

A. OPŠTI DEO

A.1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta

Povod za izradu Urbanističkog projekta je inicijativa Investitora, za adaptaciju, sanaciju i nadogradnju postojećeg stambenog objekta na k.p. 833/1 K.O. Stari grad.

Cilj izrade ovog projekta je analiza lokacije na osnovu koje bi se jasno definisala pravila građenja u okviru kojih je moguće realizovati planiranu adaptaciju sanaciju i dogradnju, u skladu sa postojećim ambijentom, kulturno istorijskim vrednostima i urbanističkim parametrima koji su propisani važećim planom.

A.2. Planski osnov

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta:

- Plan generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave Grad Beograd (celine I-IX) („Sl. Grada Beograda“ br. 20/16) - (u daljem tekstu PGR).
- Detaljni urbanistički plan Mesne zajednice Pero-Popović „Aga“, opštine Stari grad i dopuna („Sl. list grada Beograda“ br.20/87).

A.3. Pravni osnov

Pravni osnov za izradu urbanističkog projekta:

- Član 60, 61, 62, 63 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br.72/09, 81/09, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19).
- Pravilnik o sadržini načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“ br.32/19);
- Pravilnik o opštim uslovima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“ br.22/15).

A.4. Položaj i granice lokacije

Predmetni prostor se nalazi na delu teritorije Opštine Stari grad, na uglu ulica Gospodar Jovanove i Kapetan Mišine.

Granicu urbanističkog projekta čini postojeća katastarska parcela 833/1 K.O. Stari grad na kojoj se nalazi stambeni objekat na adresi Gospodar Jovanova 32.

Granice katastarske parcele se poklapaju sa regulacionim linijama koje su definisane PGR-om, a prema susednim kat.parcelama se poklapaju sa katastarskim stanjem (sa severozapadne i jugozapadne strane).

Površina predmetne katastarske parcele iznosi 248.00m², a zemljište pod postojećim objektom 210.00m².

A.5. Podaci o lokaciji

Prema PGR-u ova lokacija se nalazi u okviru Celine I u u Zoni S5 – zoni višeporodičnog stanovanja u formiranim gradskim blokovima u centralnoj i srednjoj zoni grada.

Predmetna parcela se takođe nalazi u bloku koji pripada prostorna kulturno-istorijskoj celini od izuzetnog značaja „Područje oko Dositejevog liceja“. Ovo je jedan od najstarijih i najznačajnijih gradskih prostora u Beogradu, čije je jezgro formirano krajem 18. i početkom 19. veka. Obuhvata pet blokova u opštini Stari grad, između ulica Kralja Petra, Gospodar Jovanove, Kapetan Mišine, Simine, Kneginje Ljubice, Braće Jugovića, Studentskog trga i ulice Zmaja od Noćaja. U ovoj zakonom zaštićenoj celini do danas su sačuvani prvobitni regulacioni pravci i objekti izuzetne urbanističke, arhitektonske i kulturno-istorijske vrednosti.

Očuvani su primeri islamske arhitekture, orijentalno-balkanske, sve do primera prelaza balkanske ka evropskoj arhitekturi, zatim primeri monumentalnih kuća u stilovima neoklasicizma (akademizma), romantizma, međuratnog modernizma i objekti savremene arhitekture.

U manjem broju, višespratni objekti savremene arhitekture nastali u rasponu od sedme i osme decenije 20. do početka 21. veka, u snažnom su stilskom i visinskom kontrastu prema najranije izgrađenim prizemnim kućama. U periodu od 90tih godina ovog veka evidentno je da se na više parcela pojavila i nelegalna gradnja.

Arhitektonski fond ove celine odlikuje stilska i visinska raznolikost, neujednačenost i kontrast.

B. OPIS REŠENJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

B.1. Karakteristike, standardi i parametri iz Plana generalne regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd (celine I-IX) („Sl.Grada Beograda“ br. 20/16)

Prema DUP-u Mesne zajednice Pero-Popović „Aga“, opštine Stari grad i dopuna („Sl.list grada Beograda“ br.20/87), predmetna parcela se nalazi u površinama Bloka 5 predviđenim za kolektivno stanovanje sa delatnostima. Sa konzervatorskog aspekta zgrada je evidentirana kao objekat koji formira prostor.

Opštim uslovima za adaptaciju objekata u bloku 5, data je mogućnost adaptacije svih pogodnih tavana, krovnih terasa i zajedničkih prostora u koristan prostor namenjen stanovanju ili delatnostima. Sve intervencije moraju biti usaglašene sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Prema PGR-u eventualna korekcija namene, pravila i parametara iz važećih preispitanih planova, donetih do 13.maja 2003. g. Moguća je samo za planove u celini I i II, uz saglasnost Komisije za planove Skupštine grada.

Predmetna parcela nalazi se u okviru područja oko Dositejevog liceja (Odluka o proglašenju (Sl.list grada Beograda br. 22/89), koje je proglašeno za kulturno dobro od izuzetnog značaja (Odluka, „Službeni glasnik SRS“ br.16/90) te je sve intervencije na objektima neophodno izvesti u skladu sa mišljenjem nadležne ustanove za zaštitu spomenika kulture.

Ovaj Urbanistički projekat radi se na osnovu uslova Zavoda za zaštitu spomenika kulture, kao i na osnovu urbanističkih parametara iz PGR-a.

Zonu karakteriše matrica kompaktnih blokova sa potpuno formiranom regulacijom ulica i objekata, parcelacijom i ivičnom izgradnjom, različite spratnost u zavisnosti od vremena nastanka objekata.

