



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LIII Број 58

16. децембар 2009. године

Цена 200 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), а у вези са чланом 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЏОРЏА ВАШИНГТОНА, БУЛЕВАР ДЕСПОТА СТЕФАНА, ВОЈВОДЕ ДОБРЊЦА, ВЕНИЗЕЛОСОВЕ И КНЕЗ МИЛЕТИНЕ, ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

I

A. УВОД

A.1. Повод и циљ израде плана

Повод за израду плана генералне регулације су иницијативе грађана да се постојећи грађевински фонд, који је лош, по потреби реконструише, односно замени новим.

Нови план треба да пружи плански основ за изградњу објеката и уређење простора у циљу подизања квалитета овог дела града и афирмације његових потенцијала.

Изради плана генералне регулације за подручје између улица Џорџа Вашингтона, Булеvara деспота Стефана, Војводе Добрњца, Венизелосове и Кнез Милетине, општина Стари град, приступило се на основу Одлуке о изради плана генералне регулације подручја између улица: Џорџа Вашингтона, Булеvara деспота Стефана, Војводе Добрњца, Венизелосове и Кнез Милетине – општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 8/2005).

Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији катастарске општине Стари град („Службени лист града Београда”, број 2/05), одређено је јавно грађевинско земљиште у граници плана. Овим планом генералне регулације се потврђује, односно дефинише јавно грађевинско земљиште и разграничава од осталог грађевинског земљишта.

Циљ израде плана генералне регулације за наведено подручје садржи се у:

- дефинисању правила уређења и грађења ради остваривања услова за реализацију нових урбаних вредности кроз наставак трансформације овог дела града;
- подизању стандарда становања и рада кроз процес урбане реконструкције;
- остварењу квалитетнијег и рационалнијег коришћења простора (увођењем нових садржаја, реализација квалитетне физичке структуре и инфраструктурно опремање);
- остварењу могућности фазне реализације у уређењу јавних простора и планиране изградње.

A.2. Обухват плана

A.2.1. Граница и површина обухваћена планом

Границом плана обухваћени су блокови 1–6 (номенклатура блокова преузета је из Програма за израду плана генералне регулације за подручје између улица: Џорџа Вашингтона, Булеvara деспота Стефана, Војводе Добрњца, Венизелосове и Кнез Милетине.

Приказ границе плана дат је на графичким прилозима плана.

Површина обухваћена планом износи 10,20 ha.

Граница плана дефинисана је следећим улицама: са јужне стране Булеваром деспота Стефана, са источне улицом Војводе Добрњца, са северне Венизелосовом и Кнез Милетином, са западне улицом Џорџа Вашингтона, а у складу са графичким прилозима плана.

A.2.2. Посвојећа намена и начин коришћења земљишта

Претежна намена предметног подручја је становање и стамбено ткиво у компактном блоку са нешто израженим делатностима (пословно трговачки и угоститељски садржаји) дуж улица Булевар деспота Стефана и Џорџа Вашингтона.

У оквиру компактних блокова у постојећем стању уочавају се следеће категорије становања:

- вишепородично становање са делатностима у слободностојећим објектима спратности од П+8 – П+9, у Булевару деспота Стефана;
- становање у објектима у низу или прекинутом низу спратности П – П+3+Пк са делатностима у приземним деловима објеката;
- становање типа партаје са најчешће приземним објектима зиданим по крилима парцела лошег квалитета неплански дограђиваним.

У постојећем стању поред јавног грађевинског земљишта које обухватају јавне саобраћајне површине у оквиру којих су и две јавне зелене површине на скверовима у улицама: Венизелосовој и Булевару деспота Стефана, на предметној територији налазе следећи јавни објекти са својим комплексима:

– Објекат намењен култури (Битеф театар) на углу улице Кнез Милетине и Дринчићеве на кат. парцели бр. 1373. Корисна површина дела објекта износи 519,00 m². У објекту је 26 запослених и 350 седишта. Увидом на терену установљено је да се део објекат према Дринчићевој улици користи за потребе Западне православне цркве, а према Кнез Милетиној за становање;

– Основна и Средња балетска школа „Луј Давичо” организована је у улици Кнез Милетиној бр. 8, на кат. парцели бр. 1375 КО Стари град.

Балетска школа „Луј Давичо”, има 328 ученика I–IV разреда у 25 одељења. Број запослених је око 150 (запослени покривају и рад школа организованих ван предметног објекта).

„Дечја установа „Дамбо” организована је у приземљу објекта Балетске школе „Луј Давичо”, укупне БРГП 558 m². Као отворен простор за игру деце користи унутрашње двориште површине 350 m². У вртићу су због велике заинтересованости организоване четири јаслене групе, три вртићке и једна група предшколске деце, односно 169 деце у осам група. Капацитет постојећег простора по важећим нормативима и правилницима је планиран за 72 деце.

A.2.2.1. Приказ урбанистичких показатеља

Постојеће стање	П/ha, m ² /
Бруто површина плана	око 10,2 ha
Нето површина плана	око 7,2 ha
Јавне саобраћајне површине	2,66 ha
Јавне зелене површине	0,21 ha
Површина комплекса јавног објекта (балетска школа и дечја установа)	0,1 ha
Комплекс „Битеф театра”	0,07 ha
БРГП јавних објеката:	
БРГП Балетске школе + дечја установа	2.300 m ²
БРГП објекта који користи „Битеф театр”	519 m ²
Површина за становање	7,1 ha
Површина под објектима:	4,1 ha
БРГП – становања	113.194 m ²
БРГП – делатности	16.678 m ²
БРГП укупно	129.872 m ²
Индекс изграђености	1,9
Степен заузетости	60%
Број станова	1.480
Број локала	335

A.2.3. Попис каталогских парцела у оквиру границе плана

Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима. Р=1:500

КО Стари град ДЛ: 39; 40; 48; 49

Делови катастарских парцела:

1268/2; 958; 2284/2; 1554, 2284/3, 1169/1.

Целе катастарске парцеле:

1223/3; 1346/2; 1326/1; 1326/2; 1332; 1331; 1221/1; 1220; 1241; 1223/2; 1353/1; 1360/2; 1281/1; 1216; 1345; 1340; 1339; 1338; 1335; 1334; 1259; 1261; 1258; 1257; 1254; 1253; 1242; 1260; 1223/1; 1230; 1227; 1226; 1222; 1221/2; 1219; 1218; 1350; 1349; 1360/1; 1359; 1358; 1235; 1233; 1232; 1337; 1330; 1333; 1328; 1327; 1266; 1329; 1229; 1269; 1228; 1264; 1256; 1255; 1252; 1248; 1225; 1224; 1217; 1390/2; 1390/1; 1238/1; 1236; 1346/1; 1346/3; 1348; 1347; 1344; 1343; 1385/2; 1385/3; 1231; 1244; 1243; 1240; 1239; 1238/2; 1237; 1245; 1357; 1268/1; 1246; 1267; 1342; 1265; 1263; 1262; 1356; 1355; 1354/2; 1341; 1499/1; 1498/1; 1496; 1268/1; 1485/2; 1487/1; 1490; 1486; 1401/2; 1401/1; 1400; 1399; 1398/2; 1385/3; 1385/2; 1385/1; 1518; 1376/2; 1379/1; 1379/2; 1390/2; 1489/1; 1491; 1329; 1374/1; 1397/2; 1396; 1395; 1394; 1492/2; 1497; 1380; 1381/1; 381/2; 1382/1; 1383; 1384/1; 1384/2; 1375/1; 1375/2; 1376/1; 1398/1; 1397/1; 1494; 1495; 1487/2; 1487/3; 1488/1; 1515; 1382/2; 1373/1; 1373/2; 1485/1; 1326/2; 1326/1; 1374/2; 1518; 1500/1; 1501/1; 1501/2; 1502; 1508; 1509/2; 1491; 1513; 1492/1; 1493/1; 1396; 1395; 1394; 1503; 1393/2; 1393/1; 1496; 1492/2; 1497; 1498/1; 1498/2; 1499/1; 1512/1; 1512/2; 1514; 1499/2; 1510/1; 1510/2; 1511/2; 1492/4; 1398/1; 1397/1; 1494; 1495; 1487/2; 1515; 1509/1; 1511/1; 1500/2; 1492/3; 1245; 1354/1; 1354/2; 1355; 1370/1; 1370/2; 1353/2; 1518; 1236; 1362/1; 1363/1; 1363/2; 1391; 1392/1; 1392/2; 1390/1; 1390/2; 1233; 1234; 1235; 1358; 1359; 1360/1; 1369; 1368; 1367/1; 1366/1; 1366/2; 1361/1; 1361/2; 1350; 1352; 1351; 1393/2; 1393/1; 1365/2; 1362/3; 1364; 1367/2; 1372/1; 1372/2; 1371/1; 1371/2; 1506; 1360/2; 1353/1; 1362/2; 1365/1, 2284/1, 1201, 1554, 1169/1.

КО Палилула; ДЛ: 58; Р = 1:500

Део к. п. 6225/1, 6180

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом кат. парцела меродаван је Графички прилог бр. 2.Д. Копија плана Р = 1:500 оверена од стране РГЗ (Републичког геодетског завода) из документације плана.

A.3. Правни и плански основ

A.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана је:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03),

– Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 34/06), а у вези са чланом 215. став 6, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09),

– Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04),

– Одлука о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији катастарске општине Стари град („Службени лист града Београда”, број 2/05),

– Одлука о изради Плана генералне регулације подручја између улица: Џорџа Вашингтона, Булевара деспота Стефана, Војводе Добриња, Венизелосове и Кнез Милетине – општина Стари гра („Службени лист града Београда”, број 2/05).

A.3.2. Плански основ

– Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05) територија обухваћена планом намењена је претежно становању и стамбеном ткиву, односно јавним службама, јавним објектима и комплексима, јавним зеленим површинама.

– Улица Џорџа Вашингтона и Булевар деспота Стефана планиране су као пословно-трговачке улице.

Пословно-трговачке улице

Пословно-трговачке улице су комерцијални потези између атрактивних тачака у граду. По правилу то су улице са великом густином пословног простора, са значајним објектима културно-историјског наслеђа и интензивним јавним градским саобраћајем.

Овај тип улица по правилу оформљен у традиционално обликовним деловима града са претежно формираном матрицом компактних блокова али и данашњих партаја и мешовитих блокова са претежно формираном парцелацијом, регулацијом улица и зграда и нешто већим попречним профилом.

У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етажне у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто пословних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Стимулисаће се доградња, солидних постојећих зграда до висине суседа, довршавање уређивање и промене неодговарајуће структуре трговачких улица кроз целовиту реконструкцију.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно-трговачким улицама

Пословно-трговачке улице	
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	75%
Висина слемена (спратност)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (П+8+Пк)
Начин паркирања	улично паркирање или ивичне гараже на 800–1500 m
Зеленило	мин. 1 дрворед у профилу

Колски приступ за снабдевање (утовар и истовар робе) на главним трговачким улицама по правилу решава се директно са улице, при чему је могуће временско ограничење. Паркирање на јавним просторима трговачких улица и пешачким зонама треба планирати само за посебно регистрована возила локалних корисника (првенствено становника), за паркирање возила за снабдевање са фиксним временом задржавања и за паркирање бицикла.

Становање у компактним градским блоковима

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блокови су оивичени улицама или другим јавним просторима. Компактни блок се у највећој мери појављује у централној зони града, а делимично у средњем прстену. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани са ретким изузецима када је успостављено одстојање између два објекта. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.

Предвиђено је да се компактни блокови са јасно оформљеном парцелацијом, габаритима и целином урбане матрице у централној зони града и средњем прстену и даље развијају и унапређују као компактни блокови. Они се на основу овог ГП могу и трансформисати у блокове са централним функцијама, у блокове трговачких улица или у блокове са јавном наменом ако се ради о јавним садржајима националног значаја.

По својој форми компактни блокови могу да буду затворени са свих страна, могу да имају мањи процеп, могу да бу-

ду без једне стране, или да имају неку другу логичну форму коју утврди урбанистички план.

Мешовити блокови, у којима доминира компактно ткиво, са мањим бројем објеката појединачног породичног становања и партајама, према овом ГП треба да се трансформишу у компактни блок. Партаје у централној зони, у трговачким улицама I реда и магистралама, такође треба да се трансформишу у компактне блокове.

Тежња да се све више простора претвара у пословни простор је генерално позитивна, али задржавање становања на нивоу једног блока је пожељно. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим исклучи, да се исто догоди и са становањем на првом спрату, посебно у прометним саобраћајницама.

Проблем паркирања за потребе блока треба решити изградњом нових јавних или блоковских гаража постављених на регулацију блока, или изузетно ако за то постоје просторне и техничке могућности, као подземне гараже у унутрашњем делу блока. Кров гараже треба озеленити. За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, када се формира нови стамбени или пословни простор, паркирање решити у објекту, на парцели или у гаражи предвиђеној посебним решењима. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Приликом детаљније регулационе разраде компактних стамбених блокова тежити ка обезбеђењу заједничких озелењених простора у унутрашњости блока за децу и станаре блока као су корисничке површине уколико није могуће остварити одговарајуће нормативе за зелене површине на нивоу појединачних парцела.

Урбанистички параметри за ниво блока или целине у компактним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становн. Ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зап) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока	Дечја игралишта узрост 3–11 год. м ² /ст
Постојећи блокови у централној зони	50–90% / 50–10%	400–800	500	1000	10%	1 ² /ст. (најмање 100 м ²)

На 5,5 м² БРГП блока у детаљном урбанистичком плану обавезно је обезбедити 1м² неизграђене слободне површине.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Индекс изграђености парцеле	до 300 м ² до 400 м ² до 500 м ² до 600 м ² преко 600 м ²	3,5 3,5 3,5 3 3
Индекс изграђености угаоних парцела	И x 1,15	
Степен заузетости парцеле	до 300 м ² до 400 м ² до 500 м ² до 600 м ² преко 600 м ²	60% 55% 50% 45% 40%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина парцели	постојећи блокови у централној зони постојећи блокови ван централне зоне нови блокови	10% до 20% 20% до 30% 30%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву у новим блоковима	1,5 шир.улице 1,0 шир.улице
Број паркинг места за становање		0,7–1,1 ПМ/1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/80 м ² БГП	

Јавне службе, јавни објекти и комплекси планирају се за делатности из области културе и специјализоване центре.

Специјализовани центри су просторно-функционалне целине које концентришу објекте једне делатности, али могу представљати и скуп сродних комплементарних функција макрорегионалног и републичког значаја као што су: високошколски центри у комбинацији са научним установама, специјализовани здравствени центри – комплекси специјалистичко-консултативне и стационарне здравствене заштите са сродним институцијама социјалне заштите.

Ови простори имају статус јавних површина и већина је од општег интереса. Не искључује се могућност формирања ових центара и као приватних предузећа са површинама комплекса које немају јавни карактер, али по правилу изван централне зоне града. Специјализовани центри ће се развијати у оквиру постојећих и планом предвиђених комплекса а у складу са програмима развоја појединих области.

Намена специјализованог центра компатибилна је са становањем, комерцијалним центрима, производним зонама и може се у планској разради планирати и на површинама ових намена.

Јавне зелене површине на предметном подручју планирају се као скверови.

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ha и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру.

Код реконструкције скверова важе следећи услови:

- сачувати сквер у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- реконструисати сквер у стилу у којем је подигнут и
- уважавати правце пешачког кретања.

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе, платои могу да заузимају до 35% територије сквера,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
- објекти могу да заузму до 5% територије сквера,
- на скверу могу да буду подигнути угоститељски објекти и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати учешће цветних површина 2–4%,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

А.3.3. Одступање у односу на Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда” бр. 27/03 и 25/05)

У зони А план даје повећање степена заузетости и индекса изграђености за угаоне парцеле, тј. максимални индекс изграђености износи 5, а степен заузетости парцеле 80%. Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03 и 25/05) за пословно трговачке улице максимални индекс изграђености износи 3,5 (изузетно 4,5), а степен заузетости парцеле 75% без повећања ових вредности за угаоне парцеле.

Предложене вредности ових параметара у плану су проистекле из потребе за бржом трансформацијом простора којом се даје могућност да се квалитетно мења слика овог дела града.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. Карактеристика просторне целине

Амбијенталне карактеристике шире зоне су:

- зракаста саобраћајна мрежа,
- ивична изградња,
- обострано постављени дрвореди у улицама,
- постојећа парцелација,
- скверови.

Објекат „Битеф театра” са габаритом дефинисаним у складу са угаоном позицијом представља складну завршницу блока према Бајлонијевој пијаци. Високи звоник објекта представља просторну доминанту.

Визуре које се пружају са постојећих скверова најбоље дефинишу амбијенталне карактеристике појединих улица и објеката. У том смислу, интересантна визура је са сквера Булевар деспота Стефана, дуж Гундулићевог венца све до нових објеката у Венизелосовој улици. Ову улицу карактерише густо постављени обострани дрворед, као и улице Кнез Милетина и Цариградска. Међутим, визура према постојећој пијаци дуж Дринчићеве улице даје суморну слику овог дела градског простора због мале ширине улице и безличних фасада.

Б.1.2. Намена и начин коришћења земљишта

Јавно грађевинско земљиште одређено Одлуком („Службени лист града Београда”, број 2/05) и овим планом се потврђује, односно дефинише и намењује за: саобраћајне површине, слободне и зелене површине и површине за јавне службе и објекте.

Земљиште у блоку 2 одређено је као јавно (кат. парцеле: 1375/1 и 1375/2) и намењује специјализованим центрима што је у складу са Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији катастарске општине Стари град („Службени лист града Београда”, број 2/05).

Овим планом генералне регулације за јавно грађевинско земљиште одређује се комплекс обухваћен кат. парцелама бр. 1373/1 и 1373/2 КО Стари град (Битеф театра) и намењује реализацији објекта културе.

Такође у блоку 1, кат. парцела бр. 1492/2 КО Стари град одређује се као јавно ради реализације прилазног пута (II).

Б.1.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште планом се намењује за:

- јавне саобраћајне површине са инфраструктуром,
- слободне и зелене површине,

јавне службе, јавни објекти и комплекси,

- комплекс објекта намењен специјализованим центрима,
- комплекс објекта културе.

Б.1.2.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште

За јавно грађевинско земљиште издвајају се следеће катастарске парцеле КО Стари град
 Детални листови 39, 40, 48, 49 Р= 1:500

За јавне саобраћајне површине

Назив улице	Број кат. парцеле	Ознака и број грађ.парцеле
Дринчићева	део: 1518 КО Стари град	С 1
Булевар деспота Стефана	део 2284/1	С 2
Гундулићев венац	део: 958	С 3
Цариградска	цела: 1267	С 4
Будимска	цела: 1246	С 5
Будимска	цела: 1245	С 6
Улица 1-1	цела: 1269	С 7
Војводе Добрњца	цела: 1201	С 8
Кнез Милетина	део: 1268/2, део 958, део 1268/1	ИК1*
Џорџа Вашингтона	део 1554	ИК2
Бул. деспота Стефана	део 2284/1, део 2284/2, део 2284/3	ИК3
Бул. деспота Стефана	део 6225/1, део 6180 КО Палилула	ИК4
Венизелосова	део 1169/1 КО Стари град	ИК5
Прилазни пут	1492/2, део КП 1493/1 КО Стари град	П

ИК* – инфраструктурни коридор

За јавне слободне и зелене површине

Скверови	Број кат. парцеле	Ознака и број грађ.парцеле
Сквер између блокова 1 и 2	делови: 1518; 1268/2 КО Стари град	Сквер Мире Траиловић
Сквер између блокова 1,2,3,4	део: 2284/1 КО Стари град	СКВ 1
Сквер између блокова 5 и 6	део: 1216 КО Стари град	СКВ 2

За јавне објекте и комплексе

Број блока	Намена	Број кат. парцеле	Ознака грађ.парцеле
2	Специјализовани центри	целе: 1375/1; 1375/2 КО Стари град	СЦ
2	Делатности из културе, делат.	Целе: 1373/1, 1373/2 КО Стари град	БТ

Планом су одређене границе парцела јавног грађевинског земљишта у складу са графичким прилогом бр. 9. „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење...” Р = 1:500 и за њих се дају услови уређења и грађења.

