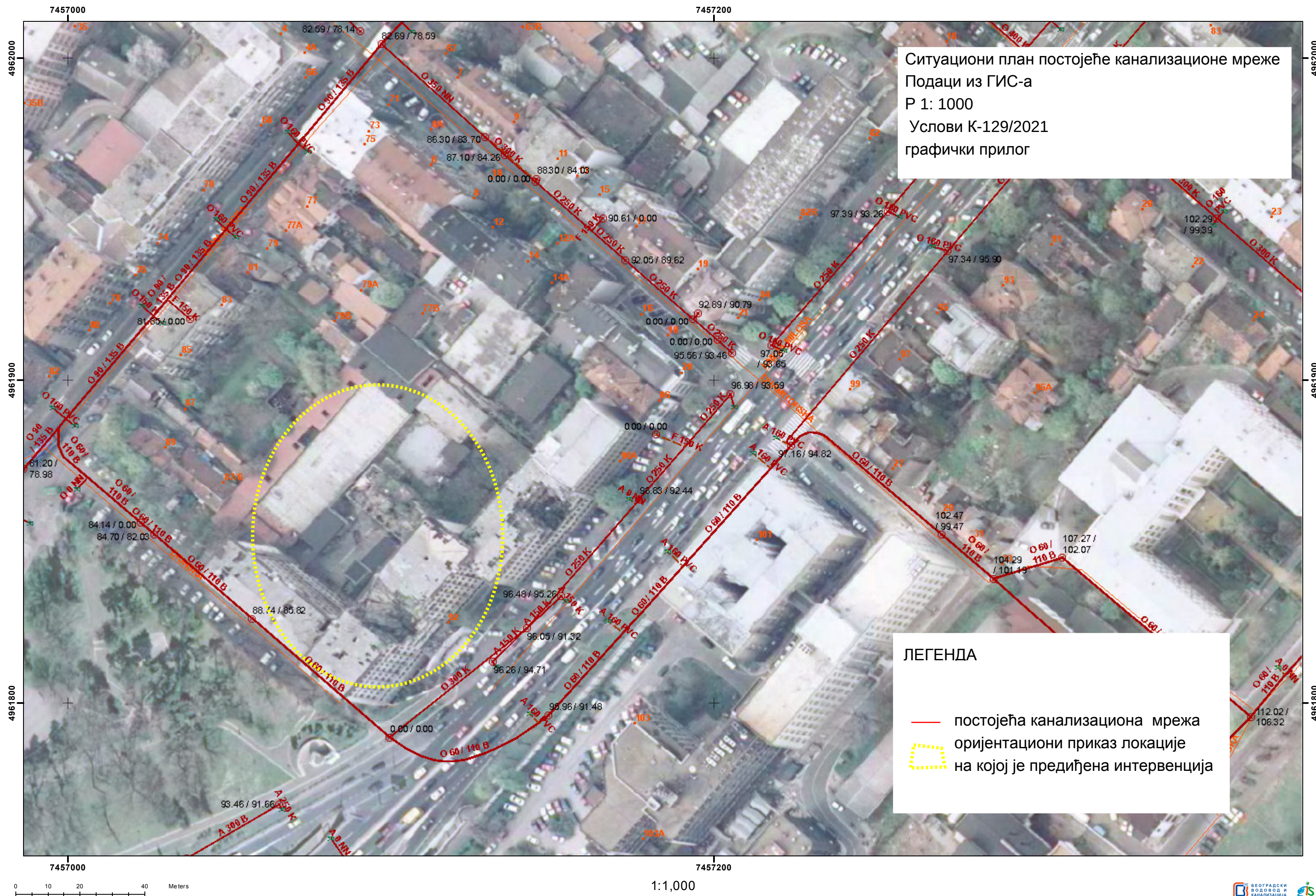
Снежана Ненадовић

РУКОВОДИЛАЦ  
СЛУЖБЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Александра Тушуп, дипл.инж.грађ.