«Tabela br.1»

ZONA VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA U FORMIRANIM GRADSKIM BLOKOVIMA U CENTRALNOJ I SREDNJOJ ZONI GRADA (S5)	
osnovna namena površina	višeporodično stanovanje
indeks zauzetosti na parceli	indeks zauzetosti je u centralnoj zoni do 70% sa uvećanjem od 15% za objekte na uglu
maksimalna visina objekta	maksimalna visina venca objekta je do 24.0m, (maksimalna visina slemena objekta je do 27.5m) što definiše orijentacionu planiranu spratnost do P+6+Pk/Ps

uslovi za slobodne i zelene površine	procenat slobodnih i zelenih površina na parceli je u centralnoj zoni je min.30%, a zelenilo u direktnom kontaktu je min.10%
rešenje parkiranja	parkiranje rešiti na parceli prema normativima definisanim u poglavlju 3.1.1 Pravila građenja saobraćajne mreže
minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije
zaštita kulturnog nasleđa	sve intervencije na kulturnim dobrima i dobrima pod prethodnom zaštitom se definišu u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture

B.2. Konceptcija uređenja i namena objekta

LOKACIJA: Predmetna parcela se nalazi na uglu ulica Gospodar Jovanove i Kapetan Mišine i pripada kompaktnom bloku, kog karakteriše ivična izgradnja sa obostrano uzidanim objektima. Postojeći stambeni objekat spratnosti Po+P+6, je izgrađen 1964. godine, a s obzirom na amortizaciju i neredovno održavanje fasada deluje dotrajalo i neugledno, dok je na ravnom krovu neophodno izvesti građevinske radove radi sanacije.

Imajući u vidu činjenicu da ovaj deo grada pripada užem gradskom jezgru, te je lokacija veoma atraktivna za život stanovnika urbanistički planovi koji su ranije važili su u predmetnom bloku davali mogućnost nadgradnje postojećih objekta. Rekonstruisan je i dograđen objekat na uglu Gospodar Jovanove i Višnjićeve, kao i satambeni objekat u Gospodar Jovanovoj br.28, pri čemu oba imaju visinu slemena 27.5m/120m.n.v.

PRISTUP OBJEKTIMA I UREĐENJE TERENA: Teren na predmetnoj parceli kao i ulični front su u nagibu i to: od ugla ulica Gospodar Jovanove i Kapetan Mišine kote trena se kreću od 92.65m.n.v. do 94.01m.n.v. u dužini oko 14m ka uličnom frontu u Kapetan Mišinoj, dok je ulični front ka Gospodar Jvanovoj u dužini oko 17.6m u padu, tako da se kote terena kreću od 92.65 m.n.v. do 92.04m.n.v.

Zbog denivelacije terena ka Kapetan Mišinoj ulici zgrada je projektovana sa “polunivoima”, tako da postoje visko i nisko prizemlje. Glavni ulaz u objekat je iz Gospodar Jovanove, a u unutrašnjosti parcele se nalazi dvorište dimenzija ~9.5mx4.0m.

Za postojeće stmbene jedinice nisu predviđena parking mesta u okviru parcele, već se većina stanovnika parkira na jvanom parking u okviru regulacija okolnih saobraćajnica.

KONCEPT UREĐENJA I FUNKCIJA: Planirana je sanacija postojećeg objekta u smislu obnavljanja fasade, uređenja zajedničkog hodnika i stepeništa kao i zamena postojećeg lifta. Iznad kote postojećeg ravnog krova planirana je dogradnja jedne etaže namenjene stanovanju. S obzirom da je u postojećem stanju poslednji šesti sprat projektovan na dva nivoa, ovim projektom je planirano da se iznad višeg dela objekta podigne jedna stambena etaža sa jednim stanom (do kote krova ~120m.n.v.), dok je iznad nižeg dela objekta projektovana takođe jedna stambena etaža sa tri stana od kojih su dva stana sa galareijom – “na dva nivoa”.

B.3. Ostvareni urbanistički parametri - Specifičnosti planirane intervencije u odnosu na uslove Zavoda za zaštitu spomenika i pravila građenja data PGR-om

Prema PGR-u predmetna parcela i objekat se nalaze u celini I, u zoni višeprodičnog stanovanja u formiranim gradskim blokovima u centralnoj zoni grada (S5). Ovu zonu karakteriše matrica kompaktnih blokova sa potpuno formiranom regulacijom ulica i objekata, parcelacijom i ivičnom izgradnjom. Spratnost objekata je od P+1+Pk do P+6+Pk u zavisnosti od vremena nastanka objekata.

Za pojedine površine PGR-om su definisana pravila građenja koja se sprovode direktno, dok u slučaju pojedinačnih parcela (kao i u konkretnom slučaju) postojeća izgradnja već odstupa od definisanih maksimalnih parametara u smislu izgrađenosti, zauzetosti parcele i međusobnih rastojanja objekata.

Predmetna parcela PGR-om nije predviđena za direktno sprovođenje već je rekonstrukciju i nadgradnju postojećeg objekta potrebno planirati u skladu sa poglavljem PGR-a „**2. Opšta pravila uređenja i građenja - Posebni uslovi za intervencije koje se tiču objekta u celini, kao i radova na fasadi, krovu, bočnim zidovima i drugim spoljnim delovima i površinama objekta u formiranim gradskim blokovima**“:

Nadgradnja novih etaža/krova do visine susednog objekta u skladu sa ambijentom bloka ili ulice

Nadgradnja novih etaža postojećih objekata moguća je u okviru planiranih visina za određen tip bloka prema pojedinačnim pravilima, pri čemu se posebna pažnja mora obratiti na visinski odnos sa susednim objektima. U zaštićenim celinama i zonama, i za objekte pod zaštitom sve intervencije na objektima se određuje u skladu sa uslovima nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture.