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом кат. парцела меродаван је графички прилог бр. 2.Д. Копија плана Р 1:500 оверена од РГЗ (Републичког геодетског завода) из Документације плана.

Б.1.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште у граници плана претежно је намењено за:

- становање са делатностима,
- комерцијалне делатности – надземна гаража (НГ),
- комерцијалне делатности – са најразличитијим садржајима из области културе, науке и иметности, образовања и трговине.

У односу на формиране типове изградње, морфологију и амбијент урбаног ткива извршена је подела осталог грађевинског земљишта у плану на зоне А, Б, В, као и на целине А1, А2, А3, А4, Б1, Б2, В1, В2, В3 и НГ.

Зона А

Зона А обухвата делове компактног блока бр. 1 и 4. односно потез уз Булевар деспота Стефана и улицу Џорџа Вашингтона које су планиране као пословно-трговачке. План даје правила за реконструкцију постојећих објеката као и правила за изградњу нових спратности до П+6+Пс.

На углу улице Џорџа Вашингтона и Булевара деспота Стефана планира се изградња стамбено пословног објекта спратности П+6 – П+8 који својим изгледом и архитектуром у даљој трансформацији простора треба да постане а потом и остане препознатљив „маркер” на месту укрштања ове две значајне саобраћајнице.

Поред услова за изградњу у зони А план дефинише услове и правила за целине:

А1 – спратност постојећих објеката мања од планиране у зони А. Спратност нових објеката је до П+2. Интервенције на постојећим објектима дате су у поглављу Ц.1.11.

А2 – спратност постојећих објеката већа од спратности планиране у зони А. Постојећи објекти се задржавају у постојећем габариту и волумену. Правила за интервенције на постојећим објектима дата су у тачки Ц.1.11.

А3 – спратност постојећих објеката нешто је нижа од планиране у зони А. За бјекте ове целине дата су Правила за интервенције на постојећим објектима у поглављима: Ц.1.11.; Ц.1.11.1. и Ц.1.11.2.

А4 – за објекат у овој целини дата је могућност реконструкције и надградње у складу са правилима плана из тачке Ц.1.11.2.

Зона Б

Зона Б обухвата делове блокова (2, 3, 4, 5 и 6), уз: Гундулићев венац и улице Кнез Милетину, Цариградску и Војводе Добрњца.

С обзиром на то да наведене улице имају регулацију већу од 15,0 m, и обостране дрвореде становање у овој зони је

пријатније.

План даје правила за трансформацију објеката која подразумева реконструкцију постојећих (доградња и надградња), у складу са датим правилима, или њихову замену новим спратности до П+5+Пс.

Поред услова за изградњу у зони Б, план дефинише услове и правила за целине Б1 и Б2, уз Гундулићев венац, Цариградску и улицу Војводе Добрњца са постојећим објектима који се задржавају уз могућност мањих интервенција. Правила за интервенције на овим објектима дата су у поглављу Ц.1.1.11, и Ц.1.11.2.

Зона В

Зона В обухвата делове блокова (1, 2, 3, 4, 5 и 6), уз улице Кнез Милетину и Будимску и Дринчићеву.

С обзиром на то да постојећа регулација наведених улица износи 10,0 m, – 12,0 m, а да дубина постојећих кат. парцела износи од 37,0 m, до 46,0 m, у случају изградње грађевинска линија нових објеката повлачи се за 3,0 m, у односу на регулациону линију у свему према графичком прилогу бр. 3. Регулационо-нивелациони план Р = 1:500.

У визуелном смислу постиже се већа ширина улице и бољи услови становања и даје могућност партерног уређења простора између регулационе линије и линије грађења.

У плану се дају правила за реконструкцију постојећих објеката у складу са датим условима као и могућност замене новим објектима спратности до П+4+Пс (повучени спрат). Обавеза је да се задњи спрат реализује у форми повучене етаже да би се постигла боља осунчаност и остварио пријатнији амбијент за становање.

Поред услова за изградњу у зони В, Планом се дефинишу услови и правила за целине:

В1 – објекти у овој целини се задржавају уз могућност мањих интервенција. Правила за интервенције на постојећим објектима дата су у поглављу Ц.1.1.11, и Ц.1.11.2.

В2 – планирана спратност у овој целини је нижа од оне дате за зону В и износи П+4.

В3 – за објекат у овој целини даје се могућност реконструкције у складу са правилима датим у поглављу Ц.1.11.2.

НГ – комерцијалне делатности – надземна гаража. У блоку 3 на осталом грађевинском земљишту планирана је надземна гаража са прилазом из улице Будимске. Правила за изградњу дата су у поглављу Ц.1.10.2. плана.

Б.2. Биланс површина

Биланс планираних површина дат је у следећој табели.

Ред. бр.	Намена	Површина / ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште – површине у регул.саобраћајница – површина за скверове скв 1 скв 2 скв Мире Траиловић – објекат намењен специјализованим центрима	3,04 2,53 0,326 0,03 0,176 0,12 0,1	29%
	– површина за објекат намењен делатностима из области културе	0,07	
2.	Остало грађ.земљиште – површине за становање са делатностима – површина за комерц.делатности (надземна гаража) – површина за ком.делат. (садр.обл.науке,кул.трг.)	7,1 ha 6,8 ha 0,16 ha 0,14 ha	71%
Σ (1+2)	Укупна површина плана	10,2	100%

Б.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Простор овог плана генералне регулације припада подручју које се веома касно формирало, тачније крајем 19. века. Овај део града је постао интересантан због непосредне близине фабрике испод Радничке улице, изградње кланичке пруге и идеје о ширењу планског Београда на ту страну преко границе Француске улице. План из 1893. године показује да је за ово подручје планирано да се просеку улице под правим углом које ће формирати блокове попут оних на Дунавској падини. Изузетак су два блока између улица: Војводе Добрњца, Цариградске и Булевара деспота Стефана који су формиран у облику троугла због задржаног правца улице Војводе Добрњца. На том плану се види да Булевар деспота Стефана треба да просече овај простор али са већом ширином од оне коју има у горњем делу. На плану из 1909. и 1910. препознају се свих шест блокова са обликом који је сачуван до данас. Првобитна идеја о ортогоналној мрежи улица је измењена и примењен је зракаст систем улица које су сучицу и образују мале површине скверова.

Б.3.1. Услови и мере заштите простора

Простор обухваћен планом представља део целине „Стари Београд”, која ужива статус претходне заштите. За овај део целине „Стари Београд” предвиђен је режим заштите који подразумева:

– контролисану урбану обнову уз заштиту карактера постојећег ткива са лимитирајућим погушћавањем и модернизацијом;

– замену дотрајалог грађевинског фонда новим који се својом хоризонталном и вертикалном регулацијом уклапа у постојећи карактер;

– имплементацију терцијарних делатности;

– уређење и унапређења простора, посебно јавних.

На простору обухвата плана нема објеката који уживају статус споменика културе.

Из постојећег грађевинског фонда у оквиру граница плана издвојени су објекти од непосредног интереса за Службу заштите и валоризовани као значајна архитектонска остварења односно, као објекти амбијенталних вредности и један објекат под статусом претходне заштите (Битеф театар – Кнез Милетина бр. 2–4 и Дринчићева бр. 1).

6.3.1.1. Приказ објеката од непосредног интереса за службу заштите

ОБЈЕКТИ ВАЛОРИЗОВАНИ КАО ЗНАЧАЈНА АРХИТЕКТОНСКА ОСТВАРЕЊА:

– објекат на углу улица Деспота Стефана (бр. 59а) и Дринчићеве (бр. 40),

– објекат на углу улица Кнез Милетине (бр. 2–4) и Дринчићеве (бр. 1) – објекат Битеф театра добио је статус предходне заштите после израде елабората Службе заштите.

ОБЈЕКТИ АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ:

- Булевар деспота Стефана 43, 45, 47, 49, 53-53А, 61, 63, 79;
- Џорџа Вашингтона 3, 5, 7, 9;
- Дринчићева 2, 6, 18, 20, 24, 26, 28, 32, 19;
- Кнез Милетина 6, 8, 16, 28;
- Будимска 4, 8, 10А, 12;
- Гундулићев венац 1, 3, 15; 16;
- Цариградска 3, 5, 20, 22, 23 и 26;
- Цариградска 23, објекат индустријског наслеђа позната као уметничка ливница „Скулптура” односно „Пластика” (према документацији ГП Београда 2021. „Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05);
- објекат на углу улица Кнез Милетине (бр. 20) и Гундулићевог венца (бр. 21);
- објекат на углу улица Цариградске (бр.36) и Војводе Добрњца (бр. 25);
- објекат на углу ул. Будимске (бр.1) и Бул. деспота Стефана (бр. 81);
- објекат на углу ул. Будимске (бр. 2) и Војводе Добрњца (бр. 3);
- објекат на углу ул. Цариградске (бр. 11) и Будимске (бр. 13);
- објекат на углу ул. Гундулићев венац (бр. 2) и Цариградске (бр. 1);
- Војводе Добрњца бр. 21.

Објекти који су наведени као значајна архитектонска остварења задржавају се у постојећем стању изграђености уз могућност мањих интервенција наведених у поглављу Ц.1.11.1. плана.

На објектима који имају амбијенталну вредност а означени су у графичком прилогу плана (*) даје се могућност интервенција наведених у поглављу Ц.1.11.2.

Б.3.2. Услови заштите археолошког наслеђа

Блокови који су предмет плана налазе се у непосредној близини границе заштићене зоне југоисточне некрополе античког Сингидунума, који је проглашен за културно добро решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.06.1964.године.

На овој локацији нема забележених археолошких налазишта ни археолошког материјала који би били угрожени извођењем грађевинских радова. Међутим, у непосредној близини простора за који се ради поменути план евидентирани су археолошки налази из античког периода.

Мере заштите подразумевају да се приликом изградње нових објеката у оквиру блокова, обезбеди археолошки надзор како не би дошло до уништења евентуалних културних слојева уколико би се на њих наишло.

Инвеститор је дужан да уколико наиђе на археолошки материјал, заустави радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда, који ће да преузме све неопходне мере за заштиту откривених налаза. Такође, инвеститор је по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 7/94) дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког истраживања.

Б.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**Б.4.1. Јавне саобраћајне површине**

У граници плана дефинисане су грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине како је дато у графичком прилогу бр. 9. „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р = 1:1.000 и њихова деоба није дозвољена.

Б.4.1.1. Улична мрежа**Постојеће стање**

Уличну мрежу предметне локације према функционално рангираној уличној мрежи града, карактеришу следеће улице:

- са северне стране улица Кнез Милетина, са једном саобраћајном траком по смеру, која припада секундарној уличној мрежи града и Венизелисова улица, са једном саобраћајном траком по смеру, у рангу улице другог реда,
- са јужне стране Булевар деспота Стефана са две саобраћајне траке по смеру, у рангу магистрале,
- са југозападне стране улица Џорџа Вашингтона, са две саобраћајне траке по смеру, у рангу улице првог реда,
- са источне стране улица Војводе Добрњца, једосмерна са две саобраћајне траке, која припада секундарној уличној мрежи града.

У функционално рангираној уличној мрежи града, улична мрежа у оквиру граница плана, осим Гундулићевог венца (улица другог реда), припада секундарној уличној мрежи града која служи за приступ конкретним садржајима унутар предметног простора.

Планирано стање

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05). У функционално рангираној уличној мрежи града Булевар деспота Стефана и Џорџа Вашингтона постају улице првог реда, улице Гундулићев венац и Венизелосова су у рангу улица другог реда. Остале саобраћајнице у оквиру предметног простора припадају секундарној уличној мрежи града које имају функцију приступа конкретним садржајима.

Б.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Предметна локација је опслужена аутобуским и трамвајским линијама ЈГС-а које саобраћају следећим улицама: Венизелосовом, Булеваром деспота Стефана и улицом Џорџа Вашингтона са дефинисаним стајалиштима.

Гравитациони утицаји стајалишта покривају целокупни предметни простор у прихватљивим и толерантним границама пешачке доступности која износи до пет минута утрошка времена пешачења при средњем пешачком ходу.

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП-у Београда 2021. и развојним плановима ГСП-а Београд.

Дуж Венизелосове улице планирано је полагање техничке тролејбуске везе са тролејбуском везом у Цвијићевој улици.

Б.4.1.3. Елементи ситуационог регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи регулације, нивелације саобраћајних површина приказани су на графичком прилогу бр. 3. Регулационо-нивелациони план са елементима за грађење објеката и саобраћајних површина Р = 1:500.

Б.4.1.4. Услови за саобраћајне површине

С обзиром на то да је саобраћајна матрица већ формирана овим планом даје се могућност интервенције у оквиру постојеће регулације улица са циљем добијања правилне геометрије у постојећој ширини односно профилу саобраћајница.

Саобраћајнице унутар предметног подручја се реконструишу, тако што се у оквиру постојећих регулација планира прерасподела саобраћајних површина по намени, у свему према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са елементима за грађење објеката и саобраћајних површина” у Р=500.

У оквиру постојеће регулације улице Гундулићев венац укупне ширине 20,0 m задржава се двосмерни коловоз ширине 7,0 m док се на тротоару ширине 6,5 m обележавају паркинг места у ширини 4,6 m при чему остаје за кретање пешака тротоар ширине 1,9 m.

У оквиру постојеће регулације улице Кнез Милетине укупне ширине 12,0 m се, формира подужна паркинг површина ширине 2,0 m делом на коловозу а делом на тротоару,

при чему остају коловоз минималне ширине 3,5 m за једносмерно кретање возила и обострано тротоари ширине 2,25 m за кретање пешака.

У оквиру постојеће регулације саобраћајнице Дринчићева ширине 11,7 m се, уз минималну реконструкцију, формира подужна паркинг површина ширине 2,0 m делом на коловозу а делом на тротоару, при томе остаје коловоз минималне ширине 3,5 m за једносмерно кретање возила и обострано тротоари ширине 2,1 m.

У Цариградској се на коловозу обележавају паркинг места за подужно паркирање возила у ширини од 2,0 m при чему остаје 5,0 m за једносмерно кретање возила и задржавају се обострано тротоари ширине 4,0 m и 4,5 m.

На исти начин се реконструише и Будимска улица, односно на коловозу се обележавају паркинг места за подужно паркирање возила у ширини 2,0 m, при чему остаје 3,5 m за једносмерно кретање возила и задржавају се обострано тротоари ширине 2,0 m, односно 2,1 m.

Улица војводе Добрњца и Улица 1-1 (повезује улице Цариградску и Кнез Милетину са улицом Венизелосовом) се задржава са постојећим елементима регулације.

Попречни профили реконструисаних саобраћајних површина:

улица Гундулићев венац	$(1.9+4.6+7.0+4.6+1.9) = 20$ m
улица Кнез Милетина	$(2.25+2.0+3.5+2.0+2.25) = 12.0$
улица Дринчићева	$(2.1+2.0+3.5+2.0+2.1) = 11.7$
улица Цариградска	$(4.5+2.0+5.0+2.0+4.0) = 17,5$
улица Будимска	$(2.0+3.5+2.0+2.0) = 9,5$ односно $(2.1+3.5+2.0-2.1) = 9.7$
улица 1-1	$(2.0+6.0+1.8) = 9.8$
улица Војводе Добрњца	$(4.2+7.0+4.2) = 15,4$

На кат. парцели 1492/2 се планира јавна саобраћајна површина – колско-пешачка стаза са везом на улици Дринчи-

ћеву, преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Ширина ове парцеле је мин. 5,7 m а намена је планирана у функцији:

– приступа паркинзима на слободним деловима парцела које припадају објекту у ул. Дринчићева 8,12 и 14 и објекту са бр. 10, и

– резервног излаза из подземне гараже планираног објекта на углу улице Џорџа Вашингтона и Булеvara деспота Стефана.

У улици Џорџа Вашингтона је дат оријентациони положај трасе бицикличке стазе. Бицикличка стаза је двосмерна, минималне ширине 2,0 m и планира се у тротоару, између трамвајске баштице и постојећег дрвореда.

Б.4.1.5. Паркирање возила

Паркирање возила у граници плана решава се на следећи начин:

– у склопу објекта, и на припадајућој парцели осталог грађевинског земљишта;

– у оквиру регулације саобраћајница;

– у надземној гаражи (НГ) – на осталом грађевинском земљишту.

У циљу утврђивања потреба за стационирањем возила у оквиру предметног простора урађен је прорачун потребног броја паркинг места на основу норматива важећег ГП-а Београда 2021:

- становање
- задржано становање: 0.7 ПМ на 1 стан
- ново становање: 1,1 ПМ на 1 стан
- за пословање: 1 ПМ на 80 m² БРГП
- за децу установу: 1 МП на 1 групу деце
- за Битеф: 1 ПМ на 7 седишта
- за школу: 1 ПМ на 1 одељење

Табела 1: Приказ капацитета за паркирање возила за потребе становања са делатностима

Блок	ПМ (за задрж. станов.)	ПМ за ново стан.)	Укупно (ПМ за стан.)	ПМ за задрж. посл.	ПМ за ново посл.	Укупно ПМ за посл.	Укупно потребно	Остварено	Биланс
1	157	98	255	50	37	87	342	135	- 207
2	201	50	251	37	20	57	308	70	- 238
3	36	200	236	12	26	38	274	226	- 48
4	78	93	171	12	12	24	195	105	- 90
5	22	24	46	6	21	27	73	45	- 28
6	39	175	214	6	36	42	256	211	- 45
Σ (1-6)	533	640	1173	123	152	275	1448	792	- 656

Табела 2: Приказ капацитета за паркирање возила за потребе јавних објеката

Блок	Намена	Потребно ПМ	Остварено ПМ	Биланс
2	1 Објекат културе („Битеф театар”)	- 50	0	- 50
	2 Специјализовани центри (СЦ)	- 32	0	- 32
Σ 1+2		- 82	0	- 82

Табела 3: Приказ оствареног броја паркинг места у граници плана

Број блока	Потребно ПМ за задрж. станов.	Потребно ПМ за остале садржаје	Остварено ПМ и ГМ	Биланс (ПМ и ГМ)
1	- 207	- 82	43	- 164
2	- 238		124 + (40 ГМ+20 ПМ)	- 54
3	- 48		82 (+180 ГМ)	+ 114
4	- 90		16	- 74
5	- 28		41	+ 13
6	- 45		52	+ 7
Σ 1+6	- 656	- 82	598	-140

За све новопланиране садржаје паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама, док је на уличним фронтovima планирано 358 ПМ.

Изградњом објекта надземне гараже у блоку 3 капацитета око 180 гаражних места, са прилазом из улице Будимске, овај дефицит се умањује и износи 140 ПМ.

Потребан број паркинга места за нове објекте мора се остварити у оквиру припадајуће парцеле.

Паркирање на јавном грађевинском земљишту решити у оквиру постојећих регулација саобраћајница. Могуће је уз минималну реконструкцију формирати подужне паркинги површине делом на коловозу а делом на тротоару. У овом случају оставити коловоз минималне ширине 3,5 m за једносмерно кретање возила и тротоар ширине мин 1,5 m за кретање пешака, водећи рачуна о постојећим дрворедима.

Паркирање на осталом грађевинском земљишту решава се у оквиру припадајућих парцела на следећи начин:

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката и паркирањем на слободном делу парцеле,
- удруживањем свих заинтересованих корисника парцеле ради изградње подземне гараже унутар блока са обезбеђеним приступом на јавну саобраћајну површину,
- изградњом објекта вишетајне гараже на парцели уз регулацију улице.

На свакој парцели на којој је предвиђено становање са пословањем, могуће је изградити и само вишетајну гаражу чиме би се умањило дефицит у паркирању.

При реализацији гараже нових објеката могуће је обједињавање парцела ради реализације заједничког улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземну гаражу испод објеката (тј. парцеле). Спровођење се тада врши Урбанистичким пројектом у циљу формирања јединствене грађевинске парцеле.

При пројектовању гараже придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објекта и Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

Б.4.1.6. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Коловозни застор саобраћајница предвиђених за реконструкцију планирати од асфалт бетона.