**ЗА 40103000 003/13**







РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Управа за превентивну заштиту  
09.4 број 217- 350/21  
Дана 29.03.2021. године  
ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-7/2021  
Ул. Омладинских бригада бр. 31  
Београд

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19), решавајући по захтеву Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре бр. 350-02-00251/2021-07 од 03.03.2021. године достављеном у име „Orchid Group“ д.о.о. Београд, ул. Омладинских бригада бр. 88-90, Београд – Нови Београд, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем ROP-MSGI-18176-LOCA-10-HPAP-7/2021 издаје:

### УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за изградњу Фазе 2 пословно-стамбеног комплекса SKYLINE BELGRADE у Улици кнеза Милоша бр. 90-92, на к.п. бр. 1417 КО Савски венац, Београд, која обухвата изградњу пословно-комерцијалне куле „Ц“ спратности П+31+2 тех., према достављеном Идејном решењу израђеном од стране „Машинопројект КОПРИНГ“ а.д. Београд, ул. Добрињска 8а.

Обзиром да је Идејним решењем у поступку измене локацијских услова предвиђена промена спратности објекта „Ц“ у Фази 2 изградње комплекса са П+29+2 тех. на П+31+2 тех., као и промена спратне висине 1. и 29. спрата објекта, обавештавамо вас да је у свему потребно придржавати се услова у погледу мера заштите од пожара издатих од овог органа у претходним поступцима под ROP-MSGI-18176-LOC-1-HPAP-2/2017 од 14.07.2017. године и ROP-MSGI-18176-LOCA-6-HPAP-5/2018 од 03.01.2019. године у делу који се односи на предметни објекат „Ц“, као и да је, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно **применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима** којима је уређена област заштите од пожара, а посебно наглашавамо следеће услове:

- у зависности од утврђене висине објекта предвидети све потребне мере и системе за заштиту од пожара дефинисане Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/17 и 103/18) за ту висину објекта;

- приложено Идејно решење се састоји из делова који садрже конкретна техничка решења (као што су потребне количине воде за унутрашњу и спољашњу хидрантску мрежу, дефинисана удаљења између објеката у комплексу и сл.) која су предмет пројекта за извођење, на које се ова Управа не изјашњава у поступку издавања услова, већ у поступку издавања сагласности на техничку документацију са аспекта предвиђених мера заштите од пожара.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овој Управи у складу са чл. 138. Закона о планирању и изградњи.

Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чл. 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Такса у износу од 17.370,00 динара наплаћена је према тарифном бр. 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20 и 144/20).

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ**  
**пуковник полиције**



Милан Васовић

ORCHID GROUP doo

Br. 158 / 17  
09.08.2017. god.  
BEOGRAD

ORCHID GROUP D.O.O.

Omladinskih Brigada 88-90, Novi Beograd, Beograd, Srbija, PIB 104715519, Matični broj: 20220392  
Tel. 011/ 20-90-525, Societe Generale Srbija a.d. Beograd 275-0010220527256-31

## OVLAŠĆENJE

Investitor „ORCHID GROUP“ d.o.o., Omladinskih brigada 88-90, Novi Beograd, PIB 104715519, Matični broj : 20220392, ovim putem ovlašćuje akcionarsko društvo Mašinoprojekt KOPRING AD iz Beograda, Dobrinjska 8a, matični broj 07022387, PIB: 101512751 da u ime i o trošku „ORCHID GROUP“ d.o.o. sprovede kompletan proces u okviru procedure zaštite životne sredine u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl. Glasnik RS 135/2004, 36/2009) za izgradnju objekta Poslovno stambeni kompleks SKYLINE BELGRADE, Ul. Kneza Miloša 90-92, Beograd na K.P. 1415, 1417, 1426 K.O. Savski venac.

Investitor je saglasan sa svim troškovima koji nastaju tokom procesa objedinjene administrativne procedure.

U Beogradu, 09.08.2017.

Za „ORCHID GROUP“ d.o.o. Beograd

  
Adir El Al