Usklađivanje visine novih etaža definiše se u odnosu na preovlađujuću visinu objekata u istom frontu, ulici i bloku.

Nadgradnja novih etaža/krova preko visine susednog objekta

U formiranim gradskim blokovima dozvoljena je nadgradnja novih etaža i preko visine susednog objekta u cilju akcentovanja ugaonog prostora, ali usklađeno sa susednim i naspramnim zgradama i njihovim ugaonim motivima.

Visina novog objekta uslovljena je preovlađujućom visinom objekata u bloku i objekata u naspramnom bloku.

Ugaona zgrada može da bude viša od susednih zgrada, u zoni ugla, ali ne više od jednog sprata.

Prema uslovima nadležne institucije za zaštitu kulturnih dobara (koje je Investitor pribavio pre izrade projektantskog Idejnog rešenja i koja se nalaze u dokumentaciji ovog projekta):

„Moguće je izvršiti adaptaciju sanaciju i nadgradnju predmetne zgrade na način koji će slobodnim tehničkim i arhitektonsko – likovnim postupkom naglasiti arhitektonsku modelistiku modernističke arhitekture, što znači da će se prilikom dogradnje etaže, ukrovljene ravnim prohodnim ili neprohodnim krovom, izgraditi i perforirana AB konzolna pergola istaknuta po ugaonom obodu građevine, u približno celoj širini ugaone regulacije.

Ukupnu visinu predmetne dogradnje odrediće dogradnja dve etaže - tj. jedan sprat sa galerijom, koji su pozicionirani do ulice Gospodar Jovanove i to do okvirne relativne visine venca krova objekta ~27.50m/120.00m.n.v“.

Maksimalna visinska regulacija planirane nadgradnje određena je na osnovu „Opštih pravila uređenja i građenja PGR-a, kao i na osnovu uslova nadležne institucije za zaštitu kulturnih dobara:

Maksimalna visina objekta ne sme preći 27.50m, tj. absolutnu kotu 120.00m.n.v. Ova visinska regulacija je u skladu sa visinama objekata koji su rekonstruisani u ovom delu ulice Gospodar Jovanove: sa objektom koji se nalazi otprilike na sredini uličnog fronta u Gospodar Jovanovoj br.28 i sa objektom u Gospodar Jovanovoj br.24 na uglu ulica Gospodar Jovanove i Višnjićeve.

Za razliku od objekta u br.28 gde je istaknut venac objekta na visini od 24m i krovni venac na visini od 27.5m, prilikom izvođenja nadgradnje treba naglasiti samo krovni venac sa dodavanjem perforirane nadstrešnice, čime se akcentuje „zgrada na uglu“.

Nakon nadgradnje predmenog objekta ova tri objekta formiraće delimičan kontinuitet visinske regulacije u bloku (kao što je prikazano na grafičkom prilogu „1.5.Odnos planirane izgradnje prema kontekstu i okruženju“ ovog Urbanističkog projekta).

B.4. Pravila za izvođenje planirane nadgradnje objekta i sanacije

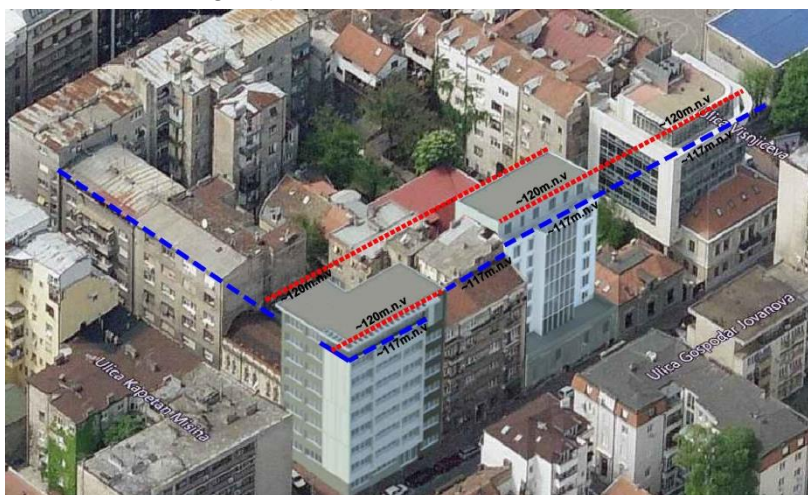
Planiranu nadgradnju objekta izvršiti u okvirima gabarita, građevinskih linija i visinske regulacije koja je data Idejnim arhitektonskim rešenjem koje je sastavni deo ovog urbanističkog projekta.

Horizontalna regulacija: Položaj objekata na građevinskoj parceli kao i položaj građevinske i regulacione linije su određeni gabaritom postojećeg objekta. Građevinska i regulaciona linija se poklapaju, s tim što objekat delimično ima erkere, koji su u odnosu na građevinsku liniju za ~0.5m istureni ka regulaciji. Planiranu nadgradnju treba izvesti u granicama postojećeg gabarita. Izuzetak od ovog pravila je perforirana nadstrešnica koja naglašava krovni venac, čime se akcentuje tema “objekta na uglu”.

Visinska regulacija: Maksimalna dozvoljena visina krovnog venca objekata je 27.5m/120.04m.n.v. koji je naglašen nadstrešnicom.