Тротоаре и друге пешачке површине извести од материјала прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт бетон полигонал елементи, гранитне коцке и сл.

Б.4.2. Инфраслужбена мрежа и објекти

Б.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Територија предметног плана припада I висинској зони водоснабдевања Београда.

За разматрано подручје, водоводна мрежа је изграђена у постојећим улицама и то:

- Примарни водовод I висинске зоне Ø 800 у улици Вензелосовој,
- Дистрибутивни водовод I висинске зоне 2 x Ø 300 у улици Џорџа Вашингтона,
- Секундарни водовод I висинске зоне Ø 200 у улицама Булевар деспота Стефана и Гундулићев венац, Ø 150 у улицама Дринчићева, делу улице кнез Милетина и Гундулићев венац, Ø 100 у Булевару деспота Стефана и Вензелосовој, Ø 80 у улицама Војводе Добриња, Цариградској, Будимској и делу улице Кнез Милетине.

Како је у појединим улицама мрежа стара и недовољног капацитета (Ø 100 и Ø 80), потребно је извршити реконструкцију поменутих водовода на пречник најмање Ø 150.

Правила грађења

Реконструкцију водоводне мреже потребно је вршити по траси постојеће мреже, заправо непосредно уз постојећу мрежу, како би се смањила потреба измештања остале инфраструктуре, а избегле велике реконструкције постојећих прикључака.

Приликом реконструкције мреже не сме се угрозити функционисање постојеће мреже.

Прикључке је потребно реконструисати у случају да нису у функционалном стању.

Реконструкцију водоводне мреже потребно је радити према претходно урађеној Техничкој документацији.

Трасе цевовода морају бити у јавним површинама, тротоарима или зеленим површинама.

Обезбедити двадесетчетворочасовни приступ свим водоводним објектима.

Дистрибутивна водоводна мрежа треба да буде формирана као прстенаста.

На водоводној мрежи обезбедити довољан број надземних хидраната за потребе против пожарне заштите.

Б.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Територија предметног плана припада централном канализационом систему, делу на коме се канализисање обавља општим начином.

Главни реципијент за атмосферске и употребљене воде са овог подручја је општи колектор ОБ 300/450 у улици Вензелосовој.

На самој територији предметног плана, канализациона мрежа је изграђена, и то:

- Примарна мрежа-колектори су ОБ 60/110 у улици војводе Добриња, ОБ 120/180 у Булевару деспота Стефана, ОБ 230/260 у улици Цариградској и ОБ 230/265 у улици Вензелосовој.
- Секундарна мрежа изведена је, ОК 400 у улици Гундулићев венац и деловима улица Цариградска, ОК 350 у делу улица Кнез Милетине и Цариградске, ОК 300 у деловима улица Кнез Милетине, Цариградске и Вензелосова. У свим осталим улицама пречници опште канализације су ОК 250.

Како приликом изградње секундарне канализационе мреже, нису испоштовани основни услови за градњу опште канализационе мреже, да иста буде пречника не мањег од дозвољеног Ø 300, онемогућено је несметано одвођење атмосферских вода са предметног подручја, па је потребно исту реконструисати на пречник најмање Ø300.

Кроз подручје предметног плана улицом Војводе Добриња пролази планирани канализациони тунел „Хитна помоћ – Ђура Ђаковић”, а непосредно уз границу предметног плана налази се планирана излазна грађевина овог канализационог објекта. Излазна грађевина представља везу са планираним главним сакупљачем отпадних вода широког дела Београда – интерцептором, који ће воде усмерити на планирано градско постројење за прераду отпадних вода „Велико село”.

Правила грађења

Планом детаљне регулације дефинисане су трасе за реконструкцију канализационе мреже.

Реконструкцију канализационе мреже потребно је радити према претходно урађеној Техничкој документацији.

Приликом радова на реконструкцији не сме се ни у једном тренутку онемогућити канализисање територије.

Трасе канала морају бити у јавним површинама, тротоарима или зеленим површинама.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 2/86).

Испуштање вода из гаража са садржајем уља, масти, бензина, итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља.

Б.4.3. Електироенергетска мрежа и њеног пројектовања

Електрична мрежа

На предметном комплексу изграђена је електрична дистрибутивна мрежа 10 и 1 kV као и 7 ТС 10/0,4 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су у склопу грађевинских објеката и као слободно стојећи објекти. Постојећи електрични водови изведени су подземно а у коридору постојећих саобраћајних површина. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења.

У коловозу улице Дринчићеве изведен је подземни вод 110 kV, веза између ТС 110/10 kV „Пионир” и ТС 110/10 kV „Калемегдан”.

За напајање електричном енергијом потребно је изградити шест ТС 10/0,4 kV, инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA и то:

- у блоку 1 једну ТС 10/0,4 kV, капацитета 1x1000 kVA,
- у блоку 2 једну ТС 10/0,4 kV, капацитета 1 x 100 kVA, (постојећа која се измешта са водовима 10 и 1 kV)
- у блоку 3 две ТС 10/0,4 kV, капацитета 1x1000 kVA,
- у блоку 4 једну ТС 10/0,4 kV, капацитета 1x1000 kVA,
- у блоку 6 две ТС 10/0,4 kV, капацитета 1x1000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираног стамбено-пословног објекта под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10,0,4kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено. Укупан број нових ТС 10/0,4 kV који се кроз одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити на постојећу ТС 35/10 kV „Подстаница”. У том смислу потребно је изградити један кабловски вод 10 kV од постојеће ТС 35/10 kV „Подстаница” до планираних ТС 10/0,4 kV у предметном комплексу. Планиране водове 10 kV извести дуж постојећих и планираних саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија. Планиране водове 1 kV извести од постојећих и планираних ТС 110/0,4 kV до планираних корисника електричне енергије. Планиране водове 1 kV извести дуж постојећих и планираних површина, подземно а у рову потребних димензија. На местима, где се очекују већа механичка напрезања, водове положити у кабловску канализацију. Постојеће електричне водове, који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију.

Локација вода 10 kV дата је следећим урбанистичким плановима:

– ПДР централне зоне – блокови између улица Вензелосове, Кнез Милетина и Ђорђа Јовановића („Службени лист града Београда”, број 18/06),

– ПДР централне зоне-просторне целине 11 блокова између улица Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежепольске и границе лучког привредног подручја („Службени лист града Београда”, број 12/04) и

– Измене и допуне ДУП-а подручја између улица Капетан Мишине, Цара Душана и нове Дунавске, „Дорћол III” („Службени лист града Београда”, број 11/92).

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминације од око 0,6 cd/m².

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Постојеће осветљење реконструисати у циљу обезбеђења потребног нивоа фотометријских величина.

Водове јавног осветљења поставити подземно а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања гла планиране водове поставити у кабловску канализацију.

Б.4.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметни комплекс припада кабловским подручјима АТЦ „Центар I” са постојећим ИС „Гундулићев венац”, који се налази у постојећем објекту у блоку 5.

За потребе постојећих корисника изграђена је одговарајућа ТТ канализација – ТТ мрежа потребног капацитета. Постојећа ТК канализација – и ТК мрежа изграђена је у коридору постојећих саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија.

За потребе постојећих и планираних ТК корисника потребно је формирати нова кабловска подручја а које ће припадати истуреном степену „Гундулићев венац”.

За потребе планираних ТК корисника изградити нову ТК канализацију са одговарајућим ТК водовима. Постојећу ТК канализацију проширити за потребан број цеви. Планирану ТК канализацију – ТК водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТК канализацију – ТК водове поставити подземно, а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Веза ТК инсталација са истуреним степеном је преко постојеће ТК канализације.

Б.4.5. Топловодна мрежа и њеног пројектовања

Предметни простор припада топлфикационом систему топлане „Дунав”, односно топлотном конзуму магистралног топловода Ø711,2/12,5mm који је положен у коридорима улице Гундулићев венац.

Од њега се грана постојећа примарна топоводна мрежа и то сл. пречника:

- Ø457/6,3 mm у ул. Деспота Стефана,
- Ø355,6/5,6, Ø168,3/4,5 и Ø114,3/200 mm у ул. Вензелосовој,
- Ø168,3/250 и Ø114,3/200 mm у ул. Будимској,
- Ø219,1/315 и Ø168,3/250 mm у ул. Кнеза Милете
- Ø168,3/250 mm унутар блока 2 који се укида и
- Ø114,3/200 mm у ул. Дринчићевеј.

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све објекте у складу са њиховом спратношћу и наменом. Он износи 19 MW и као такав је послужио за прорачун и димензионисање цевне мреже. У сл. табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по урбанистичким блоковима:

Урб.блок	Топлотни конзум (KW)
1	4000
2	4500
3	3000
4	2400
5	2200
6	2900
Σ	19.000 = 19 MW

Топловодну мрежу изводи у бетонским каналима стандардизованих димензија или са безканалним предизоованим цевима. Минимална дубина уклапања топловодних цеви износи 0,8 m у односу на горњу ивицу цеви.

Планирану топловодну мрежу сл.пречника трасирати у коридорима слулица:

- Ø219,1/315 и Ø60,3/125 mm у ул.Деспота Стефана,
- Ø219,1/315 mm у ул. Џорџа Вашингтона,
- Ø219,1/315 mm у ул. Дринчићевој,
- Ø168,3/250 mm у ул. Гундулићев венац (Трг),
- Ø219,1/315 mm и Ø168,3/250 mm у ул.Кнез Милетине и
- Ø168,3/250 mm у Венизелосовој улици.

Све постојеће топловеде који се изведени у осталом земљишту, изместити у јавне површине уз неопходне услове и сагласност ЈКП „Београдске електране”.

Планиране топлотне подстанице, сместити у приземља или у сутерене и за њих обезбедити прикључке на ел.енергију, водовод и гравитациону канализацију. Тачна диспозиција топлотних подстаница биће приказана у оквиру израде даље техничке документације. Топлотне подстанице пројектовати и извести у свему према Техничким прописима ЈКП „Београдске електране”.

Предмер:

Пречник топловеда	ново (m)	реконструкција (m)	укупно (m)
Ø168,3/250 mm	640	70	710
Ø60,3/125 mm	57	0	57
Ø219,1/5 mm	600	0	600

Б.4.6. Јавне слободне и зелене површине

Постојеће јавне зелене површине на предметном подручју карактерише присуство уличног линеарног зеленила – уличних дрвореда у улицама Кнез Милетиној, Војводе Добрњца, Цариградске, Џорџа Вашингтона, Булевару деспота Стефана и на Гундулићевом венцу и постојање мањих јавних зелених површина као што су: парковска површина на углу улица Венизелосове и Војводе Добрњца, сквер на углу Гундулићевог венца и Булевару деспота Стефана и Сквер Мира Траиловић на углу улица Дринчићеве и Кнез Милетине.

На подручју плана максимално су заштићене и задржане постојеће јавне зелене површине и засади квалитетне вегетације као и уређене зелене површине и вегетација у зонама становања, јавних служби и делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функци-

јом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

Б.4.6.1. Јавно зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина

Улични дрвореди

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрвореда, дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

У улици Гундулићев венац у потпуности је задржан постојећи обострани континуалан дрворед липа (*Tilia parvifolia*) који је у пуној физиолошкој зрелости, високе биолошке и естетске вредности.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж обе стране улице Гундулићев венац, положај паркинга прилагодити позицији постојећег дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

У улици Кнез Милетиној постоји квалитетан обострани дрворед састављен претежно од одраслог дрвећа јасена (*Fraxinus excelsior*), прсног пречника 25–80 cm и просечне висине 7 до 12 метара. Задржати све дрворедне саднице и дрворедна места, а положај паркинг места дуж улице прилагодити позицији постојећег дрвећа, на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

У улицама Војводе Добрњца и Цариградској формиран су квалитетни обострани дрвореди дивљег кестена (*Aesculus hippocastanum*), док ободне улице: Булевар деспота Стефана и Џорџа Вашингтона такође имају квалитетне дрвореде и то: дрворед одраслих платана (*Platanus acerifolia*) у улици Џорџа Вашингтона и дрворед јавора (*Acer platanoides* и *A.pseudoplatanus*) у Булевару деспота Стефана.

Постојећа дрворедна стабла као и дрворедна места у потпуности задржати. Предвидети замену оштећених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Б.4.6.2. Скверови

Сквер Мира Траиловић

П=0,12 ha (делови КП 1518, 1268/2 КО Стари град)

Испред објекта некадашње Немачке евангелистичке цркве (данашњи Битеф театар) формиран је слободан простор који је добио назив Сквер Мира Траиловић. Планира се рекомпозиција и преобликовање овог простора и визуелна изолација од суседне пијаце, као и примена партерних и вртних елемената уређења, како би се оформио урбанистички дефинисан градски простор – сквер, намењен задржавању и крајем одмору грађана, у складу са правцем пешачких комуникација.

Уређени сквер би могао да функционише и као отворена сцена на којој се могу изводити разни ликовно-

сценски програми, перформанси и различити интерактивни програми.

Обликовно и композиционо решење партера, димензије, избор материјала и начин пејзажне обраде биће тачно утврђени кроз спровођење плана односно у складу са решењем добијеним путем архитектонско-урбанистичког конкурса.

Сквер 1 (СКВ 1)

П=0,03 ha (део КП бр.: 2284/1 КО Стари град)

Данас неуређен сквер на углу Гундулићевог венца и Булевар деспота Стефана, уз потребне мере реконструкције и уношење биолошки и декоративно вредније вегетације, украсних и цветних форми дрвећа и шибља, трајница и сезонског цвећа, може представљати значајнији просторни и урбани елемент.

Сквер 2 (СКВ 2)

П=0,176 ha (делови КП бр.: 1216 КО Стари град)

Задржава се постојећи сквер на углу улица Венизелосове и Војводе Добриња, који садржи квалитетне засаде високих лишћара (*Acer sp*, *Aesculus hippocastanum*, *Tilia sp.*), прсног пречника 25–30 cm и просечне висине 15 m), у пуној физиолошкој зрелости.

Ревитализацијом озелењених и поплочаних површина оформити просторе намењене предању и краћем одмору становника.

Основу биљног фонда треба да чини високо листопадно које се већ налази на локацији и у потпуности се задржава.

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, трајница и сезонског цвећа. Пешачке стазе и плато поплочати квалитетним, декоративним застором, уз могућност примене вртних елемената – споменик, фонтана, скулптура, као и одговарајућег парковског-урбаног мобилијара.

Б.4.7. Јавни објекти

Површине за објекте јавне намене одређене су грађевинским парцелама (С.Ц и Б.Т) како је дато у графичком прилогу бр. 9. „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење Р = 1 : 1.000.

Б.4.7.1. Комплекс објекта намењен специјализованим центрима

У блоку 2 у улици Кнез Милетиној 8 одређена је грађевинска парцела (СЦ) за објекат јавне намене. Грађевинска парцела обухвата постојеће кат. парцеле (кат.бр. 1375/1 и 1375/2 КО Стари град). У оквиру објекта могуће је реализовати садржаје јавне намене из области образовања, дечије заштите и сл. који не угрожавају функцију становања.

У ул. Кнез Милетиној бр. 8 одређена је грађевинска парцела за објекат јавне намене из области образовања, дечије заштите и сличне намене у категорији јавних служби. Планом се даје могућност реконструкције и трансформације постојећег објекта и то: првог спрата за потребе проширења постојеће дечије установе смештене у приземљу (трансформација из области образовања у област дечије заштите); осталих етажа у исте или сличне намене у категорији јавних служби, уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

– величина комплекса	1.016 m ²
– индекс изграђености	до 3
– спратност објекта	до П+3+Пк
– потребан број ПМ	32
– под објектом	580 m ²
– степен заузетости	60%

Б.4.7.2. Комплекс објекта намењеног делатностима из области културе

Овим планом постојеће катастарске парцеле 1373/1, 1373/2 КО Стари град дефинишу јавну грађевинску парцелу (БТ) објекта који је намењен делатностима из области културе.

Према постојећем начину коришћења део постојећег објекта који излази на Сквер Мира Траиловић користи Битеф театар.

Дозвољава се пренамена постојећих делова објекта који се користе за становање, у делатности из области културе (библиотека, сале за предавања, галерија, изложбени простор, књижара, едукативни центар, кафе и сл.).

Правила за реконструкцију и интервенције у оквиру објекта

План даје услове за пренамену стамбеног простора у делатности из области културе као и услове за реконструкцију постојећег дела објекта који користи Битеф театар.

Реконструкција подразумева интервенције у постојећем габариту и волумену објекта односно дела објекта који користи Битеф театар (адаптација и реконструкција улаза, фоајеа, билетарнице, гардеробе, степенишних кула, сале, таванског простора, подрума, звоника), као и интервенције при инвестиционом и текућем одржавању самог објекта.

Све интервенције у оквиру објекта радити у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички параметри

Задржавају се постојећи урбанистички показатељи на парцели без могућности повећања истих.

Максималан степен заузетости као и индекс изграђености, приказани су у следећој табели:

Ознака парцеле	П парцеле	Макс. степен заузетости „З”	Макс. индекс изграђ. „И”
БТ	660 m ²	90%	3

Правила за евакуацију отпадака

Евакуацију отпада вршити у најближем суду лоцираном у оквиру регулације саобраћајнице, на месту предвиђеном условима надлежног комуналног предузећа.

Правила за прикључење на комуналну инфраструктуру

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом „Синхрон-план инфраструктурне мреже и објеката” у Р 1:1.000.

Б.5. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

Табела: Приказ радова на уређењу јавног грађевинског земљишта у граници плана

Радови на уређ. јавног грађ.земљ.у граници плана	Врста радова	Мере	Једини-ца мере	Интервенција		Укупна количина	Јединична цена (ДИН)*	УКУПНО (ДИН)		
				Рекон-струкција (м)	Ново (м,ком)					
I	Регулација улица	Водоводна мрежа	∅ 250	м	900		900	19,974	17,976,600	
		Канализаци-она мрежа	∅ 950	м	700		700	65,111	45,577,770	
		Електроенер-гетски објекти (ТС 10/0,4 kVA)	по ТС	ком.		6		6	5,008,544	30,051,264
		Телекомуни-кациона мрежа	број прикљу-чака	3,000			3,000		15,026	45,078,000
		Топловодна мрежа	∅ 219,1/5мм	м	0	600	600	45,678	27,406,800	
		Топловодна мрежа	∅ 168,3/4мм	м	70	640	710	34,058	24,181,180	
		Топловодна мрежа	∅ 88,9/2мм	м	0	57	57	11,218	639,426	
		Саобраћајни-це са коловозом, паркирањем и тротоарима		м ²	м ²	22,340	-	22,340	4,508	100,708,720
Укупно I								291,619,760		
II	Јавне зелене површине	уређење зеленог сквера		м ²	м ²	2,060		2,060	2,403	4,951,953
		уређење Трга Мире Траиловић		м ²	м ²	1,200		1,200	2,504	3,005,848
Укупно II								7,957,801		
III		пренамена **		м ²	м ²	1,500	/	1,500	173,164	259,746,835
IV	Укупно I+II+III								551,366,590	

* вредност динара за април 2009. год., 1 евро 95,0 дин.

** пренамена стамбеног простора у делатности из области културе

Б.5.1. Извори финансирања на уређењу јавног грађевинског земљишта

Финансирање уређења у оквиру јавног грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава дефинисаних чланом 73. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), односно из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Б.6. Урбанистичке мере заштите

Б.6.1. Урбанистичке мере за заштитиу животног средине

Предметно подручје карактерише загађеност ваздуха пореклом од мотора са унутрашњим сагоревањем, која у појединим деловима прелази граничне вредности емисије. Ово се односи на улице Џорџа Вашингтона и Булевар деспота Стефана, које имају фреквентан саобраћај, а тим улицама крећу се и возила градског саобраћаја.

Такође ниво буке у зони дуж ових саобраћајница има вредности веће од дозвољених. Ово се нарочито односи на Булевар деспота Стефана.

Имајући у виду фреквенцију и врсту саобраћаја, ширину коловоза и тротоара, стање изграђености као и планиране интервенције у улицама Џорџа Вашингтона и Булевара деспота Стефана, загађеност ваздуха пореклом од мотора са

унутрашњим сагоревањем могуће је смањити једино применом глобалних мера као што су:

- побољшање карактеристика самих возила и горива – евродизел и безоловни бензин;
- побољшање карактеристика возила јавног градског превоза и супституција погонског горива – увођење природног гаса.

На предметном подручју нема индустријских и других већих објеката који значајно загађују животну средину, изузев комплекса уметничке ливнице „Скулптура” у Цариградској улици бр. 23 чија локација није у складу са планираном наменом (становане са делатностима).

У циљу заштите животне средине предметног подручја у току даље реализације планиране изградње применити следеће услове:

- загревање свих постојећих и планираних објеката предвидети искључиво централизованом;
- пренамена комплекса ливнице „Скулптура” („Пластика”);
- не планирати никакве пословне, занатске или објекте мале привреде који могу загадити животну средину изнад дозвољених граница;
- планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од удара хладног зимског југо-

источног ветра и за заштиту од претеране инсолације, при томе омогућити макар минимално коришћење соларне енергије;

– планирати посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од буке за објекте у Булевару деспота Стефана и улици Џорџа Вашингтона;

– обезбедити довољно осветљености и осунчаности свих станова и у зимским месецима.

Инвеститор је у обавези да се пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката који подлежу процени утицаја на животну средину обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04).

Према мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине (допис бр. 501-70/05-V-01 од 9. марта 2005. год.) овај план не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, те не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја у смислу одредбе члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04). У складу са наведеним Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја плана на животну средину под бројем IX-01 бр. 350.5-1809/05 од 16. маја 2006. године.

Б.6.2. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.6.3. Урбанистичке мере за заштити од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94).

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда” број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ” бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87), Правилником о техничким нормативима за си-

стеме за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95), Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Службени лист СРЈ”, број 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 В („Службени лист СФРЈ”, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 В („Службени лист СРЈ” број 61/95) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За предметни план су прибављени услови бр. 217-40/06 од Управе за заштиту и спасавање у Београду.

Б.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани стамбено-пословни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3.000 m². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти, који се у складу са планом реконструкције, надзиђују и дограђују, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 55/83). Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани Ближим условима за склоништа које издаје Урбанистички завод Београда.

Б.7. Инжењерско-геолошки услови

Истраживано подручје је интензивно урбанизовано, извршено је уређење терена и изградња објеката. Припрема терена извршена је насипањем, углавном глиновитим материјалом. Извршеним мелиоративним захватима у терену омогућено је да се у простору плана регулације изграде вишеспратни стамбени објекти, интерне саобраћајнице, техничка инфраструктура и зелене површине.

Насипањем терена покривени су забарени делови терена и извршена је делимична консолидација алувијалних седимената. Насипање терена је извршено без претходне припреме „подгла” што подразумева чишћење терена од остатака биљака и скидање хумизованог дела тла.

Досадашњи грађевински захвати у терену су изведени за потребе изградње стамбених објеката, градских саобраћајница и инфраструктуре. Уређењем терена, пре почетка интензивније урбанизације простор плана детаљне регулације је прекривен насутим тлом неједнаке дебљине од 1,0–2,5m (само локално преко 2,5m). Насипање терена је изведено вероватно због утицаја реке Дунав. Изградња саобраћајница, извођена је са обезбеђењем функцијом одвода кишних вода риголама према кишној канализацији.

Геоморфолошки гледано, подручје плана детаљне регулације припада ободном делу Дунавског алувијона (тзв. Дунавска падина). Налази се на десној долиноској страни реке Дунав.

Геолошку гражу терена изграђују седименти квартара представљени алувијално-барским и алувијалним седиментима. Алувијалне седименте чине пескови шљунковити фракције корита, а алувијално-барске песковита прашина и глиновита прашина. Подину целом кварталном комплексу, према податцима из постојеће документације чине седименти терцијара (панонски глиновито-лапоровити комплекс) представљен лапоровитим глинама и лапорима. Цео терен, који припада старом урбаном језгру града, прекривен је техногеним наслагама, насутим тлом – глиновитим променљивог састава и дебљине, насталим као последица интензивне грађевинске активности.

Падински део терена, југозападно од улице Џорџа Вашингтона, прекривају лесолики седименти – измењени лес који исклињава у зони Дринчићеве, односно улице Ђуре Стругара. У подини ових седимената налазе се делувијално-барски седименти на котама 85–90 мнв. Настали су делувијалним спирањем седимената са хипсометријски виших ката у ниже делове падине, или су запуњавали некадашње баре, формиране повлачењем Дунава. У оквиру овог комплекса издвојене су прашине.

Основно хидрогеолошко обележје истражном подручју даје река Дунав и утицај дренажа падине тзв. Дунавска падина (десне долинске стране Дунава), јер цео простор плана детаљне регулације представља стару алувијалну равну Дунава.

Коте нивоа подземне воде, за потребе планске документације, се крећу од 79–82 мнв (заравњени део терена) до 85–90 мнв (падински део терена, зона Булевара деспота Стефана).

За предметни простор извршена је инжењерско-геолошка реонизација терена. Издвојени су следећи рејони:

Микрорејон А1 – обухвата ужи појас јужног дела терена уз Булевар деспота Стефана, благо нагнут терен (1–3°). Микрорејон је погодан за урбанизацију уз поштовање основних препорука. Могуће је изводити објекте са укопанним етажама. До дубине од 3,0 m не очекује се прилив подземне воде у ископ. За све објекте неопходно је предвидети заштиту од накнадно концентрисаног дотока воде у подтло, с обзиром на неравномерну осетљивост леса у условима провлажавања. Обезбедити брзо површинско одводњавање. Лес се добро сабија те се може уграђивати у насипе. При извођењу комуналне инфраструктуре сви спојеве морају бити флексибилни, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање. Ископе веће од 2,0 m треба подграђивати. При дубљим ископима за подземне објекте у распаднутој испуцалој зони глиновито-лапоровитих седимената могу се очекивати већа обрушавања и појава воде у тлу.

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката.

– За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања, а за ослањање темеља препоручује се слој лапоровитих глина неогена.

– Код линијских објеката – саобраћајница потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

Микрорејон А2 – обухвата уски појас југозападно од Дринчићеве улице у правцу Улице Џорџа Вашингтона. Терен је нагиба 4 до 6°. Микрорејон је погодан за урбанизацију уз поштовање основних препорука:

– Због релативно високих нивоа подземне воде не препоручује се израда објеката са подземним етажама, а уколико се исте морају извести обавезна је комплетна хидроизолација подземних етажа (систем „када“).

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката уз елиминисање слоја насутог тла.

– Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона (осим у лесоликом материјалу) или замене тла (сходно специфичном оп-

терећењу од објекта). Ископе дубине преко 2,0 m штитити подградом од зарушавања.

– За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. Код дубоког фундаирања препоручује се ослањање шипова у слоју лапоровитих глина (ГЛ), тек након проласка кроз зону њихове површинске деградације.

– Код линијских објеката – саобраћајница потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

– При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом који се лако збија.

Рејон Б – обухвата највећи део истражног подручја. Терен заравњен до благо нагнут – алувијална равна Дунава. Рејон је погодан за урбанизацију уз поштовање основних препорука:

– Због високих нивоа подземне воде не препоручује се израда објеката са подземним етажама, а уколико се исте морају извести обавезна је комплетна хидроизолација подземних етажа (систем „када“).

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката уз елиминисање слоја насутог тла и потенцијалних муљевитих сочива.

– Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације или замене тла – израде шљунчаног тампона (сходно специфичном оптерећењу од објекта). Ископе дубине преко 2,0 m штитити подградом од зарушавања.

– За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. Код дубоког фундаирања препоручује се ослањање шипова у слоју шљунковитих пескова (ПШ) или лапоровитих глина (ГЛ).

– Код линијских објеката – саобраћајница потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

– При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом који се лако збија

За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања која треба извести у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.1. Правила грађења у површинама за становање са делатностима

У оквиру дате намене – становање са делатностима извршена је подела на стамбене зоне (А, Б, В), као и целине (А1, А2, А3, А4, Б1,Б2 В1,В2, В3,НГ) које се разликују по датим условима и урбанистичким показатељима.

Ц.1.1. Намена објеката и начин коришћења

У површинама за становање са делатностима дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката са делатностима у оквиру објеката, а уз поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања односно пословања.

На свим парцелама стамбене зоне у површинама за становање са делатностима појединачни објекти могу бити намењени и само пословању (100%) или комбиновањем ове две намене (становање и пословање).

У зони А, као и целини А1, уз Булевар деспота Стефана и улицу Џорџа Вашингтона, приземље и први спрат нових објеката намењује се делатностима (комерцијални садржаји) у делу објекта који је орјентисан ка јавном простору, односно ка наведеним улицама. У овом случају мин. проценат делатности износи 20%.

Целина Б2 намењује се комерцијалним делатностима са садржајима из области културе, науке и уметности, образовања и трговине.

У зонама Б и В, није дозвољена изградња нових објеката код којих намена становања износи 100%. Услов је да се

код нових објеката део приземља према јавној површини (улици) намени делатностима. У овом случају мин. проценат делатности износи 10%.

У свим осталим целинама могућа је реконструкција која подразумева промену постојеће намене с тим да се део објекта ка јавном простору намењује пословању, с тим да минимални проценат делатности износи 10%.

Код нових стамбених објеката пословање зависно од намене, може бити и у подземним и сутеренским етажама. У овом случају ове површине улазе у укупну БРГП на парцели.

Површина дела објекта која се налазе испод стубова повученог приземља у функцији је јавног коришћења.

Ц.1.2. Правила за уређај парцелацију и образовање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се формирају од постојећих катастарских парцела у складу са правилима датим овим планом.

Грађевинска парцела је одређена регулационом линијом према јавној површини и разделним границама према суседним парцелама.

Свака катастарска парцела на простору плана може бити грађевинска парцела уколико испуњава правила дата планом.

Грађевинска парцела мора имати обезбеђен неопходни колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 3,5 м³ и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Дозвољава се изградња у граници плана на парцели која има минималну површину и минималну ширину фронта према улици, дефинисаној у следећој табели:

Мин. ширина фронта грађ. парцеле	Мин. површина грађ. парцеле (m ²)
12 м ³	300 m ²

Дозвољава се одступање од 5% у односу на вредности дате у табели, а које се односе на минималну површину грађ. парцеле односно минималну ширину фронта грађ. парцеле.

Изузетак је кат. парц. бр. 1494 КО Стари град у блоку 1 која не испуњава наведене услове али се због њеног специфичног положаја дозвољава изградња у складу са параметрима за зону којој припада (зона В).

Овим планом се у оквиру осталог грађевинског земљишта формирају грађевинске парцеле (ГП) од кат. парцела испод објекта и дворишних кат. парцела. Ове грађевинске парцеле приказане су у графичком прилогу плана и нумерисане од ГП 1.1. – ГП. 6.3.

Такође се овим планом формирају и две нове грађевинске парцеле у блоку 5 (ГП 5.1. и ГП 5.2.), од катастарске парцеле број 1248 КО Стари град, односно једна нова у блоку 4 (ГП 4.13) од катастарских парцела број 1357, 1358 и 1359 КО Стари град.

Ради нове изградње приказана парцелација може се мењати у складу са датим правилима плана путем урбанистичког пројекта. Тада се за нове грађ. парцеле примењују вредности табеле које се односе на минималну површину парцеле као и минималну ширину фронта парцеле према улици, на којој је дозвољена изградња.

На постојећим грађевинским парцелама које нису у складу са вредностима из табеле дозвољено је само инвестиционо одржавање.

Изузетак је грађевинска парцела објекта надземне гараже (НГ) која се планом формира од три катастарске парцеле (КП бр. 1338, 1339, 1340 КО Стари град) код које се не дозвољава препарцелација.

Приказ новоформираних грађевинских парцела у оквиру осталог грађевинског земљишта дат је по блоковима табеларно:

БЛОК 1		Број кат. парцеле КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	1.1.	1487/1, 1487/3
ГП	1.2.	1498/1, 1498/2
ГП	1.3.	1499/1, 1499/2
ГП	1.4.	1500/1, 1500/2
ГП	1.5.	1501/1, 1501/2
ГП	1.6.	1509/1, 1509/2
ГП	1.7.	151071, 1510/2
ГП	1.8.	1511/1, 1511/2
ГП	1.9.	1512/1, 1512/2
ГП	1.10.	1492/1, 1492/3
ГП	1.11.	1490, 1491, 1488/1, 1489/1
БЛОК 2		Број кат. парцеле КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	2.1.	1374/1, 1374/2
ГП	2.2.	1376/1, 1376/1
ГП	2.3.	1379/1, 1379/2
ГП	2.4.	1381/1, 1381/2
ГП	2.5.	1382/2, 1382/1,
ГП	2.6.	1384/2, 1384/1
ГП	2.7.	1385/1, 1385/2, 1385/3, 1390/2
ГП	2.8.	1390/1, 1390/2
ГП	2.9.	1392/2, 1392/1
ГП	2.10.	1393/2, 1393/1
ГП	2.11.	1397/2, 1397/1
ГП	2.12.	1398/1, 1397/2
ГП	2.13.	1401/1, 1401/2
БЛОК 3		Број кат. парцеле КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	3.1.	1346/1, 1346/2,
НГ	НГ	1338, 1339, 1340
БЛОК 4		Број кат.парцеле КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	4.1.	1353/1, 1353/2
ГП	4.2.	1354/1, 1354/2
ГП	4.3.	1360/1, 1360/2
ГП	4.4.	1361/1, 1361/2
ГП	4.5.	1372/1, 1372/2
ГП	4.6.	1363/2, 1363/1
ГП	4.7.	1362/2, 136273
ГП	4.8.	1365/1, 1365/2
ГП	4.9.	1366/1, 1366/2
ГП	4.10.	1367/1, 1367/2
ГП	4.11.	1370/1, 1370/2
ГП	4.12.	1371/1, 1371/2
ГП	4.13.	1357, 1358, 1359
БЛОК 5		Број кат. парцела КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	5.1.	део 1248
ГП	5.2.	део 1248
БЛОК 6		Број кат. парцела КО Стари град
Бр.грађ.пар.		
ГП	6.1.	1238/1, 1238/2
ГП	6.2.	1221/2, 1221/2
ГП	6.3.	1223/1, 1223/2

У случају неусаглашености граф. прилога са пописом кат. парцела меродаван је Графички прилог бр. 2Д „Копија плана” Р 1:500 оверена од РГЗ (Републички геодетски завод).

Ц.1.3. Правила за изградњу објеката

Правила дата планом односе се на изградњу на парцелама за све објекте на подручју Плана осим за објекте из поглавља Ц.1.11.1. и Ц.1.11.2. који су обележени на графичким прилозима.

Ц.1.4. Положај објеката у односу на регулацију улице, трасу и грађевинске парцеле и суседне објекте

Положај објеката одређен је грађевинском линијом према јавној површини као и према границама суседних парцела како је приказано на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план са елементима грађења објеката и саобраћајних површина” Р=1:500.

На објектима у следећим улицама: Булевару деспота Стефана, Цариградска, Гундулићев венац, Цорца Вашингтона могућа је изградња грађевинских елемената (еркери, лође, балкони и надстрешнице) ван регулационо-грађевинске линије односно према јавној површини на мин. висини од 4,0 m, изнад тротоара, на 50% површине уличне фасаде како је дато у поглављу Ц.1.7.

На углу Булевара деспота Стефана и улице Цорца Вашингтона грађевинска линија приземља повлачи се за 3,0 m¹ у односу на утврђену грађевинску линију ради боље пешачке комуникације на раскрсници ове две значајне саобраћајнице.

Обавезно је постављање нових објеката на предњу грађевинску односно регулационо-грађевинску линију према улици, односно јавној површини у складу са графичким прилогом 3 „Регулационо-нивелациони план”. У делу улице Будимске нови објекти се постављају на грађевинску линију која је 3,0 m, удаљена од регулационе линије у циљу формирања новог уличног фронта, и остварења боље и пријатније пешачке комуникације како је приказано на графичком прилогу број 3.

По типологији планирани и постојећи објекти у граници плана су двострано узидани.

Задња грађевинска линија за нове објекте, одређује минималну удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле и износи од 6–10 m¹ како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план” Р=1:500. Изузетак је парцела на углу ул. Дринчићеве и Цорца Вашингтона (кат. парц. 1485/2) и грађ. парцела у улици Будимској (кат. парц. 1362/1), код којих је грађ. линија дата према графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”.

Двострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом где је постављен као узидан.

За потребе вентилације и осветљења помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије светларника на суседном постојећем објекту.

У случају угаоних парцела нова зграда се гради до границе бочних парцела. Могуће је градити до границе парцеле ако је суседни објекат изграђен до исте границе у целини или делом а својим капацитетом и бонитетом је у складу са планом, односно датим правилима.

Није дозвољено грађење нових дворишних и помоћних објеката на парцели у компактном блоку изузев укопаних гаража на парцелама објеката који се задржавају и реконструишу уколико постоји могућност приступа парцели из улице у складу са правилима датим у тачки Ц.1.10.2. („Правила за изградњу објеката гараже. У том случају кровна површина се користи као паркинг простор или „крвна башта”.

Ц.1.5. Урбанистички показатељи у ситамбеној зони за одређивање капацитетних изградње

Показатељи којима се одређује капацитет изградње су: степен заузетости („З”) и индекс изграђености („И”). Ови показатељи примењују се заједно са правилима која се односе на регулацију улице, положај парцеле, висину и спратност објекта и дефинишу укупан волумен у оквиру кога је могућа максимална изградња.

Код одређивања укупног капацитета изградње потребно је по важности применити следећи редослед: висина објекта (кота венца, кота повученог спрата), степен заузетости, индекс изграђености и спратност.

Услов је да степен заузетости и индекс изграђености не буду прекорачени у односу на вредности дате планом.

У случају спајања катастарских парцела из различитих зона примењују се урбанистички параметри зоне са већим вредностима параметара уз поштовање висинске регулације сваке зоне појединачно као и осталих услова (међусобно удаљење објекта, положај грађевинских линија у односу на регулациону линију и сл.).

Ц.1.5.1. Степен заузетости (З)

Степен заузетости („З”) исказан као проценат (%) је количник површине хоризонталне пројекције надземног дела габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости исказан овим планом одређен је у складу са наменом, величином парцеле и позицијом парцеле у блоку.

Максималан степен заузетости „З” дат је табеларно за зоне и целине

Ознака зоне	Ознака целине	Максимални степен заузетости „З”
А		75% (угаоне 80%)
	A1	75%
	A2	Пост.
	A3	Пост.
Б	A4	70%
		60% (угаоне 70%)
	B1	60% (угаоне 70%)
	B2	Пост.
В	B3	Пост.
		60% (угаоне 70%)
	V1	60%
	V2	60%
	V3	Пост.
	НГ	60%

У зони Б на углу Кнез Милетине и Гундулићевог венца (блок 3) изузетак је катастарска парцела број 1326/1 КО Стари град за коју максимални степен заузетости („З”) износи 80%.

Ц.1.5.2. Индекс изграђености

Индекс изграђености („И”) за парцеле је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим подземних гаража, простора за смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле (блока). У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се реду-

кују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, графостанице итд. не рачунајући се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Бруто развијена грађевинска површина на парцели условљена је планом дефинисаним урбанистичким параметрима на грађевинској парцели (степен заузетости, спратност, индекс изграђености), као и правилима из плана која су дата у односу на подзону у којој парцела припада.

Бруто развијена грађевинска површина на парцели условљена је и обавезом организовања потребног броја паркинг места на парцели.

Укупан број надземних етажа у оквиру зоне и целине приказан је на графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са елементима за грађење објеката и саобраћајних површина Р 1 : 500.

Није дозвољено повећати укупан број надземних етажа на рачун разлике у спратним висинама.