Prvi nivo koji je nadograđen iznad postojećeg VI sprata ka fasadi u Ul. Gospodar Jovanovoj će se izvesti sa ponovljenim rasporedom otvora, plastikom fasade (ponovljeni uvučeni i izbačeni delovi) i istom materijalizacijom u vidu “punog zida”, dok će se poslednji nivo izvesti u vidu staklene “zid zavese”. Prvi nivo nadograđenog sedmog sprata zajedno sa postojećim nižim etažama je izbačen u vidu erkera za oko 0.5m u odnosu na osnovni gabarit zgrade, a ističe se i materijalizacijom u odnosu na drugi nadograđeni nivo, te se horizontala između ova dva nivoa može smatrati vencom objekta čija je visina od 24.40m/116.94m.n.v. izjednačena sa visinom slemena susednog objekta (na k.p.832 K.O. Stari grad).

Nakon izvedene nadgradnje, spratnost objekta će biti **Po+P+7+Galerija**. Objekat na uglu je akcentovan u prostoru jer je u arhitektonskom oblikovanju istaknut krovni venac (venac poslednje etaže) umesto venca povučenog sprata. Iako se ovaj objekat ističe svojom volumetrijom on je ipak visinski povezan sa drugim objektima u uličnom nizu, tako da se u prostoru formira preovlađujuća visinska regulacija.



Stepen zauzetosti zemljišta pod objektom: je količnik površine horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta na parceli i površine parcele i prema postojećem stanju preuzetom iz katastra nepokretnosti iznosi **84%**. *Planiranom nadogradnjom neće se povećati procenat zauzetosti parcele.*

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP)* – jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama). U postojećem stanju bruto površina nadzemnih etaža objekta iznosi **1530m²**, a **planirana je dogradnja bruto površine 361.61m²**. Ukupna bruto površina nadzemnih etaža nakon planirane izgradnje će iznositi 1891.61m².

B.5. Tehnički opis arhitektonskog rešenja objekta

B.5.1. Prostorno funkcionalna organizacija objekta

Postojeće stanje - Višeporodični stambeni objekat, koji je predmet projekta sanacije i nadgradnje, nalazi se na uglu bloka zatvorenog tipa (ugao Gospodar Jovanove i Kapetan Mišine ulice, opština Stari grad u Beogradu). Objekat je izgrađen 1964.godine.

Ukupna površina parcele je 248m², a površina prizemlja pod objektom je 210m². Na gornjim etažama gabarit objekta je uvećan za erker od 10m².

Teren se nalazi u padu od jugozapada ka severoistoku, sa najvišom apsolutnom kotom 94,01m, odnosno najnižom apsolutnom kotom 92,04m. Spratnost objekta je Po+P+6, a zbog denivelacije terena projektovano je nisko i visoko prizemlje i spratovi su na različitim visinama tj. sa polunivoima, tako da je deo zgrade, odnosno etaže koje su orjentisane ka ul. Gospodar Jovanova niže u odnosu na deo zgrade u zaleđu parcele za ~1.5m.

Pešački prilaz objektu omogućen iz ulice Gospodar Jovanove. Ukupna neto površina postojećeg objekta iznosi 1.392,00 m², dok bruto izgrađena površina iznosi 1.740,00m². Bruto građevinska površina postojećeg objekta iznosi 1.530,00 m². Apsolutna kota prizemlja je 92,54m. Maksimalna visina postojećeg objekta iznosi 23.43m.

Planirana sanacija i nadogradnja - U okviru sanacije planirani su sledeći radovi:

- zamena kompletne konstrukcije krovnog pokrivača
- sanacija fasade
- provera postojeće vodovodne i kanalizacione instalacije i sanacija iste ukoliko je neophodno
- provera elektroinstalacija i sanacija iste ukoliko je neophodno
- krečenje hodnika i stepenišnog prostora
- zamena lifta.

U okviru nadgradnje planirana je izgradnja jedne etaže sa galerijom iznad nižeg nivoa VII sprata. U okviru novoprojektovane sedme etaže planirana je izgradnja stepenišnog prostora i četiri stana različite strukture:

stan A – garsonjera – 23,13m²; stan B – četvorosoban stan – 89,34 m² ; stan C – trosoban stan - 67,80 m² i stan D – dvosoban stan – 58.93 m². Dva od četiri projektovana stana, stan B i stan C, projektovani su u vidu duplekso, sa galerijom.

Ukupna visina objekta, sa planiranom nadgradnjom, iznosila bi 27,50m , a sve u skladu sa instrukcijama Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

B.5.2. Program izgradnje

U «Tabeli br.2» su prikazane ostvarene bruto razvijene građevinske površine BRGP i NETO površine po nivoima za planiranu nadgradnju postojećeg objekta:

PLANIRANA NADGRADNJA		
sprat / nivo	BRGP nadzemno	NETO nadzemno
VII sprat/kota +21.55/114.09m.n.v.	220.76m ²	~175.63m ²
VII sprat/kota +23.08/115.62m.n.v.		
VII sprat, galerija /kota +24.40/116.94m.n.v.	140.85m ²	~90.19m ²
Ukupno planirana nadogradnja	361.61m²	/
POSTOJEĆI OBJEKAT		
prizemlje - VI sprat	1530.00m ²	/
UKUPNO BRGP nadzemno POSTOJEĆE + PLANIRANO		1891.61m²
UKUPNO BRUTO PODZEMNO+NADZEMNO.....		2101.61m²

B.5.3. Oblikovni koncept i materijalizacija

Fasada je projektovana tako da podržava logičan sled fasadnih elemenata postojećeg objekta - ona ga upotpunjuje i oblikuje ne menjajući autentičan koncept i izgled fasade. Sve fasade su podjednako tertiane i oblikovno razrađene.