Максималан индекс изграђености дат је табеларно за зоне и целине:

Ознака зоне	Ознака целине	Макс. индекс изграђености „И”
А		4.5 (угаоне 5)
	А.1.	2.2.
	А.2.	Пост.
	А.3.	Пост.
	А.4.	1,4
Б		3.5 (угаоне 4)
	Б.1.	3.5
	Б.2.	Пост.
В		3.5 (угаоне 4)
	В.1	3,5
	В.2.	3,0
	В.3.	2,0

У зони Б на углу Кнез Милетине и Гундулићевог венца (блок 3) изузетак је катастарска парцела број 1326/1 КО Стари град за коју максимални степен изграђености („И”) износи 4.9.

Ц.1.6. Висина објекта и спратности

Висина објекта не сме прећи ону која је планом дефинисана за зону, односно целину. Максимална спратност планираних објеката приказана је на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план” Р 1 : 500.

Планом генералне регулације су одређене максималне висине зграда за поједине зоне или целине, без појединачног одређивања висине за сваки објекат посебно.

У одређеним случајевима дата је висина појединачних објеката, а према графичком прилогу бр. 3. елабората (Регулационо-нивелациони план).

Кота венца нових објеката рачуна се од коте тротоара непосредно испред објекта односно дуж тротоара и не сме бити већа од максималне висине венца дате за зону, односно целину.

Кота приземља новопланираних објеката не може бити нижа од нулте коте нивелете јавне приступне површине односно макс. 1,2 m више од коте нивелете.

На месту улаза када је пословање у приземљу објекта кота је макс. 0,20 m виша од нулте коте а висинска разлика решава се денivelацијом унутар самог објекта.

Висина приземља нових објеката у зони А је мин. 4,0 m., у делу објекта оријентисаном према јавној површини односно улици.

Ако су суседи различите висине нови објекат може имати висину вишег суседа, али не више од овим планом дозвољене спратности. У том случају слободни део калкана према нижем суседу не сме имати отворе.

Максимална спратност је она до које се може градити нови објекат и дата је табеларно за зоне и целине дефинисане планом:

Ознака зоне	Ознака целине	Максимална спратност	Макс. висина (кота венца) m ²
А		П+6+Пс П+6 – П+8	до 24 од 22–28
	А1	П+2	До 12
	А2	Пост.	Пост.
	А3	Пост.	Пост.
	А4	П+1	До 10
Б		П+5+Пс П+4	До 21 До 16
	Б1	Пост.	Пост.
	Б2	Пост.	Пост.
В		П+4+Пс	(16) 19*
	В1	Пост.	Пост.
	В2	П+4	(13) 16*
	В.3.	П+2	12
	Н.Г	П+4+Пс	16*

* макс. кота венца повученог спрата

() вредност у загради је макс. кота венца на регулацији

На реперним позицијама тј. на угаоним парцелама могућа је већа висина дела објекта која се постиже применом различитих архитектонских, конструктивних и обликовних елемената (степенишне куле, куполе, надстрешнице, испусти и сл.), који представљају препознатљив мотив централне зоне града.

Посебну пажњу посветити висинској регулацији нових објеката који се интерполују у већ постојећи низ. У овом случају испоштовати венце суседних објеката. Ако је новопланирани објекат виши од две етаже у односу на постојеће суседне објекте, потребно је на фасади новог, потенцирати коту венца постојећег суседног нижег објекта. Пуну висину новог објекта постићи повлачењем уличног корпуса објекта изнад коте венца ка унутрашњем делу парцеле. У случају да је један од суседних објеката висине као планирани, тада је потребно нови објекат везати висински за исти.

Ц.1.7. Правила за архитетонско обликовање објеката

Обликовање нових објеката подразумева квалитетну архитектуру са наглашеним ауторским приступом, довољно слободну да изрази и акцентује време и савремене потребе а да не наруши наслеђене вредности укупног простора.

Уклапање нових објеката реализовати кроз сразмерност и склад волумена нових објеката у односу на окружење. Примена савремених материјала, архитектонске форме и детаља кроз обликовање треба да одражава време у коме објекти настају.

У погледу избора материјала за нове објекте пожељно је везати се за традиционалне препознатљиве и заступљене на овом подручју, али укомпоноване и примењене у савременом ликовно-естетском смислу. Особности већ постојећих објеката треба да послужи за утврђивање принципа којих се треба придржавати приликом пројектовања нових а не за директно опонашање.

Примењени детаљи и материјали треба да указују на време настанка објекта. Није пожељна имитација пређашњих стилова.

„Споне” између нових и постојећих објеката могуће је изводити применом стаклених „трака”.

Фасаде окренуте ка унутрашњости блока могу имати слободнији третман.

У случају спајања две или више парцела ради изградње објекта, фасаду таквог објекта обрадити на тај начин да одражава ширину фронта постојећих парцела, а у циљу спречавања појаве дугих и монотоних фасада које не подржавају визуелни идентитет овог простора.

Све калкане који остају видљиви потребно је осликати или озеленити.

Посебно је потребно у обликовном смислу нагласити углаоне позиције објеката и то кроз примену савремених архитектонских решења као и атрактивних елемената у виду висинског акцента (купола, еркера ... и сл.) карактеристичних за ужу зону града.

Приземља објеката прилагодити пешацима применом колонада, пасажа на местима назначеним у плану као и адекватним атрактивним садржајима.

На простору плана није дозвољена употреба кровних „капа”. Препоручује се пројектовање косих кровних равни и друга архитектонска решења кровних површина која у функционалном и естетском смислу не угрожавају суседне објекте.

Ради очувања постојећег амбијента нове објекте који се интерполују у већ постојећи низ од два или више вреднованих објеката пројектовати тако да се испоштује постојећа вертикална регулација суседних објеката према улици а повлачењем дела новог објекта достићи планирану висину.

Ово правило односи се на изградњу нових објеката у следећим улицама: Булевар деспота Стефана, Будимској, Цариградској и Дринчићевој.

За нови објекат у улици Деспота Стефана бр. 77 важи правило да се веже висински за постојећи, амбијенталне вредности у ул. Бул. деспота Стефана 79.

Нови објекат који је планиран у улици Булевар деспота Стефан бр. 51 везати за постојећи у ул. Булевар деспота Стефана 53.

Нови објекат у ул. Војводе Добрњца 23 везати за постојећи у ул. Војводе Добрњца 21.

Новопланирани објекат на углу улица Булевар деспота Стефана и Џорџа Вашингтона потребно је везати за постојећи у улици Џорџа Вашингтона 11, а посебну пажњу обратити на контакт са постојећим у улици Булевар деспота Стефана 45, који је ниже спратности.

За нове објекте на следећим локацијама: Дринчићева 22, Цариградска 7 и 9, Цариградска 24, Будимска 6 важи правило да је неопходно планирати каскадно повлачење уличног дела објекта. Ово повлачење на новом објекту извести већ у висини венаца суседних нижих објеката за мин. 1,5 m³, у односу на регулациону, односно грађевинску линију новопланираног објекта, а потом извести повучун спрат у складу са планом.

Завршна етажа нових објеката изводи се на следећи начин:

- у форми пуног спрата;
- у форми поткровља;
- у форми повученог спрата где је у плану назначено.

Код објеката који се завршавају повученом етажом кров се реализује тако да нема корисне етаже.

Повучене етаже формирају се у односу на грађевинску линију објекта каскадним повлачењем под углом од 57° (мин. 2 m) у целој ширини објекта.

Максимална висина надзетка, стамбене поткровне етаже износи 1,6 m и рачуна се од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, односно 2,2 m до прелома косине мансардног крова.

Мансарда или поткровље не смеју у будућој хоризонталној пројекцији прећи основу доњег спрата. У овом случају кров се формира иза венца објекта.

Поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни до макс. 35°.

Дозвољава се формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином до преломне линије отвора мах. 2,2 m, а који могу формирати излазе на терасу и лоћу.

Прелажење делова зграде преко регулационе линије у јавну површину се дозвољава у виду еркера, балкона, тераса, надстрешница и сл.

Део зграде који прелази регулациону линију не сме бити на висини мањој од 4,0 m³ од коте нивелете јавне површине испред зграде.

Еркери и други истурени делови зграде не дозвољавају се ако растојање до наспрамног објекта износи 9 m³ и мање. Када удаљеност наспрамних објеката износи од 9 – 12 m³ величина еркера и других истурених делова може износити до 0,60 m³ (улице: Кнез Милетина и Дринчићева). За удаљеност од 12 до 15 m³ ова вредност износи до 0,9 m³ (улица Војводе Добрњца). Када је удаљеност наспрамних суседних зграда већа од 15 m³ онда величина истуреног дела износи до 1,2 m³ (улице: Цариградска, Гундулићев венац, Џорџа Вашингтона, Булевар деспота Стефана).

Испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије је испуста може бити највише под углом од 45о од најближег отвора на суседном објекту.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на регулациону линију максимално 0,3 m³ под условом да је минимална ширина тротоара 3,0 m³.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m².

Приликом изградње нових објеката светларници на постојећим суседним објектима са којима се додирују, морају се уважавати формирањем симетричних на новим објектима. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Подземни део објекта може бити изведен до регулационе линије ако је грађ. линија објекта повучена у односу на исту.

На новопланираним објектима у Булевару деспота Стефана и Џорџа Вашингтона обавезно је лође, балконе и терасе пројектовати као затворене на деловима објекта (фасади) који су оријентисани према улицама.

Ц.1.8. Правила за њарџерно уређење њарцелле

У оквиру парцеле планирати минимум 15% озелењених површина.

На простору плана, код парцела код којих се испод дела слободних површина планира подземна гаража, кров гараже уредити као „кровни врт”.

Корисници односно власници објеката на парцелама могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима.

У том смислу постојеће уређене и озелењене просторе као и квалитетну вегетацију задржати. Могућа је реконструкција и ревитализација стаза, платоа, пешачких комуникација, допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију. Приликом уређења нових парцела и реконструкције постојећих применити елементе баште, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина и примену „вертикалног озелењавања” пузавицама и пњачицама.

Ц.1.9. Правила за обрађивање парцеле

Обрађивање парцела у зонама вишепородичног становања није дозвољено према јавној површини (улици).

Према суседним парцелама и у дворишном делу унутар блока дозвољено је постављање „живе ограде” транспарентне или зидане до висине од 1,40 m уз услов да се елементи ограде налазе у осовини границе грађевинске парцеле или на земљишту власника ограде.

Ц.1.10. Правила за паркирање

Паркирање за нову градњу решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи у објекту у складу са датим правилима и нормативима.

Ц.1.10.1. Правила за изградњу подземних гаража

– Заузетост парцеле у зонама и целинама објектом подземне етажне износи макс. 85%;

– подземне гараже се граде у оквиру нових или постојећих објеката на парцелама осталог земљишта;

– број паркинг места треба да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле;

– проветравање подземних етаже обезбедити природним или вештачким путем;

– планирати их као укопане са котом крова у нивоу терена;

– гараже могу бити полуукопане и у том случају реализацију се у оквиру габарита планираног објекта;

– улаз/излаз и резервни излаз обезбедити из приступне улице;

– у блоку 2 на грађ. парцели ГП 2.13. дају се услови за реализацију објекта подземне гараже унутар блока (капацитета 40 ГМ) са прилазом из улице Дринчићеве. Део равнoг крова планира се за површинско паркирање (око 20 ПМ) уз одговарајуће уређење простора (попљочавање, обележавање паркинг места, засенчавање насадима дрвећа). Тачан капацитет као и подземна грађевинска линија одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката.

Обавезна је израда елабората „Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања” на основу кога ће се дефинисати степен заузетости на парцели и положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

Ц.1.10.2. Правила за изградњу надземних објеката гараже

На свакој грађевинској парцели осталог земљишта која има минималну ширину 12 m² и мин. површину 300 m² могуће је уместо објекта намењеног становању и делатности-ма изградити објекат гараже.

Уколико се објекат гараже гради на две или више парцела спровођење се врши Урбанистичким пројектом у циљу формирања једне грађевинске парцеле.

– на парцели (за веће објекте гараже) намена објекта може бити 100% гаража или у комбинацији са другом врстом садржаја. Укупан проценат заступљености планираних делатности у оквиру гараже не може бити веће од 15 % укупне БРГП површине објекта. Уколико се у оквиру објекта налази више различитих намена тада се у укупан капацитет гараже не рачунају паркинг места потребна за делатности;

– степен заузетости једнак је степену заузетости за зону у којој се гаража налази;

– висина објекта гараже дефинисана је планом и у зависности од зоне којој припада (односно датој коти венца). Укупан број надземних етажа се може повећати на рачун

разлике у спратним висинама, али не више од једне етажне, поштујући максималну висину завршног венца објекта дату планом;

– фасадне равни објекта гараже морају бити адекватно обрађене да спрече продор свих негативних утицаја у спољашњу средину и усклађене са амбијентом;

– раван кров надземне гараже може се користити за паркирање возила уз обавезу да се изврши његово прописно обрађивање оградом висине минимум 1,10 m.

Обезбедити потребан број паркинг места за возила особа са специјалним потребама (мин. 5% од укупног броја) одговарајућих димензија (мин. ширине 3,50 m), на одговарајућој локацији унутар гараже (што ближе улазу/излазу), а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Прописно обележити ова паркинг места.

Код постојећих објеката могуће је претварање подземних просторија у гараже и паркирање у слободном делу парцеле (подземна гаража) уз обезбеђење потребног прилаза (кроз пасаж у приземљу објекта и слично) са јавне саобраћајне површине минимум 3,5 m.

Уколико се гаража гради на две или више парцела спровођење се врши урбанистичким пројектом.

Овим планом дају се услови и правила за реализацију објекта надземне гараже у блоку 3 са прилазом из улице Будимске (на катастарским парцелама бр. 1338, 1339, 1340 КО Стари град) капацитета око 180 гаражних места за коју се у плану формира грађевинска парцела (НГ).

Ц.1.11. Правила за интервенције на постојећим објектима Општа правила

Постојећи објекти у граници плана могу се задржати у постојећој форми и облику, могу се доградити и надградити у складу са датим урбанистичким условима и показатељима, или заменити другим објектом.

Постојећи објекти на припадајућим парцелама који премашују урбанистичке параметре дате за наведене зоне и целине у плану, не могу се дограђивати, већ се дозвољавају следеће интервенције: припајање заједничких просторија постојећим стамбеним-пословним просторима и сл. у постојећем габариту и волумену објекта без промене хоризонталне и вертикалне регулације. Такође се дозвољавају интервенције у вези са текућим одржавањем објекта као и пренамена простора унутар габарита објекта.

Уколико се постојећи објекат уклања и замењује новим, за њега важе правила као и за сваку нову градњу у зони или целини.

Код надградње постојећих објеката није меродавна дефинисана планирана спратност дата за зону и целину, већ максимална висина венца односно висина венца повученог спрата.

Доградња зграде не треба да пређе ширину калкана оба суседа по дубини парцеле ако је зграда постављена на међу. Доградњом зграде не сме се смањити удаљење до суседа у односу на међу.

Дозвољава се затварање лођа, балкона и тераса или њихова изградња према унутрашњем дворишту уз услов да се реализација врши применом истих или сличних материјала и боје, а у складу са постојећим елементима зграде.

Дозвољава се затварање балкона, лођа и тераса оријентисаних према улици и другим јавним просторима уз услов да се реализује као јединствена интервенција за све етажне.

Новограђени делови објекта морају својим изгледом, димензијама, материјалом, да се ускладе са старијим делом објекта, да би објекат деловао складно као јединствена целина. Посебну пажњу код оваквих интервенција посветити уклапању са објектима у контактної зони.

Надићивање постојећег објекта могуће је само ако се истраживањима и провером утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.

У контактної зони са објектом на Гундулићевом венцу бр. 3 дозвољава се пренамена заједничког дела зграде у приземљу на Гундулићевом венцу бр. 5 (кат. парц. 1385/3 КО Стари град) у намену становање и пословање без формирања нових стамбених односно пословних јединица.

За објекте у улици Дринчићевој 3–11 даје се могућност мањих интервенција на дворишној фасади објеката, којима се не може мењати вертикална регулација према јавном простору (улици). Обим и врста интервенција утврдиће се посебним конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе и у складу и са урбанистичким параметрима датим у плану у току спровођења плана.

Потребно је за нову стамбену јединицу или пословни простор обезбедити паркирање према нормативима из плана.

Ц. 1.11.1. Правила за интервенције на постојећим објектима валоризованих као значајна архитектонска остварења

Објекти који су у поглављу Б.3.1. наведени као значајна архитектонска остварења (објекти културно-историјских или архитектонско-урбанистичких вредности) задржавају се у постојећем стању изграђености. Све евентуалне интервенције могуће је извести уз очување хоризонталне и вертикалне регулације према јавном простору, а на дворишном делу објекта могуће су мање интервенције. Обим и врста интервенција утврдиће се посебним конзерваторским условима од Завода за заштиту споменика културе и у складу са урбанистичким параметрима датим у плану у току спровођења плана.

Ово правило односи се на следеће објекте: објекат на углу улица Кнез Милетине бр. 2 и бр. 4 и Дринчићеве (бр. 1), и објекат на углу улица Бул. деспота Стефана (бр. 59а) и Дринчићеве (бр. 40).

Ц.1.11.2. Правила за интервенције на објектима који имају амбијенталну вредност

На објектима из поглавља Б.3.1. за које је наведено да имају амбијенталну вредност (према елаборату „Услови очувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите на простору Плана генералне регулације подручја између улица: Цорца Вашингтона, Булевар деспота Стефана, Војводе Добриња, Венизелосове и Кнез Милетине”), носе ознаку (*) на графичком прилогу бр. 9. „План парцелације јавних површина....” могуће су интервенције које подразумевају формирање назидка, затварање дела кровне терасе, отварање баца или мање доградње. Обим и врста наведених интервенција утврдиће се посебним конзерваторским условима у току спровођења плана а у складу са урбанистичким параметрима датим у плану.

Објекти у Булевару деспота Стефана бр. 63 (целина А4) и Будимској 8, (целина В3), који се могу реконструисати у складу са параметрима из плана уз висинско усаглашавање са објектима на суседним парцелама. Обим и врста интервенција утврдиће се посебним конзерваторским условима у току спровођења плана.

Изузетак од правила представљају следећи објекти амбијенталне вредности: објекат на углу улица Цорца Вашингтона и Булевара деспота Стефана бр. 43, као и објекат на Гундулићевом венцу бр. 1. Ови објекти могу се заменити новим у складу са правилима датим за зону којој припадају.

Ц.1.12. Правила и услови за друге објекте на парцели

Није дозвољена изградња другог новог дворишног или помоћног објекта на парцели у компактном блоку осим укопаних гаража.

Уколико се реализује нови објекат на грађ. парцели тада је изградња могућа уз претхоно уклањање свих постојећих објеката на парцели.

Постојећи дворишни објекти који не угрожавају предњу зграду или суседа могу остати у постојећој форми и волумену. Ово правило односи се на други објекат на грађевинској парцели бр. 1.8 (кат. парцеле 1511/1, 1511/2), и грађ. парцели бр. 1.11 (кат. парцеле бр. 1490, 1488/1, 1491, 1489/1) у Блоку 1. На свим постојећим објектима на овим грађевинским парцелама није дозвољена доградња или надићивање. Могуће интервенције односе се само на текуће одржавање објеката односно оне које се врше у постојећем габариту и волумену без промене хоризонталне и вертикалне регулације (припајање заједничких просторија постојећим и сл.).

Ц.1.13. Правила за прикључење на комуналну инфраструктуру

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услов и сагласност надлежних комуналних предузећа.

Ц.1.14. Правила за фазну реализацију

Дозвољена је фазна изградња објекта до коначне спратности и капацитета према пројекту урађеним за цео објекат. Фазна изградња подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се за појединачну фазу могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја у складу са нормативима датим у плану.

У свакој фази до коначне реализације изградње на парцели објекат третирају као јединствену целину у архитектонском смислу.