Poslednja etaža, koja je skoro potpuno zastakljena, ne opterećuje postojeću zidanu strukturu i čini dobar kontrast masivnim zidovima na nižim etažama.

Pergola, kao element akcentuje "objekat na uglu" i preuzeta je kao arhitektonski element iz okruženja kako bi se kompletan objekat uklopio u ambijentalnu celinu. Fasada je dodatno oplemenjena žardinjerama sa adekvatnim zelenilom. Ovako koncipirana fasada, u prirodnim tonovima sa dodatnim zelenilom i savremenim elementima, uticaće na unapređenje zatečenog konteksta.

Prilikom sanacije i nadgradnje objekta koristiće se kvalitetni savremeni i dugotrajni materijali, sa obaveznom primenom plemenitog maltera u punm masama, na način koji koloristički i teksturom odgovara postojećem malteru.

B.5.4. Konstrukcija

Na osnovu stručnog analize i mišljenja zaključeno je da je postojeći objekat u dobrom stanju tj. da nema indicija da je prisutno diferencijalno ili neravnomerno sleganje objekta. Takođe konstatovano je da nisu uočena ozbiljna oštećenja koja bi ukazala na smanjenu nosivost i ugroženu stabilnost objekta, te da je planirana sanacija i nadgradnja predmetnog objekta moguća.

Objekat je u osnovi pravougaoni, sa bočnim proširenjama ka Kapetan Mišinoj ulici. U centralnom delu objekta formirano je dvokrako stepenište, koje pored lifta obezbeđuje pristup svim stanovima.

Osnovni konstruktivni sistem zgrade čine noseći zidovi od opeke. U podrumskom delu noseći zidovi su debljine 60 i 38cm, dok su na višim etažama debljine 30cm. Pregradni zidovi su debljine 15 i 7,5cm. Iznad svih nosećih zidova, u nivou međuspratne tavanice, izvedeni su horizontalni serklaži visine 30cm.

Objekat je fundiran na trakastim armiranobetonskim temeljima pri čemu je kota fundiranja bočnih zidova na koti - 4.60m, deo sa atomskim skloništem koje se nalazi na koti - 1.22 m.

Prednji deo podrumskog dela prema Gospodar Jovanovoj ulici se je fundiran na koti - 3.05m, sa donjom kotom a temelja je na koti - 4.60m. Najniži deo podruma je je kotlarnica na koti - 4.95m sa donjom kotom temelja na koti - 5.60m .

U okviru podrumskog dela objekta formirano je i armirano betonsko sklonište na dubini od - 1.22m, u bočnom delu objekta. Zidovi su armirano betonski, od nabijenog betona MB160 dimenzionisani da prime udar od bombe, odnosno vertikalno opterećenja od sopstvene težine materijala koji se ruši.

Međuspratna konstrukcija je tipa „Avramenko“, ukupne visine rebara od 25cm i debljine ploče 5-10cm. Ukupna visina međuspratne konstrukcije sa svim slojevima iznosi 45cm. Iznad stepeništa i lifta nalazi se AB ploča koja je oslonjena na obodne zidove stepenišnog prostora.

Krov je ravan, sa izvedenom klasičnom hidroizolacijom koja je zaštićena betonskim teraco pločama. Ispod hidroizolacije nalazi se sloj šuplje opeke, kao termoizolacioni sloj. Krov je formiran u dve ravni – niža ravan ka Gospodar Jovanovoj ulici i viša ravan ka Kapetan Mišinoj ulici.

Konstruktivni sklop planirane nadgradnje činila bi skeletna AB konstrukcija, sa ispunama od lakih blokova tipa Siporeks ili Ytong, kako bi se maksimalno smanjila težina konstrukcije. Međuspratne tavanice bi se izvele od Siporeksa ili kao LMT tavanice. Pregradni zidovi izveli bi se od lakih blokova i gipskartoskih ploča. Svi ugrađeni materijali obezbedili bi stabilnost objektu, kao druga važna svojstva zgrade u vidu adekvatne hidroizolacije, termoizolacije, zvučne izolacije i sl.

B.5.5. Instalaciona oprema

U nadograđenom delu objekta su planirani sledeći instalacioni sistemi:

- elektroinstalacije jake struje
- elektroinstalacije slabe struje
- instalacije klimatizacije i grejanja na struju pomoću toplotnih pumpi
- instalacije vodovoda i kanalizacije
- liftovske instalacije.

B.6. Inženjersko-geološki uslovi

Prema inženjersko geološkoj rejonizaciji predmetni prostor pripada kategoriji, odnosno rejonu II uslovno povoljni tereni i to rejonu IIA₂, gde su dominantne deluvijalno prašinasto peskovite naslage. Ova teritorija obuhvata terene nagiba 5-10°, lokalno i vertikalni, sa nivoom podzemne vode manjim od 5m i koji su u prirodnim uslovima stabilni. Korišćenje ovih terena za urbanizaciju uslovljava nivelaciono prilagođavanje prirodnim uslovima, preventivne geotehničke mere zaštite stabilnosti iskopa i prirodnih padina, kao i kontrolisano dreniranje podzemnih voda.

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta, odnosno za potrebe nadziđivanja postojećeg objekta, investitor je angažovao stručnjake radi analize stanja postojeće konstrukcije pre rekonstrukcije krovne terase i nadziđivanja predmetnog objekta. Analizom je zaključeno da je postojeći objekat u dobrom stanju, tj. da nema indicija – pokazatelja da je prisutno diferencijalno ili neravnomerno sleganje objekta. Takođe nisu uočena ozbiljna oštećenja koja bi ukazala na smanjenu nosivost i ugroženu stabilnost objekta.