Ц.1.15. Правила за евакуацију отпада

Технологија евакуације отпадака на предметном подручју је судовима-контејнерима, запремине 1100l и габаритним димензијама 1,37x1,2x1,45 m. С обзиром на планирану изградњу објеката рачунским путем утврдити потребан број нових судова за смеће и то 1 контејнер на 800 m² корисне површине за стамбени објекат и 1 контејнер на 600 m² за пословни простор. Судове за смеће поставити на слободним површинама испред објеката, у оквиру посебно изграђених ниша усечених у тротоар или на тротоару са обореним ивичњаком (Бул. деспота Стефана, Цорца Вашингтона и Цариградске са ширином тротоара од мин. 3,0 m). Контејнери могу бити постављени и у просторијама за депоновање смећа унутар самих објеката са обезбеђеним приступом за комунална возила, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера по равној подлози (без иједног степеника), од претоварног места до комуналног возила износи 15 m уз нагиб до 3%.

Ц.1.16. Правила за несметано кретање инвалидних лица

На предметној територији обухваћеној планом у оквиру јавног грађевинског земљишта омогућити несметано кретање инвалидних лица у складу са наведеним Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Код осталог грађевинског земљишта приликом пројектовања користити прописе у циљу обезбеђења несметаног коришћења простора за хендикепирана и стара лица, мајке са децом и друго.

Ц.2. Остварени урбанистички показатељи

Табела 1: Урбанистички показатељи за површине намењене становању са делатностима

Ознака зоне и целина	Блок	П (m ²)	Намена стан. m ²	Орј. БРГП посл. m ²	Орј. БРГП m ²	Орј. укупна делат. %	Однос стан./ обј. m ²	П под стан.	Орј. број лок. „И”	Орј. број изгр. „С”	Прос. индекс заузет.	Прос. степен ност	План. спрат-
A + A ₁ , A ₂ , A ₃ , A ₄	1 4	1.1	станов. са делат. (тргов.посл.)	18.200	5.640	26.000	80/20 -0/100	7.000	216	73	2.6 - (3,0)	до 75%	П+6+Пк изузетак (П+6- П+8)
Б Б ₁ , Б ₂	2 3 4 5 6	3.0	станов. са делат.	62.400	15.600	78.000	51/49 - 90/10	18.000	780	195	2.6 - (3,0)	до 60%	П+5+Пк П+4
В В ₁ , В ₂	1 2 3 4 5 6	3.1	станов. са делат.	62.400	15.600	78.000	51/49 - 90/10	18.000	780	195	2.6 - (3,0)	до 60%	П+4+Пс
Σ (А+ Б + В + А ₁ , А ₂ А ₃ , А ₄ , Б ₁ , Б ₂ , В ₁ , В ₂ , В ₃)	1 2 3 4 5 6	7.2	станов. са делат	142.100	37.025	180.865 + 10%	50-90% 50-10%	43.000	1.776	463	2.6 - (3,0)	60%	просечна спратност 4.2

Табела 2: Упоредни приказ урбанистичких показатеља планираног стања и Генералног плана Београда до 2021. за остало земљиште

	План генералне регулације	Генерални план 2021.
Површина стамб.зоне / ha	7,2 ha	
Површина под објектима / ha	4,3 ha	
Орј. БРГП становања / m ²	142.100 m ²	
Орј. БРГП делатности / m ²	37.025 m ²	
Орј. укупна БРГП / m ²	180.865 m ²	
Индекс изграђености	2,6 – 3	До 3,5 (изуз. 4,5)
Степен заузетости	0,6	до 0,7 (изуз. 0,75)
% делатности	20%	
Густина станов.	538 ст./ha	400-800 ст./ha
Станов. + зап. / ha	665	1.000
Слоб.зелене површине m ² /ст.	10 %.	мин. 10%

Табела 3: Упоредни приказ дефинисаних макс. урбанистичких показатеља за зоне и целине (у складу са текстом из поглавља Ц.1.. Правила грађења у стамбеној зони у односу на показатеље из ГП Београда 2021.

	План генералне регулације					ГП Београда 2021.					
Озн. зоне	Озн. цел.	Индекс изграђ. (И)	Степен заузет. (З)	Спрат-ност	Однос стан/ дел. %	Сл. пов.	Индекс изграђ. (И)	Степен заузет. (З)	Спрат-ност	Однос стан/ дел	Слоб. зел. површ
А		4,5 (5) уг	75% (80%) уг,	П+6+Пс П+6-П+8	80/20- 0/100	15%	3,5 Изузет.4,5	75%	П+6 – П+6+Пс (Изуз.П+8+Пс)		
	A1	2,2.	75%	П+2	70/20						
	A2	Пост.	Пост.	Пост.							
	A3	Пост.	Пост.	Пост.							
	A4	1,4	70%	П+1							
Б		3,5 (4) уг.	60% (70%) уг.	П+5+Пс П+4(изуз.)	51/49- 90/10		3 – 3,5				
	Б.1.	3,5	60% (70%) уг.	Пост.		15%		40-60%		50-90% /50-10%	10%-20%
	Б.2.	Пост.	Пост.								
В		3,5 (4) уг	60% (70%) уг.	П+4+Пс	51/49 до 90/10		3				
	В.1.	3,5	60%	Пост.							
	В.2.	3,0	60%	П+4	51/49 до 90/10	15%					
	В.3.	2,0	Пост.	П+2							

Ц.3. Обавезни садржаји социјалног стандарда

Ц.3.1. Дечје установе

У односу на планирани број становника потребно је обезбедити простор за око 210 деце предшколског узраста, што ће се решавати на следећи начин:

– проширењем постојећег објекта у ул. Кнез Милетиној бр. 8 за смештај укупно 170 деце; укупне БРГП 1.160 m² (око 7,0 m²/детету);

– преосталих 40 деце у планираној дечјој установи у непосредном окружењу (у блоку између улица Јелисавете Нацић и Кнез Милетине) која ће се реализовати према ПДР дела централне зоне блокова између улица: Вензелосове, Кнез Милетине и Ђорђа Јовановића, општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 18/06) и

– у приватном сектору.

Ц.3.2. Основне школе

Деца школског узраста (њих око 180), користеће објекат постојеће ОШ „Стари град” која се налази у непосредној близини предметног подручја, у улици Херцега Стјепана 7 (БРГП 6.400 m² са површином комплекса од око 5.900 m²).

Ц.3.3. Здравствена заштитица

У погледу здравствене заштите становници овог подручја су упућени на Дом здравља у Симиној улици, као и на здравствену станицу у улици Ђуре Ђаковића бр. 1.

Неравномерност у дистрибуцији се може компензовати отварањем мањих амбулантних пунктова у приземљима вишеспратних стамбено-пословних зграда као и обједињавањем приватних лекарских ординација и обавезних видова здравственог осигурања.

Планиране потребе за разматрану територију су од 16 до 479,5 m² БРГП.

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ступањем на снагу Плана генералне регулације подручја између улица: Џорџа Вашингтона, Булевара деспота Стефана, Војводе Добрњца, Вензелосове и Кнез Милетине (општина Стари град) статус планске документације је следећи:

1. Одлука о ДУП-у блока између улица: Дринчићеве, Кнез Милетине и Гундулићевог венца („Службени лист града Београда”, број 20/84) престаје да важи и ставља се ван снаге у целисти;

2. Одлука о ДУП-у реконструкције блокова између улица: 29. новембра, Војводе Добрњца, Кнез Милетине и Гундулићевог венца („Службени лист града Београда”, број 28/90), престаје да важи и ставља се ван снаге у целисти;

3. Одлука о ДУП-у реконструкције четири блока између улица: Џорџа Вашингтона, Дринчићеве, 29. новембра, Војводе Добрњца и Таковске („Службени лист града Београда”, број 9/91), престаје да важи и ставља се ван снаге у граници овог плана генералне регулације;

4. План детаљне регулације дела Централне зоне блокова између улица: Вензелосове, Кнез Милетине и Ђорђа Јовановића – општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 18/06), престаје да важи у граници овог плана генералне регулације, јер се границом овог плана обухвата део припадајуће саобраћајне површине са планираним прикључцима на инфраструктурну мрежу.

Овај план представља правни и плански основ за издавање Извода из плана изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06), чија је примена продужена одредбама из члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09). План представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе образовања нових гра-

ђевинских парцела у оквиру осталог грађевинског земљишта према параметрима и условима плана, као и формирање парцела јавне намене, а у складу са графичким прилогом План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

Д.1. Простор за који се расписује конкурс

Спровођење овог плана врши се у складу са графичким прилогом број 9. „План парцелације јавних површина и осталог грађевинског земљишта са смерницама за спровођење”:

– за локацију на углу улица: Булевара деспота Стефана и Џорџа Вашингтона (на катастарским парцелама бр. 1493/1 и 1492/2 КО Стари град) потребно је расписати архитектонски конкурс у сарадњи са Друштвом архитеката и урбаниста Београда да би се добио квалитетан пројекат новопланираног објекта;

– за Сквер Мире Траиловић у складу са условима плана, потребно је прибавити путем конкурса урбанистичко решење уређења трга у циљу реализације квалитетнијег амбијента око објекта „Битеф театра”.

Грађевинска парцела сквера дата је у графичком прилогу „План парцелације јавних површина... са смерницама за спровођење”... (граф. прилог бр. 9) и обухвата део кат. парцеле 1518 КО Стари град.

Д.2. Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе

Простор обухваћен планом је део целине „Стари Београд”, која ужива статус претходне заштите. За све објекте на подручју плана уз услове и правила из плана неопходно је у процедури спровођења плана остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе

II

Графички прилози

1. Постојећа намена површина	Р 1:500
2. План намене површина са приказом карактеристичних зона	Р 1:500
3. Регулационо нивелациони план са елементима за грађење објеката и саобраћајних површина	Р 1:500
4. План водоводне и канализационе мреже и објеката	Р 1:500
5. План електроенергетске и ТТ мреже и објеката	Р 1:500
6. План топоводне мреже и објеката	Р 1:500
7. Скупни приказ комуналне инфраструктуре -синхрон план	Р 1:500
8. Инжењерско-геолошка категоризација терена	Р 1:500
9. План парцелације јавних површина и осталог грађевинског земљишта са смерницама за спровођење	Р 1:500

III

Документација плана

1. Одлука о приступању изради плана
2. Извештај о јавном увиду и Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
3. Извештај о стручној контроли
4. Геолошко-геотехничка документација
5. Програм
6. Услови и документација надлежних организација

Графички прилози документације

1.Д. Топографски план	Р 1: 500
2.Д. Копија плана	Р 1: 500
3.Д. Катастар водова и подземних инсталација	Р 1: 500

IV

Овај план генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда“.

Скупштина града Београда
Број 350-1072/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА САОБРАЋАЈНИЦУ СЕВЕРНА ТАНГЕНТА ОД САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6 ДО ПАНЧЕВАЧКОГ ПУТА – СЕКТОР 1 (ДЕОНИЦА ОД УЛИЦЕ ЦАРА ДУШАНА ДО ЗРЕЊАНИНСКОГ ПУТА – М 24.1. СА МОСТОМ ПРЕКО ДУНАВА И ПЕТЉОМ СА ЗРЕЊАНИНСКИМ ПУТЕМ)

А. УВОД

А.1. Повод и циљеви израде плана

На основу захтева Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, приступило се изради плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута. Предмет израде овог плана је деоница Сектора 1 – деоница од улице Цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем.

Циљ плана је дефинисање трасе Сектора 1 саобраћајнице Северна тангента, чија је основна улога повезивање банатског са сремским делом града без проласка кроз централно градско подручје.

Реализацијом Северне тангенте стварају се услови за равномернију расподелу токова друмског теретног саобраћаја на обилазне саобраћајнице, што би додатно довело до повећања пропусне моћи уличне мреже града.

У дефинисању трасе планиране саобраћајнице коришћен је и Генерални пројекат и претходна студија оправданости за саобраћајницу Северна тангента чији су носиоци израде предузећа „Хидропроект-инжењеринг”, Београд и „Косовопроект”, Београд.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Опис границе плана

Границом плана обухваћена је регулација Сектора 1 саобраћајнице Северне тангенте у дужини трасе од око 9 km са обухватом петље са Зрењанинским путем као и дела Зрењанинског пута у дужини од око 1150 m у зони поменуте петље, где је омогућена и веза за гробље „Збег”, као и приступни пут са саобраћајнице Северна тангента за комплекс СЦ „Ковилово” у дужини од око 600 m.

Границом плана обухваћени су делови територија општина Палилула и Земун, почевши од раскрснице улице Цара Душана (Батајнички пут) и саобраћајнице Т-6 (по регулацији улица). У даљем току се поклапа границама катастарских парцела 10035 и 10024/6, обухватајући појас заштитног зеленила, лесни одсек и зону шеталишта до регулационе линије мале воде Дунава. На потезу моста граница прати регулацију моста, задржавајући исту регулациону ширину до стационоже km 1+625, при чему на стационожи km 1+485.2 граница обухвата коридор за денivelисани прелаз у ширини од 26m. Од поменуте стационоже km

1+625 до стационоже km 1+716.34 границом је обухваћен коридор Северне тангенте у ширини од 70m. Од ове тачке па до краја мостовске конструкције обухваћени коридор се шири на око 95m. На делу трасе која пролази кроз пољопривредно земљиште граница је дефинисана на минимум 20m од ивице шкарпе формирајући на тај начин појас заштитног зеленила. Граница је проширена на стационожи km 3+888.71 у циљу формирања прикључка за Борчу, на стационожи km 5+183.50 дефинишући коридор за денivelисани прелаз у ширини од 46 m и између стационожа km 6+239.40 и km 6+599.10 да би се формирала површина резервисана за измештање корита канала Визел. Граница обухвата петљу Северне тангенте са Зрењанинским путем, пратећи у зони пољопривредног земљишта границу зоне заштитног зеленила минимално 20m од ивице шкарпе, односно линију на растојању 5m од ивице шкарпе у зони постојећег шумског комплекса који се налази између СЦ „Ковилово” и Зрењанинског пута. Северно од петље са Зрењанинским путем граница прати коридор Зрењанинског пута, који је као пољопривредно земљиште (западно) дефинисао појас заштитног зеленила ширине 20m, а као шумском комплексу (источно) појас од 3m. Источно од наведене петље граница је дефинисана коридором Северне тангенте до петље са приступним путем за СЦ „Ковилово”. Од поменуте петље до границе ПДР-е за „БГ спортски центар Ковилово” граница плана прати приступни пут за СЦ Ковилово на растојању 5m од регулације ове саобраћајнице. Даље граница прати границу ПДР-е за „БГ спортски центар Ковилово”, обухватајући тим планом планирану околност ЈГС-а и приступни пут за СЦ „Ковилово” са Зрењанинског пута. Јужно од петље са Зрењанинским путем граница обухвата денivelисану везу ка гробљу „Збег” и прати планирану регулациону линију Зрењанинског пута на одстојању од 3m све до уклапања у постојећу трасу ове саобраћајнице.

Граница је аналитички дефинисана и приказана на свим графичким прилозима.

Укупна површина обухвата у оквиру границе плана износи 95,26 ha.

А.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за јавне намене:

КО Земун

Целе к.п.: 10034; 10035; 10024/5; 10024/6; 10038.

Делови к.п.: 14231/1; 14231/9; 14231/8; 10024/18; 10024/3; 10039/1; 10037; 14298; 2636; 14231/6; 10029/2.

КО Ковилово

Делови к.п.: 723; 530; 531; 532; 533; 722; 536; 537; 547; 855; 1049; 586; 585; 584; 857; 556; 555; 554; 856; 548; 549; 550; 852; 491; 492; 493; 851; 495; 499; 500; 807; 501; 1041; 845; 488; 487; 486; 844; 485; 1040; 843; 481; 480; 479; 839; 446; 1038; 838; 445; 1036; 836; 438; 835; 435/2; 834; 431; 432; 1005; 430.

КО Комарева хумка

Делови к.п.: 589; 590; 591; 600; 607; 608; 609; 610; 611; 612; 824; 563/1; 563/2; 562; 547; 561; 566; 567; 568; 736.

КО Борча

Целе к.п.: 1119; 1120; 962/1; 1079; 1077; 1076; 1075; 1074; 1070; 1123/1; 12613/2; 962/4; 962/2; 963; 964; 965; 967; 1073.

Делови к.п.: 12230/2; 12229; 12228; 12569/2; 12039/2; 12613/2; 4296/1; 4317/3; 1122/1; 1118; 1117; 1115; 1116; 1121; 4317/1; 1097/1; 1096/1; 1095/1; 1094/1; 1093/1; 1092/1; 1091/1; 1090/1; 1089/1; 1088/1; 1087/1; 1086/1; 1085/1; 1084/1; 1080/5; 1083/1; 1080/4; 1082/1; 1080/3; 1081/1; 1080/1; 4318/3; 1161/2; 1161/1; 1160/1; 1162/2; 1174/2; 1175/3; 1175/4; 1176/2; 1176/1; 4309; 961/5; 966; 945/1; 962/3; 961/6; 960/12; 960/11; 959/6; 960/2; 960/1; 969/1; 970; 968; 1078; 1069; 1066; 1060; 1059; 1048; 1047; 1046; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63;

64; 65; 66; 67; 68; 69; 1045; 1044; 1043; 1042/1; 1042/2; 1041; 1040; 1039; 960/3; 960/6; 960/4; 960/5; 961/4; 961/3; 961/6; 961/1; 969; 1072; 1071; 4316/1; 4315.

Напомена: У случају неусаглашености бројева катастарских парцела у текстуалном и графичком делу елабората, меродавни су подаци са графичког прилога и са катастарске подлоге из документације плана.

А.3. Правни и плански основ за израду и доношење плана

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 1 (деоница од улице Цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем) је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09), Одлука о приступу изради плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 1 (деоница од улице Цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем) („Службени лист града Београда”, број 23/09) и Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

А.3.2. Плански основ

Плански основ за израду програма представља:

- Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист града Београда”, број 10/04);
- Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда” број 27/03), Измене Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда” бр. 25/05, 34/07).

Однос према Регионалном просторном плану административног подручја града Београда

Део коридора Северне тангенте у оквиру Сектора 1, на левој обали Дунава, између предела јужно од насеља Ковилово и гробља „Збег”, тј. Зрењанинског пута, налази се ван границе Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда” бр. 27/03, 25/05, 34/07), односно налази се у оквиру простора обухваћеног Регионалним просторним планом административног подручја града Београда („Службени лист града Београда”, број 10/04).

У наведеном просторном плану траса планираног коридора је пренета из Генералног плана Београда 2021. и приказана као коридор магистралног пута. Намена простора кроз који коридор пролази је:

- пољопривредно подручје – интезивна ратарско-сточарска производња и нови системи сточарске производње;
- шуме и шумска подручја – постојеће и планирано шумско земљиште и планирано заштитно шумско земљиште.

Према РПП АПБ намена представља доминантну, тј. преовлађујућу категорију коришћења земљишта (минимум 75%), али се у оквиру ове намене могу планирати и друге компатибилне намене.

Однос према Генералном плану Београда 2021.

На разматраном подручју, према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда” бр. 27/03, 25/05, 34/07) планиран је значајан развој саобраћајне мреже са два нова моста према Горњем Земуну и Ади Хуји, као и два магистрална правца – коридор северне обилазнице и СМТ. Ове две саобраћајнице чине потенцијал будућег развоја подручја и саобраћајно решење за нарастајући транзитни саобраћај кроз могућност алтернативног међусобног повезивања појединих делова града без проласка кроз централно подручје.

Предмет овог плана је део северне обилазнице око Београда – Северне тангенте – Сектор 1 који повезује правац Т-6 мостом преко Дунава до Зрењанинског пута.

Даљом својом трасом северна обилазница спаја се са коридором СМТ и са постојећим Панчевачким путем што ће бити тема посебног ПДР-а.

У контактної зони подручја Плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 1, према ГП Београда 2021. су заступљене намене:

- пољопривредне површине и објекти;
- зелене површине (приградске шуме);
- гробље;
- привредне делатности и привредне зоне (производни погони);
- комерцијалне зоне и градски центри;
- јавни објекти и комплекси;
- становање и стамбено ткиво.

А.3.2.1. Усклађеност плана са важећим урбанистичким плановима

– План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2 („Службени лист града Београда”, број 34/03)

– Из наведеног ПДР-а се преузима планирана регулација и аналитика Батајничког пута.