U daljoj fazi projektovanja za sve planirane objekte je neophodno izvesti detaljna geološka istraživanja a sve u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Sl. glasnik RS“ broj 101/15) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja („Sl. glasnik RS“ broj 51/96).

B.7. Saobraćaj i saobraćajne površine

Predmetne parcela se nalazi na uglu ulica Gospodar Jovanove i Kapetan Mišine, područje koje se pripada užem centru grada, a kako su obe jednosmerne prisutna je otežana saobraćajna protočnost gotovo tokom čitavog dana. Gospodar Jovanova ima ukupnu širinu regulacije ~15m i to: kolovoz širine 4m, obostrano proširenje za redno parkiranje po 2.5m i obostrane trotoare po

2.5m. Kapetan Mišina ulica ima širinu regulacije oko 12m i to: kolovoz širine 3.5m, obostrano proširenje za redno parkiranje po 2m i obostrane trotoare po 2m.

S obzirom da je čitavo okruženje predmetne parcele nastajalo tokom više vekova, retko koja od parcela ima obezbeđen parking prostor, već stanovnici koriste javni parking duž regulacije ulice. Na relativno kratkim pešačim distancama stanicima su dostupni različiti vidovi javnog prevoza.

Prema uslovima Sekretarijata za saobraćaj i normativima PGRa, u slučaju dogradnje i rekonstrukcije postojećeg objekta Investitor je u obavezi da obezbedi parking mesta shodno broju planiranih novih stambenih jedinica i to prema normativu: 1stan/1.1PM.

Idejnim arhitektonskim rešenjem planirana je dogradnja 4 nove stambene jedinice, dakle neophodno je obezbediti 5PM.

Adaptacija, sanacija i nadogradnja predmetnog stambenog objekta će se sprovesti na osnovu Plana generalne regulacije, te će se potreban broj parking mesta za stacioniranje vozila obezbediti van parcele na kojoj se nalazi predmetni objekat u zoni petominutne pešačke izohrone (do 400m).

B.8. Komunalna infrastruktura

B.8.1. Vodovodna mreža

Predmetna lokacija pripada I visinskoj zoni beogradskog vodovodnog sistema. U regulaciji Ul. Gospodar Jovanove postoji vodovodna mreža Ø150mm, a u Ul. Kapetan Mišinoj vodovodna mreža Ø300mm od livenogvođenog materijala.

Za potrebe adaptacije sanacije i nadogradnje zgrade, radi formiranja četiri nove stambene jedinice ovim Urbanističkim projektom se predviđa korišćenje postojećeg priključka Ø50mm.

U daljoj razradi projekta obavezno je uraditi hidraulički proračun da bi se ispitalo da li postojeći priključak Ø50mm funkcionalno i hidraulički zadovoljava propise uzimajući u obzir opterećenja od postojećih i novoprojektovanih stambenih jedinica. Ukoliko se pokaže kao potrebno predviđeno se pojačanje postojećeg priključka do maksimalnih dimenzija Ø100mm, sa postojeće vodovodne mreže DL Ø150mm.

Priključenje objekta na uličnu vodovodnu mrežu će se ostvariti preko vodomera, smeštenog u podrumu objekta u posebnim prostorijama, tako da budu dostupni službi JKP Beogradskog vodovoda i kanalizacije zbog očitavanja potrošnje i servisiranja vodomera, a u svemu prema tehničkim propisima JKP BViK.

Voda iz spoljne vodovodne mreže po kvalitetu odgovara vodi za piće, pa u objektu nisu potrebni uređaji za tretman vode.

Projektnu dokumentaciju za vodovodnu mrežu objekta raditi prema važećim tehničkim propisima i uslovima JKP BViK.

B.8.2. Kanalizaciona mreža

Predmetna lokacija pripada Centranom sistemu beogradske kanalizacije, gde je zastupljen opšti sistem kanisanja. U Ul. Gospodar Jovanova nalazi se kanal OKØ350mm, dok je u Kaptan Mišinoj ulici kolektor OB70/140cm.

Postojeći objekat je priključen na račvu na kanal OKØ350mm, a ovim Urbanističkim projektom je predviđeno korišćenje postojećeg priključka za evakuaciju fekalnih i kišnih voda.

U daljim fazama razrade projekta proverice se da li je postojeći priključak funkcionalno i hidraulički odgovara i da li je izveden prema u skladu sa standardima i propisima.

Ukoliko se pokaže da je potrebno projektom će se predvideti nov priključak na ulični kanal OKØ350mm ili kolektor OB70/140cm.

Kanalizacija nadograđene etaže – novih stanova će se povezati sa postojećim vertikalama u objektu.

Prilikom izvođenja novog krova Investitor je u obavezi, da izvede i nove olučne vertikale i poveže ih u razvod kanalizacije.

Projektnu dokumentaciju za kanalizacionu mrežu objekta raditi prema važećim tehničkim propisima i uslovima JKP BViK.

B.8.3. Elektroenergetska mreža

Priključenje postojećeg objekta na distributivni elektroenergetski sistem je preko postojećeg priključka – izvorna transformatorska stanica reg.br.B-27 Gospodar Jovanova 32B i MRO u objektu.