– План детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице од Новог новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну („Службени лист града Београда”, број 4/09).

– Раскрсница улице Цара Душана и магистралне саобраћајнице Т-6 преузета је из наведеног ПДР-а.

– План детаљне регулације за „БГ спортски центар Ковилово” („Службени лист града Београда”, број 4/09)

– ПДР-ом Северне тангенте је обухваћен приступ комплексу спортског центра дефинисаног ПДР-ом за „БГ спортски центар Ковилово” са Зрењанинског пута, који се укида и планира се нова веза са Северне тангенте на позицији дефинисаној у графичким прилозима плана. Поменути приступ са Зрењанинског пута након реализације везе комплекса „БГ спортски центар Ковилово” са Северном тангентом остаје инфраструктурни коридор, односно комунална стаза.

– Такође, ПДР-ом за Северну тангенту је обухваћена окретница ЈГС-а и парцела за МРС, које су планиране ПДР-ом за „БГ спортски центар Ковилово”. Саобраћајно решење окретнице, позиција парцеле за МРС и инфраструктурна мрежа у овој зони су редефинисани у циљу усклађивања са решењем приступног пута са Северне тангенте.

– Детаљни урбанистички план спортско-рекреативног центра „Ковилово” („Службени лист града Београда”, број 13/74).

– Граница плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента се највећим делом поклапа са границом наведеног ДУП-а, осим у зони петље Северне тангенте са Зрењанинским путем, где се заштитно зеленило пренамењује у саобраћајну површину (око 70m²).

– Детаљни урбанистички план градског гробља на левој обали Дунава („Службени лист града Београда”, број 13/94)

– ПДР-ом за Северну тангенту се планира денivelисана раскрсница саобраћајнице Зрењанински пут и саобраћајнице за везу са гробљем „Збег”, при чему се реконструише се постојећа уливно-изливна веза гробља на Зрењанински пут, а део изолационог зеленила, које је планирано наведеним ДУП-ом се пренамењује у саобраћајне површине.

– Детаљни урбанистички план дела Батајничког пута („Службени лист града Београда”, број 15/73).

Према Одлуци о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловим нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, бр. 30/03, 33/03 и 28/04), наведени планови су остали на снази.

На деловима територије која није покривена плановима детаљније разраде важи Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07) и Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист града Београда”, број 10/04).

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Б.1.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана

Земљиште, у оквиру граница плана, намењује се за јавно како је приказано на графичком прилогу бр. 2 („План намене површина”), Р1:1.000.

1.1.1. *Јавна саобраћајна површина*: саобраћајница Северна тангента – грађевинске парцеле за јавну намену означене као П1, П3, П6, П7, П8, П9, П10, П11, П12, П13, П14, П15, П16, П17, П19, П29 и П30

1.1.2. *Јавна саобраћајна површина*: саобраћајница – путни пролаз испод дела планираног моста на стационожи km 1+485.20 за потребе приступа парцелама кроз које пролази планирана траса – грађевинске парцеле за јавну намену означене као П4 и П5

1.1.3. *Јавна површина – заштитно зеленило*: зона између саобраћајнице Северна тангента, Душанове улице и границе плана ка насељу Прегревица – грађевинска парцела за јавну намену означена као П2

1.1.4. *Јавна саобраћајна површина*: денивелисана раскрсница саобраћајнице Северна тангента и Зрењанинског пута – грађевинске парцеле за јавну намену означене као П18 и П27

1.1.5. *Јавна саобраћајна површина*: денивелисана раскрсница саобраћајнице Северна тангента и приступног пута за СЦ Ковилово – грађевинске парцеле за јавну намену означене као П20 и П21

1.1.6. *Јавна саобраћајна површина*: окретница за возила ЈГС- грађевинска парцела за јавну намену означена као П23

1.1.7. *Јавна површина*: инфраструктурна површина за МРС (мерна регулациона станица) – грађевинска парцела за јавну намену означена као П24

1.1.8. *Јавна саобраћајна површина*: саобраћајница нови приступни пут за СЦ Ковилово – грађевинска парцела за јавну намену означена као П22

1.1.9. *Јавна саобраћајна површина*: саобраћајница постојећи приступни пут за СЦ Ковилово – грађевинска парцела за јавну намену означена као П31

1.1.10. *Јавна саобраћајна површина*: саобраћајница Зрењанински пут – грађевинске парцеле за јавну намену означене као П26 и П28

1.1.11. *Јавна саобраћајна површина*: денивелисана раскрсница саобраћајнице Зрењанински пут и саобраћајнице за везу са гробљем „Збег” – грађевинска парцела за јавну намену означена као П25

1.1.12. *Јавна површина*: зона речне површине где је планирана мостовска конструкција саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором реке Дунав – парцела за јавну намену означена као Дунав

1.1.13. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала БО-1 – парцела за јавну намену означена као К1

1.1.14. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 7 – парцела за јавну намену означена као К2

1.1.15. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 8 – парцела за јавну намену означена као К3

1.1.16. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 9 – парцела за јавну намену означена као К4

1.1.17. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 10 – парцела за јавну намену означена као К5

1.1.18. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала „Велики канал” – парцела за јавну намену означена као К6

1.1.19. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 18 – парцела за јавну намену означена као К7

1.1.20. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 17 – парцела за јавну намену означена као К8

1.1.21. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и денивелисани путни прелаз преко Северне тангенте на стационожи km 5+183.50 за потребе приступа парцелама кроз које пролази планирана траса и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 16 – парцела за јавну намену означена као К9

1.1.22. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 15 – парцела за јавну намену означена као К10

1.1.23. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планиран пропуст кроз труп саобраћајнице и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала бр. 14 – парцела за јавну намену означена као К11

1.1.24. *Јавна површина*: зона каналске површине где је планирана мостовска конструкција саобраћајнице и корекција корита канала и где долази до преклапања намене – саобраћајница са простором канала „Визел” – парцела за јавну намену означена као К12

1.1.25. *Јавна површина*: зона каналске површине – парцела за јавну намену означена као К13

1.1.26. *Јавна површина*: зона каналске површине – парцела за јавну намену означена као К14

како је приказано на графичком прилогу бр. 3 („План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”), Р 1: 1.000.

Границе грађевинских парцела за јавне намене, дефинисане овим планом, не могу се мењати.

Б.1.2. Попис каталогских парцела за јавне намене

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за јавне намене:

П1
КО Земун
делови к.п.
14231/9, 14231/8, 10024/18, 14231/1, 10034, 10035, 10024/3, 10037, 10038, 10039/1, 14231/6, 10029/2.

П2
КО Земун
делови к.п.
1039/1, 10034, 10035, 10024/3, 10038,
целе к.п.
10024/6, 10024/5,

П3
КО Ковилово
делови к.п.
530, 531, 532, 533, 722, 536, 537,

П4
КО Ковилово
делови к.п.
536, 537,

П5
КО Ковилово
делови к.п.
536, 537,

- П6
КО Ковилово
део к.п.
586,
- П7
КО Ковилово
део к.п.
556,
- П8
КО Ковилово
део к.п.
548,
- П9
КО Ковилово
део к.п.
491,
- П10
КО Ковилово
део к.п.
495,
- П11
КО Ковилово
део к.п.
501,
- П12
КО Ковилово
део к.п.
488,
- П13
КО Ковилово
део к.п.
485,
- П14
КО Ковилово
део к.п.
481,
- П15
КО Ковилово
део к.п.
446,
- П16
КО Ковилово
део к.п.
445,
- П17
КО Борча
делови к.п.
4317/3, 1122/1, 1118, 1117, 1115, 1116, 1121, 4317/1, 1084/1,
1085/1, 1086/1, 1087/1, 1088/1, 1089/1, 1090/1, 1091/1, 1092/1,
1093/1, 1094/1, 1095/1, 1096/1, 1097/1, 1080/5, 1083/1, 1080/4,
12230/2, 12229, 12228,
целе к.п.
1119, 1120,
- П18
КО Борча
делови к.п.
12039/2, 12569/2, 12228, 4317/1, 1080/4, 1082/1, 1080/3,
1081/1, 1080/1, 4318/3, 1161/2, 4309, 968, 969, 1078, 1072, 1071,
1069, 1066, 1060, 1059, 1048, 1047, 1046, 4316/1, 1039, 1040,
1041, 1042/1, 1042/2, 1043, 1044, 1045, 967,
целе к.п.
1073, 1079, 1077, 1076, 1075, 1074, 1070, 12613/2,
- П19
КО Борча
делови к.п.
1039, 1040, 1041, 1042/1, 1042/2, 1043, 1044, 1045, 4315, 58,
59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,
- П20
КО Борча
делови к.п.
52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60,
- П21
КО Комарева хумка
делови к.п.
824, 563/1,
- П22
КО Комарева хумка
делови к.п.
563/1, 563/2, 562, 547,
- П23
КО Комарева хумка
делови к.п.
547, 562, 563/2,
- П24
КО Комарева хумка
део к.п.
563/2,
- П25
КО Борча
делови к.п.
4309, 1161/1, 1160/1, 1162/2, 1174/2, 1175/3, 1175/4, 1176/2,
1176/1, 966, 967, 968, 969, 970, 945/1, 960/3, 960/6, 960/4, 960/5,
961/5, 961/3, 961/4, 961/6, 962/3, 960/11, 960/12, 960/1, 960/2,
961/1, 959/1, 959/6,
целе к.п.
965, 964, 963, 962/1, 962/2, 962/4,
- П26
КО Борча
део к.п.
4309,
- П27
КО Комарева хумка
делови к.п.
824, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 600, 591, 590, 589,
- П28
КО Ковилово
делови к.п.
1005, 432, 431, 430,
- П29
КО Земун
делови к.п.
14298, 2636, 10037, 10038, 10039/1,
- П30
КО Ковилово
део к.п.
438,
- П31
КО Комарева хумка
делови к.п.
563/2, 561, 566, 567, 568, 736, 608, 609,
Дунав
КО Земун
део к.п.
2636,
КО Ковилово
део к.п.
723,

К1
 КО Ковилово
 делови к.п.
 547, 855, 1049,
 К2
 КО Ковилово
 делови к.п.
 857, 584, 585,
 К3
 КО Ковилово
 делови к.п.
 856, 554, 555,
 К4
 КО Ковилово
 делови к.п.
 852, 550, 549,
 К5
 КО Ковилово
 делови к.п.
 851, 493, 492,
 К6
 КО Ковилово
 делови к.п.
 807, 500, 499,
 К7
 КО Ковилово
 делови к.п.
 1041, 845,
 К8
 КО Ковилово
 делови к.п.
 487, 486, 844,
 К9
 КО Ковилово
 делови к.п.
 485, 1040, 843,
 К10
 КО Ковилово
 делови к.п.
 479, 480, 839, 446,
 К11
 КО Ковилово
 делови к.п.
 1038, 838,
 К12
 КО Ковилово
 делови к.п.
 1036, 836, 438,
 К13
 КО Ковилово
 делови к.п.
 834, 835, 435/2,
 К14
 КО Борча
 део к.п.
 4296/1,
 цела к.п.
 1123/1,

Парцела реке Дунав не формира се као посебна грађевинска парцела већ само означава део трасе која пролази преко парцеле реке Дунав.

Напомена: У случају неусаглашености бројева катастарских парцела у текстуалном и графичком делу елабората, меродавни су подаци са графичког прилога и са катастарске подлоге из документације Плана.

Б.1.3. Табела биланса површина

Табела 1: Биланс површина
Јавне саобраћајне површине (ha)

Грађевинска парцела	постојеће	ново
П1	0.45	1.47
П3	0	2.82
П4	0	0.43
П5	0	0.48
П6	0	1.79
П7	0	4.67
П8	0	4.80
П9	0	5.30
П10	0	2.12
П11	0	0.80
П12	0	4.07
П13	0	3.46
П14	0	3.27
П15	0	2.96
П16	0	1.79
П17	0	6.72
П18	0	14.84
П19	0	2.78
П20	0	3.27
П21	0	0.97
П22	0	0.84
П23	0	0.32
П24	0	0.06
П25	0	3.32
П26	0	0.59
П27	0	2.34
П28	0	2.96
П29	0	0.57
П30	0	0.48
УКУПНО	0.45	80.29
Јавне површине (ha) (речна површина – Дунав, површина заштитног зеленила, инфраструктурне површине)		
Грађевинска парцела		
Дунав	0	3.40
П2	0	0.96
П31	0	0.65
К1	0.064	0.22
К2	0.052	0.36
К3	0.051	0.48
К4	0.046	0.34
К5	0.049	0.43
К6	0.051	0.28
К7	0.045	0.25
К8	0.036	0.25
К9	0.035	1.41
К10	0.017	0.38
К11	0.030	0.17
К12	2.3	4.33
К13	0.57	0.57
К14	0.35	0.49
УКУПНО	3.696	14.97
ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ (ha)		95.26

Б.2. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.2.1. Јавне саобраћајне површине

Б.2.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

У систему уличне мреже Београда, Северна тангента припада категорији магистралних градских саобраћајница. Њеном изградњом створиће се услови међусобног повезивања два будућа моста преко Дунава (мост на позицији СМТ-а и мост на позицији Северне тангенте), штиће се централно подручје од транзитног саобраћаја, јер се њеном изградњом стварају могућности да се на улазу у град саобраћај усмерава ка Зрењанинском и Панчевачком путу и даље ка северу, а омогућава се повезаност насеља на левој обали Дунава са општинама Земун и Нови Београд.

Предметним планом обухваћена деоница трасе Северне тангенте (Сектор 1) пружа се од улице Цара Душана у Земуну (од раскрснице са саобраћајницом Т-6), прелази новим мостом реку Дунав и правцем север – североисток долази до Зрењанинског пута са којим се укршта у подручју северно од гробља „Збег“.

Траса Сектора 2 Северне тангенте, који није тема овог плана, наставља од Зрењанинског пута, границом ГП-а правцем према североистоку обилазећи са северне стране насеље Овчу. На удаљењу од око 5,5km од укрштаја са Зрењанинским путем коридор се спушта на југ према Панчевачком путу где се повезује са трасом Спољне магистралне тангенте која прелази мостом преко Дунава на шумадијско подручје града.

Реализацијом овог потеза, поред погодности у повезивању, леве и десне обале Дунава, друмским средствима, стварају се повољни услови и за друге видове превоза.

Б.2.1.2. Опис трасе и њених физичких карактеристика

Предметним планом обухваћен је Сектор 1 трасе Северне тангенте који се пружа од улице Цара Душана у Земуну (од раскрснице са саобраћајницом Т-6), прелази новим мостом реку Дунав и правцем север – североисток долази до Зрењанинског пута са којим се укршта у подручју северно од гробља „Збег“ а затим траса наставља на исток до станица онаже km 8+750 где се планира нова денивелисана веза за комплекс СЦ Ковилово. Границом је обухваћен и приступни пут за СЦ Ковилово као и део Зрењанинског пута у зони гробља „Збег“ где је планирана денивелисана веза за гробље.

Планом је аналитички дефинисана граница у оквиру које је дато техничко решење трасе. На овај начин је омогућено да се даљом разрадом решења трасе, кроз техничку документацију, унапреде појединачна решења дата у плану (у оквиру дефинисане границе) у циљу побољшања саобраћајних ефеката и рационализације трошкова изградње планиране саобраћајнице.

Траса се не планира са континуираном ширином попречног профила већ се у зависности од од окружења кроз које пролази и планираних садржаја, разликују и попречни профили на појединим деловима трасе саобраћајнице. Садржај попречних профила је следећи:

Од улице Цара Душана до моста на Дунаву (km 0+000,00-km 0+249,98)	
– Возне траке t_v	4x3,50=14,00m
– Зауставне траке t_z	2x2,50= 5,00m
– Ивичне траке t_i	4x0,50= 2,00m
– Средњи разделни појас t_r	5,00m
– Бициклическо-пешачке стазе b_s+p	2x4,00= 8,00m
УКУПНО	34,00m

Мост преко Дунава и објекти од моста на Дунаву до везе са Борчком:

– Возне траке t_v	2x(3x3,50)=21,00m
– Ивичне траке t_i	2x0,50= 1,00m
– Средњи разделни појас t_r	2,00m
– Пешачко-бициклическе стазе и ограде	2x2,55= 5,10m

УКУПНО 29,10m

Од моста на Дунаву до везе са Борчком (km 1+748,98-km 3+888,73)

– Возне траке t_v	4x3,50=14,00m
– Зауставне траке t_z	2x2,50= 5,00m
– Ивичне траке t_i	4x0,50= 2,00m
– Средњи разделни појас t_r	2,00m
– Ивичне разделне траке t_{ri}	2x2,00= 4,00m
– Бициклическо-пешачке стазе b_s+p	2x3,00= 6,00m
– Банкине b	2x1,50= 3,00m

УКУПНО 36,00m

Од везе са Борчком до Зрењанинског пута (km 3+888,73-km 7+924,55)

– Возне траке t_v	4x3,50=14,00m
– Зауставне траке t_z	2x2,50= 5,00m
– Ивичне траке t_i	4x0,50= 2,00m
– Средњи разделни појас t_r	2,00m
– Банкине b	2x1,50= 3,00m

УКУПНО 26,00m

Од везе са Зрењанинским путем до нове везе за СЦ Ковилово (km 7+924,55- km 8+965)

– Возне траке t_v	4x3,50=14,00m
– Зауставне траке t_z	2x2,50= 5,00m
– Ивичне траке t_i	4x0,50= 2,00m
– Средњи разделни појас t_r	2,00m
– Банкине b	2x1,50= 3,00m

УКУПНО 26,00m

Профил Зрењанинског пута у оквиру границе плана редукује се од профила у петљи који садржи два коловоза од 10m, разделно острво од 2m и обостране тротоаре од по 1,5m до постојећег профила који садржи две коловозне траке од 3,5 m и обостране тротоаре (тј. банке ван насељеног подручја) од по 1,5m. Редукација профила Зрењанинског пута се врши у оба правца : од петље ка граду и од петље ка излазу из града.

Сви примењени елементи ситуационог плана саобраћајнице Северна тангента у задатом коридору су у оквирима граничних елемената или су повољнији од њих за задату рачунску брзину $V_r=80\text{km/h}$ и ранг саобраћајнице – градска магистрала.

Почетак саобраћајнице Северна тангента је на укрштају са улицом Цара Душана (Батајнички пут М 21.1) и станица онажи km 0+000,00 (стационажа Батајничког пута km 193+567,00). Саобраћајница се даље пружа мостом преко Дунава (почетак моста је на станицажи km 0+249,98, а крај на km 1+748,98), што чини укупну дужину моста $L_{\text{моста}}=1499\text{ m}$. Приказано конструктивно решење моста је једно од могућих и дато је илустративно.

На станицажи km 3+888,73 са десне стране саобраћајнице Северна тангента се укршта са везом за Борчу, при чему је раскрсница површинска (трокрака).

На станицажи km 6+430,00 траса се укршта са потком Визел под врло неповољним углом за изградњу мостовске конструкције те је планирано кориговање корита потока

Визел ради планирања мостовске конструкције рационалне дужине. У оквиру плана резервисан је простор за ову корекцију а сама интервенција ће бити прецизније дефинисана кроз израду техничке документације.

На стационажи km 7+924,55 Северна тангента се укршта са Зрењанинским путем М 24.1 (стационажи km 51+275,68). Укрштај је решен као денivelисана раскрсница облика „детелина“. Функционални ниво раскрснице је „Б“ – „А“, број грађевинских нивоа 2, број мостова 1, заузетост простора око 11,00ha. Симетрична функционалан шема садржи 8 везних рампи: 4 директне за десна скретања чији попречни профили садрже коловоз од 6m и 4 индиректне за лева скретања чији попречни профили садрже коловоз од 6 m и обостране банке од по 1.0 m.

У наставку трасе, на стационажи km 8+750, планирана је нова денivelисана веза за СЦ Ковилово типа „труба“. Ширина објекта који прелази преко Северне тангенте износи 8 m од чега је коловоз 6m а обостране техничке стазе су по 1 m. Минимална висина најнижег дела конструкције не може бити мања од 5 m у односу на коту коловоза Северне тангенте.