Ukupna instalisana snaga predmetne adaptacije, sanacije i nadogradnje je $P_i=100\text{kW}$, a jednovremena $P_{jm}=82\text{kW}$. Prema tehničkim uslovima EPS Distribucija Beograd br.80110, PD, E-5481/19 od 08.01.2020 potrebno je ugraditi nov MRO sa desne strane postojećeg i povezati ih kablom $5 \times 10\text{mm}^2$. Merenje potrošnje električne energije vršiće se u novom MRO trofaznim dvotarifnim brojilima 5-60A čije su funkcionalne i tehničke karakteristike usklađene sa zahtevima Stručnog saveta JP EPS usvojenim 29.04.2011 za primenu u AM/MDM sistemima.

B.8.4. Telekomunikaciona mreža

U skladu sa uslovima "Telekom Srbija" prilikom izvođenja nadogradnje objekta potrebno je izvesti i sledeće radove:

U prizemlju objekta u postojećem izvodnom TT ormanu (tk izvod br.7) ugraditi spojne NT reglete kapaciteta $1 \times 10 \times 2$ (za završetak kućne instalacije). Reglete predvideti za DSL kablove klase 2 ili klase 3.

Položiti instalacione DSL kablove klase 2 ili klase 3 u instalacione cevi ili kanale od postojećeg izvodnog TT ormana (postojeći tk izvod br.7) do tk utičnice u novoformiranim jedinicama. Instalacione kablove u izvodnom ormanu završiti na spojnim NT regletama i iste pravilno obeležiti. Nastavljanje instalacionih tk kablova može da se vrši isključivo u razvodnim ormanima na NT regletama. Unutrašnju tk instalaciju uraditi u svemu prema uputstvu za izradu unutrašnjih tk instalacija (na mestima promene pravaca postaviti odgovarajuće razvodne kutije i instalacione cevi odgovarajućeg prečnika u zavisnosti od broja kablova). U vertikalnom razvodu je potrebno predvideti dopunsku slobodnu instalacionu cev $1 \times \varnothing 32\text{mm}$.

Postojeći tk kapaciteti ne smeju biti ugroženi adaptacijom, sanacijom i nadogradnjom.

B.9. Zaštita životne sredine

U cilju zaštite životne sredine, utvrđuju se sledeće mere i uslovi:

- Izvršiti inženjerskogeološko-geotehnička i hidrotehnoška istraživanja na predmetnoj lokaciji u skladu sa odredbama Zakona o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“, broj 101/15), a u cilju utvrđivanja adekvatnih uslova nadogradnje postojećeg stambenog objekta;

Kapacitet nove izgradnje utvrditi u skladu sa:

- kapacitetima postojeće komunalne infrastrukture, odnosno mogućim dodatnim opterećenjem iste novoplaniranim izgradnjom;
- mogućim obezbeđenjem prostora za parkiranje; prostor za parkiranje obezbediti u garaži ili na otvorenom na lokaciji koja je maksimalno 400m udaljena od predmetne parcele; investitor je u obavezi da obezbedi pripadajuće parking/garažno mesto za svaku stambenu jedinicu;

- prilikom sanacije i adaptacije predmetnog objekta ravnomerno tretirati sve fasade i urediti dvorište koje se nalazi uz objekat;
- u cilju zaštite od buke primeniti odgovarajuće građevinske i tehničke mere za zaštitu od buke, kojima se obezbeđuje da buka ne prekoračuje propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.glasnik RS“ br.36/09 i 88/10) i važećim podzakonskim aktima. Primeniti odgovarajuće tehničke uslove i mere zvučne zaštite pomoću kojih će buka se svesti na dozvoljeni nivo u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i građenje zgrada (Akustika u zgradarstvu SRPS U.J6.201:1990);
- prilikom izvođenja radova i eksploatacije objekta planirati načine prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijalom i ambalažama u skladu sa zakonom kojim je utvrđeno upravljanje otpadom i drugim važećim propisima iz ove oblasti i Lokalnim planom upravljanja otpadom grada Beograda 2011-2020 („Sl.list grada Beograda“ br.28/11);
- u toku izvođenja građevinskih radova predvideti sledeće mere zaštite: definisati posebne prostore za sakupljanje razvrstavanje i privremeno odlaganje građevinskog i ostalog otpadnog materijala, obezbediti njegovu reciklažu i odlaganje preko pravnog lica koje ima dozvolu za upravljanje ovom vrstom otpada.

B.10. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Predmetna parcela nalazi se u okviru područja oko Dositejevog liceja (Odluka o proglašenju (Sl.list grada Beograda br. 22/89), koje je proglašeno za kulturno dobro od izuzetnog značaja (Odluka, „Službeni glasnik SRS“ br.16/90).

Prema Odluci o utvrđivanju zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske celine područja oko Dositejevog liceja i mera njene zaštite („Sl.glasnik RS“ 37/99) utvrđena je granica zaštićene okoline: ide osovinom Ulice kralja Petra do ukrštanja sa Ulicom gospodar Jovanovom, osovinom Ulice gospodar Jovanove do ukrštanja sa Ulicom cara Uroša, osovinom Ulice cara Uroša do ukrštanja sa Ulicom Zmaja od Noćaja, i osovinom Ulice Zmaja od Noćaja do ukrštanja sa Ulicom kralja Petra.

Utvrđuju se sledeće mere zaštite zaštićene okoline prostorne kulturno-istorijske celine:

- 1) uvažavanje i čuvanje zatečene urbane matrice;
- 2) očuvanje postojeće parcelacije, izuzev u slučaju kada se radi o uređenju unutrašnjosti blokova, a ako je u pitanju izgradnja javnih objekata od posebnog interesa i značaja – mogu se vršiti određene korekcije parcela prema posebnim uslovima službe zaštite;
- 3) uvažavanje i čuvanje regulaciono-građevinske linije;
- 4) očuvanje vertikalne regulacije (linije potkrovnih venaca i slemena krovova), izuzev u slučaju kada se radi o objektu koji nije valorizovan kao građevina od posebnog interesa za službu zaštite, ili kada se radi o postupku urbanističko-arhitektonske obnove pojedinačnog objekta ili dela bloka, kada se intervencija sprovodi na osnovu posebnih detaljnih uslova ili konzervatorskih projekata obnove;
- 5) dozvoljava se korišćenje prostora u celini za stambene, poslovne ili stambeno-poslovne namene; od proizvodnih delatnosti dozvoljava se otvaranje malih radionica (zanatskih) koje karakterom proizvodnje ne smeju ugrožavati neposredni ambijent susedstva i šire okoline (kada je u pitanju buka i druge štetne emanacije);

6) prilikom eventualnih intervencija ispod nivoa tla, obezbeđuje se arheološki nadzor – bilo da se radi o mogućem uređenju unutrašnjosti blokova ili adaptaciji postojećih podrumskih etaža, ili prostom sondažnom ispitivanju tla u cilju sanacija ili zamene infrastrukture;

7) dozvoljavaju se intervencije na uređenju prostora unutar blokova, posebno na ozelenjavanju i uklanjanju nehiigijenskih objekata u kom cilju se preporučuje izrada posebnih projekata revitalizacije;

8) adaptacije potkrovnih prostora ili eventualne nadogradnje objekata mogu se sprovoditi prema valorizaciji i posebnim uslovima nadležnih ustanova za zaštitu kulturnih dobara.

U toku izrade Idejnog arhitektonskog rešenja Investitor je pribavio Mere tehničke zaštite za adaptaciju sanaciju i nadogradnju zgrade od Repuličkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture – Bograd:

Moguće je izvršiti adaptaciju, sanaciju i nadogradnju predmetne zgrade na način koji će slobodnim tehničkim i arhitektonsko likovnim postupkom naglasiti arhitektonsku modelistiku modernističke arhitekture, što znači da će se prilikom dogradnje etaže, ukrovljene ravnim krovom, izgraditi i perforirana armirano betonska konzolna pergola istaknuta po ugaonom obodu građevine u približno celoj širini ugaone regulacije.

Ukupnu visinu predmetne dogradnje odrediće vsina dva nivoa – VII sprat sa galerijom, koje su pozicionirane do ulice Gospodar Jovanove i to do okvirne relativne visine venca krova objekta +27.50m(120.04m.n.v.).

U takvom sistemu dogradnje etaže, celokupan objekat planirati sa ukrovljavanjem u jedinstvenoj krovnoj strukturi koja ispunjava sve savremene građevinske i instalacione performanse.

Povučene zidne i otvorene zastakljene površine, natkrivene i zasenčene sistemom pergole kao senila, projektovati u formi savremenog arhitektonskog i dizajnerskog postupka u visokoj estetici detalja i primenjenih materijala, sa obaveznom primenom plemenitog maltera u punim masama, na način koji je koloristički i teksturom odgovarajući postojećem malteru na predmetnom objektu.

Zabranjena je primena stop-sol reflektujućeg stakla, već u pojedinačnim aperturama kao i širokim zastakljenim zastorima koristiti prozirno staklo odgovarajućih građevinskih i estetskih performansi.

B.11. Evakuacija otpada

Prema uslovima JKP Gradska čistoća, za evakuaciju komunalnog otpada iz objekta broj novih sudova-kontejnera se određuje pomoću normativa: 1 kontejner na 800m² korisne površine svakog objekta pojedinačno. S obzirom da je na predmetnoj parceli planirana dogranja nove četiri stambene jedinice ukupne neto površine ~247m², može se zaključiti da nije neophodno obezbediti nove sudove za smeće.

B.12. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja

Nadogradnja postojećeg objekta mora biti realizovana u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ broj 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izgrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Radi zaštite od požara objekta realizovati u skladu sa odredbama sledećih propisa i Zakona:

- Zakon o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS“ br.111/09 i 20/15) i pravilnicima i standardima koji bliže regulišu izgradnju objekata,
- u postupku pribavljanja Lokacijskih uslova je potrebno pribaviti uslove nadležnog organa Ministarstva na osnovu kojih će se sagledati konkretna tehnička rešenja, evakuacija i dr.
- ugraditi sistem za detekciju požara i požarni alarmni sistemi SRPS EN 54;
- predvideti hidrantsku mrežu, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl.list SFRJ“ br.30/91);

U skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama („Sl.glasnik RS“ 111/09, 92/11, 93/12) izgradnju, održavanje, tehničku kontrolu i mirnodopsko korišćenje javnih i blokovskih skloništa vrši Javno preduzeće za skloništa. Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i korišćenje postojećih skloništa, drugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica; kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje; njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća.

B.13. Smernice za sprovođenje

Shodno odredbama čl. 60 – 63 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br.72/09, 81/09, 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14 i 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19) ovaj Urbanistički projekat se izrađuje za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije i provere usaglašenosti sa Merama tehničke zaštite za adaptaciju sanaciju i nadogradnju zgrade, koji su izdati od strane Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture – Bograd, kao i parametrima Plana generalane regulacije građevinskog područja sedišta jedinice lokalne samouprave – Grad Beograd, celine I-XIX („Sl. list Grada Beograda“ br.20/16). Ovaj Urbanistički projekat je osnov za izdavanje Lokacijskih uslova.

ODGOVORNI URBANISTA
Licenca br. 200 11 39 09

Gorana Čanković, dipl.inž.arh.