Нови приступни пут за СЦ Ковилово је планиран на источном ободу постојеће шуме укупне дужине око 600 m и са ширином коловоза од 6 m и обостраним банкама од по 1,0 m.

У оквиру планског решења омогућен је и директан приступ гробљу „Збег“ са Зрењанинског пута из правца Београда денivelисаном везом како је приказано у графичком прилогу бр. 3 Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима. Минимална висина најнижег дела конструкције не може бити мања од 5 m у односу на коту коловоза Зрењанинског пута а објекат садржи коловоз од 7 m и обостране техничке стазе од по 1 m и са две површинске тропраке раскрснице омогућава пун програм веза. У склопу ове везе реконструише се и постојећа уливно-изливна веза гробља на Зрењанински пут.

За потребе приступа парцелама кроз које пролази планирана траса и комуникацију са једне на другу страну трасе Северне тангенте планирана су два денivelисана прелаза. На стационажи km 1+485.20 планиран је путни пролаз испод дела планираног моста а на стационажи km 5+183.50 путни прелаз преко магистралне саобраћајнице. Минимална висина најнижег дела конструкције не може бити мања од 5 m у односу на коту коловоза Северне тангенте.

Прелази садрже коловоз ширине 6 m и обостране банке од по 1.0 m и ситуационо се уклапају у постојеће локалне некатегорисане путеве који су у функцији приступа околном пољопривредном земљишту.

Подужни профили

Сви елементи у подужном профилу трасе саобраћајнице Северна тангента, као и на рампама у петљи са Зрењанинским путем, су у оквирима граничних елемената или су повољнији од истих. Подужни нагиби се крећу у границама 0%–3,00% са вертикалним заобљењима од 2.500m до 8.600m.

Подужни нагиби на рампама у оквиру денivelисаних веза за гробље „Збег“ и за СЦ „Ковилово“ износе 5%.

Коловозна конструкција

На предметној саобраћајници Северна тангента се примарно може очекивати транзитни саобраћај који ће делимично или у потпуности заобилазити Београд. У складу са тим, при анализи генералних решења коловозне конструкције водило се рачуна о прогнозираном саобраћајном оптерећењу и носивости тла у постелици током пројектног периода, од 2011. до 2030. године и као резултат тога планирана је коловозна конструкција за тешко саобраћајно оптерећење.

Директни приступи са околних садржаја на трасу Северне тангенте нису дозвољени осим оних планираних овим планом и на начин приказан у графичком прилогу бр. 3 Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима.

Водни саобраћај

Река Дунав на разматраној деоници коридора саобраћајнице Северне тангенте у којој се планира изградња моста има статус међународног пловног пута. За дефинисање габарита пловног пута на разматраној деоници битни су следећи параметри:

За водомерну станицу Земун (речни km 1173):

– Апсолутна кота ниског успореног пловидбеног нивоа NUN = 70,10 mmm

– Апсолутна кота високог успореног пловидбеног нивоа VBPN = 74,23 mmm

За водомерну станицу Сланкамен (речни km 1215):

– Апсолутна кота ниског успореног пловидбеног нивоа NUN = 71,10 mmm

– Апсолутна кота високог успореног пловидбеног нивоа VBPN = 76,10 mmm

Минимална дубина пловног пута у односу на ниски успорени пловидбени ниво 2,5 m

Минимална ширина пловног пута 180,0 m

Минимални радијус кривине пловног пута 1.000,0 m

Кота доње ивице мостовске конструкције изнад NVPN 9,5 m

Корисна ширина пловног распона (код мостовских отвора са хоризонталном доњом ивицом конструкције) >150,0 m

Слободна ширина пловног распона – отвора код лучних мостова >120,0 m

Положај пловног отвора моста дефинише се у односу на осу пловног пута.

Ово значи да:

– За планирану локацију моста на речном ~ km 1176 оса пловног пута се налази на око 240 m од уреза воде на десној обали при NUN, што одређује положај локације пловидбеног отвора моста.

– Доњу ивицу моста пловидбеног отвора (ДИК) треба предвидети на коти не мањој од 83,86 mmm, односно 9,5 m изнад високог пловног нивоа који на предметној локацији износи 74,36 mmm.

– При одређивању ДИК-а треба узети у обзир све могуће деформације мостовске конструкције.

– Предлаже се корисна ширина пловног пута не мања од 200 m.

Бициклички и пешачки саобраћај

ПДР-ом простора између: улице Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава и Земунског гробља и границе РП старо језгро Земуна – Прегревица, чија је израда у току, планирана је бицикличка стаза у регулацији улице Цара Душана.

Предложеним саобраћајним решењем се ова планирана бицикличка стаза повезује са пешачко-бицикличком стазом која се води обострано дуж Северне тангенте од улице Цара Душана до везе са насељем Борча. Ширина ових стаза је 2,55 m на мостовским конструкцијама, на траси по тлу 4,0 m на делу од Цара Душана до планираног моста и 3,0 m од моста до везе са насељем Борча. У оквиру ових обостраних пешачко-бицикличких стаза минимална ширина бицикличке стазе је 1,1 m.

Планирана пешачко-бицикличка стаза дуж обалотврде, уз реку, приказана је илустративно. Њена траса биће утврђена кроз даљу разраду плана, односно даљу разраду целог приобаља и акваторије, уз услов да се мора остварити континуитет пешачког кретања од Старог језгра Земуна,

преко предметног подручја и даље узводно, на висинским котама одбране од поплава. Минимална ширина стазе износи 3,0 m.

Планира се повезивање поменуте стазе са стазом дуж Северне тангенте. Повезивање стаза је планирано лифтом због велике денivelације од око 20 m. Место повезивања ове пешачке стазе дуж обалоутврде са лесним платоом, односно позиција лифта, дато је илустративно. Тачна позиција биће дефинисана даљом разрадом плана кроз техничку документацију, односно даљом разрадом целог приобаља и акваторије.

У зони гробља „Збег” планирана је пешачка пасарела преко Зрењанинског пута уз стајалиште ЈГС-а. Пасарела се састоји из моста – хоризонталног елемента изнад саобраћајнице, и приступа са сваке стране улице по један. Оптимално је да приступ буде реализован као покретна коса рампа – ескалатор или евентуално као једнокрако степениште са лифтом. Минимална висина најнижег дела конструкције пасареле не може бити мања од 5 m у односу на коту коловоза Зрењанинског пута.

Б.2.1.3. Услови јавног градског превоза

Обзиром да је предметна саобраћајница у целини нова, то се стање система јавног превоза путника, може посматрати само у односу на саобраћајнице које се укрштају са планираном трасом Северне тангенте.

Саобраћајнице које се укрштају са планираном трасом опслужују аутобуске линије ЈГС-а:

Зрењанински пут

- 101 (Омладински стадион – Падинска скела)
- 106 (Омладински стадион – Јабучки рит)
- 107 (ПКБ дирекција – Дунавац)

Батајнички пут (улица Цара Душана)

- 17 Коњарник – Земун (Горњи град)
- 81 Насеље Алтина – Земун (Горњи град)
- 73 Блок 45 – Батајница (железничка станица)
- 84 Зелени венац – Нова Галеника
- 704е Зелени венац – Земун поље
- 705 Земун (Кеј ослобођења) – Насеље 13. мај
- 706 Зелени венац – Батајница

План развоја ЈГС-а

У складу са развојем намена на северној обали Дунава биће разматран и развој јавног градског саобраћаја чије би трасе пролазиле трасом Северне тангенте кроз предметно подручје. Планирани профил ове магистралне саобраћајнице у свему задовољава услове ЈГС-а за потенцијално ширење постојећих линија и планирање нових.

Б.2.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

Б.2.4. Комунална инфраструктура

Б.2.4.1. Хидротехничка инфраструктура

А) Водоводна мрежа

Планирана траса Северне тангенте (СТ) од саобраћајнице Т6 до Зрењанинског пута пролази подручјем које нивелационо припада првој висинској зони Београдског водовода.

Од примарних инсталација ту је цевовод Ø400 у Батајничком друму.

Приликом изградње планиране саобраћајнице не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећег цевовода.

У оквиру планираног коридора Зрењанинског пута, а у делу који је обухваћен овим планом, пролази део трасе примарног цевовода Ø500 који има за циљ снабдевање широког конзумног подручја на левој обали Дунава.

Целом дужином планиране саобраћајнице, у зеленом појасу, резервисан је простор за водоводну мрежу минималног пречника Ø 400mm. Начин укрштања планираног цевовода са мелиорационим каналима, биће решен кроз даљу техничку документацију.

У зони моста преко Дунава, испод мостовске конструкције, планира се постављање два цевовода минималног пречника Ø 400mm.

Промена саобраћајног решења окретнице аутобуса за потребе „БГ спортског центра Ковилово” у односу на планирано саобраћајно решење дато ПДР-ом за „БГ спортског центра Ковило” („Службени лист града Београда”, број 04/09), довела је до промене трасе планираног водовода која је сада прилагођена новом саобраћајном решењу као што је приказано у графичком прилогу Водоводна и канализациона мрежа, бр. листа 5.1.ђ.

Коридор планиране саобраћајнице Северна тангента на десној обали Дунава пролази кроз простор уже односно шире зоне заштите изворишта и сви планирани садржаји морају да се ускладе са Решењем о одређивању зона и појасева санитарне заштите изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда и Решењем о начину одржавања и мерама заштите у тако дефинисаним зонама санитарне заштите („Службени лист града Београда”, бр. 8/96 и 29/87).

(услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 6433 П1-1 и В/118 од 02.03.2009. године)

Б) Канализациона мрежа

Коридор планиране саобраћајнице, у делу од реке Дунав до Зрењанинског пута припада територији Банатског канализационог система, док деоница северне тангенте и раскрснице са Батајничким друмом припада Централном канализационом систему. Концепција Банатског система, као и дела Централног система којим пролази траса СТ, је сепарационо канализационо атмосферских и употребљених вода.

На десној обали Дунава изграђени су неки објекти Централног канализационог система и то у улици Батајнички друм кишни канал АК900. На делу који се укршта са планираном трасом СТ нема изграђене канализације. Планом детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице Т6 од новог Новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну предвиђено је постављање два кишна канала у улици Батајнички друм, којима гравитирају атмосферске воде овог дела планиране Северне тангенте.

Атмосферске воде са дела планиране трасе Северне тангенте који припада Банатском канализационом систему, гравитирају делом локалним мелиорационим каналима.

Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова Банатског канализационог система („Службени лист града Београда”, број 16/96) главни одводник употребљених вода је планирани гравитациони колектор дуж Зрењанинског пута ФБ70/125-90-135-1500. У оквиру планираног коридора Зрењанинског пута, а у делу који је обухваћен овим планом, резервисан је простор за наставак планираног фекалног колектора.

Целом дужином планиране саобраћајнице, обострано по правцу, предвиђа се постављање атмосферске канализације мин. Ø300mm. Планирану канализацију усмерити ка одговарајућим реципијентима, преко сепаратора нафтних деривата. Локације за сепараторе нафтних деривата приказане су оријентационо у графичким прилозима Водоводна и канализациона мрежа, бр. листа 5.1.а-ђ. Приступ за одржавање ових објеката обезбедити преко приступних путева-инспекцијских стаза за одржавање мелиорационих канал.

Промена саобраћајног решења окретнице аутобуса за потребе „БГ спортског центра Ковилово” у односу на планирано саобраћајно решење дато ПДР-ом за „БГ спортског

центра Ковило” („Службени лист града Београда”, број 4/09), довело је до промене трасе планиране кишне канализације која је сада прилагођена новом саобраћајном решењу као што је приказано у графичком прилогу Водоводна и канализациона мрежа, бр. листа 5.1ђ. Траса секундарне фекалне канализације је остала иста као и у важећем ПДР-у за „БГ спортског центра Ковило” („Службени лист града Београда”, број 04/09).

Начин изградње кишне канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена и обезбедити гравитационо течење.

Пројектну документацију радити у складу са техничким прописима ЈКП Београдски водовод и канализација. Неопходно је прибавити сагласност на ову пројектну документацију од надлежних јавних комуналних и јавних водопривредних предузећа.

(услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр 796-8 од 20. 2. 2009. године)

Водопривреда

Меродавни рачунски ниво за димензионисање одбрамбених објеката на ушћу Саве у Дунав је кота 76,0 mnm. Одбрамбена линија, зависно од типа (обалоутврда, кејски зид или одбрамбени насип) и деонице (профила), ради се са одређеним надвишењем изнад меродавних рачунских вода.

За km 1176+500 по стационажи реке Дунав, у висини саобраћајнице Т-6, рачунски ниво износи 76,20 mnm, док на низводном делу у правцу Аде Хује износи 75,87 mnm.

Коридор Северне тангенте који се налази на делу десне обале и приобаља реке Дунав узводно од ресторана „Шаран” (од km 1173+300 до km 1176+500), највећим делом представља приближно вертикални високи лесни отсек (и до 30 m), јединствен по својим природним особинама. Стање ове обале у погледу стабилности временом је све лошије, а посебно на урбанизованим деловима.

Коте регулационих линија и важећи критеријуми за димензионисање заштитних водопривредних објеката потврђени су „ГП Београда 2021” и то:

- Основна регулациона линија (за малу воду) прати линију нижих делова постојеће обале Дунава (приближно изохипси 69,0 mnm), а у висинском смислу дефинише спољну ивицу круне камене ножице обалоутврде са котом 70,80 mnm, што одговара трајању водостаја Дунава од 290 дана у просечној години.

- Регулациона линија првог платоа (банкине) обалоутврде паралелна је основној линији регулације (због конструктивног решења), а висински је највећим делом на коти 74,0 mnm.

- Регулациона линија платоа на коти 74,00 mnm није строго утврђена већ се прилагођава планираним програмско-просторним садржајима, а у хидролошком смислу одговара водостају чије је трајање 20 дана у години, како би се у највећем делу године обезбедило његово коришћење и контакт са реком.

- Регулациона линија за велику воду, тј. линија одбране од поплава, дефинише висински горњи плато обалоутврде (на коти 77,0 mnm) преко кога је објекат обалоутврде ослоњен на високу лесну обалу (заштита лесног отсека). Њен положај у простору такође није фиксно утврђен. Основни хидротехнички услов је обезбеђење континуитета одбрамбене линије на условљеној коти одбране од поплава.

Планирана нивелета саобраћајнице Северна тангента у зони Земуна је знатно виша од линије одбране од поплава која износи 77,0 mnm, али због генерално лошег стања заштите високе обале лесног отсека на овом сектору Дунава неопходна је изградња обалоутврде – косог кејског зида, у циљу уређења приобалног појаса и заштите високе обале лесног отсека. Технички елементи овог водопривредног објекта, као саставног дела зоне уређеног шеталишта, биће дефинисани кроз даљу пројектну документацију, уз обезбеђење континуалности уређења десне обале Дунава. Про-

јектну документацију радити у складу са технички прописима и условима ЈВП „Србијаводе”, и доставити је на сагласност надлежном ЈВП „Београдводе” – ЈВП „Србијаводе”.

Деоница насипа на левој обали Дунава на делу укрштања са Северном тангентом налази се на km 31 одбрамбеног насипа. Реконструисани насип на левој обали Дунава дуж Панчевачког рита, у потпуности обезбеђује заштиту подручја од дејства високих водостаја 1% вероватноће појаве при успору ХЕ „Бердап” за режим рада „69,5 и више”.

У коридору планиране саобраћајнице налази се велики број водопривредних објеката чије функционисање не сме бити угрожено планираном трасом СТ. Од примарних објеката, у овом делу Панчевачког рита, налази се канали Визел, Главни – Велики К-1 и дренажни канал БО-1. Функционисање мелиорационог система условљено је и радом мелиорационих црпних станица „Рева” и „Борча”.

У постојећем стању режима рада ЦС „Рева” ниво воде у каналима креће се између 69,50 и 70,00 mnm а у краћем временском интервалу може бити и 70,20 mnm. Планирана је реконструкција каналске мреже и МЦС „Рева” спуштањем дна црпилишта за мин. 1,0 m (1,5 m) у односу на постојеће стање, тако да се успоставља радни ниво у главном каналу испред црпне станице од 68,50 mnm.

Каналска мрежа у сливу ЦС „Борча”, је реконструисана деведесетих година, са изградњом нове црпне станице. Нивои воде у каналима држе се у режиму 69/70, због потребе реконструкције моста-уставе на km 6+8.000 преко канала Визел.

Код премошћавања односно укрштања или за евакуацију атмосферских и дренажних вода, код мелиорационе каналске мреже, неопходна је реконструкција (и евентуална доградња), која обухвата:

– формирање потребног протицајног профила, трапезног облика са следећим карактеристикама:

- минималну ширину у дну $b_{min}=1,0$ m за све канале изузев канала Визел и где је $b_{min}=4,0$ m;

- нагиби косина канала $n=1:1,5$ за све канале изузев канала Визел где је $n=1:2$, у природном материјалу без облагања;

- потребне коте дна канала прилагођене за планирани режим рада црпне станице „Борча 68/69 и „Рева” 68,5/69,5 и могућност улива цевних кишних канала.

формирање радно-инспекцијских стаза у оквиру каналског појаса генерално у ширини од:

- 1x5,0 m за секундарне канале,
- 1x5,0 m за секундарне и сабирне канале,
- 2x 6,0 (5,0) m за канал Визел.

Може се локално дозволити одступање од пуне ширине каналског појаса ради задржавања постојећих сталних објеката, и то:

- до 2,0 m на каналу Визел
- до 1,0 m на осталим каналима, чиме се обезбеђује не-сметано одржавање канала, што у постојећем стању није случај.

- током изградње нових и реконструкције постојећих мостова и пропуста.

Лоше изведени, неодржавани и често са високим котам, пропусти чине уска грла и дисконтинуитете у функционисању каналске мреже.

Појас канала и инспекцијске стазе, представља јавно земљиште водопривредног објекта и представља грађевинску парцелу канала као што је приказано у графичком прилогу бр.4 План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења.

Хидраулички услови на главним каналима су за:

Канал БО-1

- укрштање са Северним тангентном на km 5+200 према стационажи канала,

- пројектована кота дна на месту укрштања 68,00 и (терен око 72,00 mnm),

- мост (пропуст) минималног распона 5,0 m, висине до ДИК-а мин 1,5 m од мах. нивоа воде у каналу,

– обезбедити слободан простор поред канала од 4,0 m као и простор за пут (асфалтни или тврди туцанички застор) $b_{min}=5,0$ m, поред њега,

– обезбедити и инспекцијску стазу према одбармбеном насипу од $b_{min}=4,0$ m, са потребном висином од 4,5 m за пролаз возила и механизације.

Главни – Велики канал К-1

– укрштање са Северном тангентом на km 4+860 према стационожи канала (од ЦС „Борча”),

– пројектована кота дна на месту укрштања 67,88 mnm,

– мост (пропуст) минималног распона $l=5,0$ m,

– за денивелисано укрштање, обезбедити пут према насипу (десна обала) $b_{min}=5,0$ m са висином од 4,5 m и инспекцијску стазу са друге стране $b_{min}=4,5$ m и $l_{min}=4,5$ m за меродавно возило.

Канал Визел

– укрштање са Северном тангентом на km 10+000. природног водотока, у односу на ЦС „Борча”,

– због неповољног угла пресека планиране трасе СТ и природног тока канала Визел, предвиђа се измештање корита у оквиру Површине резервисане за измештање корита канала Визел, као што је приказано у графичком прилогу бр. 2 План намене површина,

– пројектована кота дна на месту укрштања 67,80 mnm,

– мост (пропуст) минималног распона, $l=8,0$ m (управно на водоток),

– обезбедити укрштање са путевима, са обе стране канала, $b_{min}=5,0$ m, $l_{min}=4,5$ m и ДИК=1,5 m у односу на (макс.) ниво воде у каналу и $h_{min}=4,5$ m за меродавно возило.

– Хидраулички услови на каналима секундарне мреже су за:

Канал бр. 7

– укрштање са Северном тангентом на km 2+250, према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,94 mnm.

Канал бр. 8

– укрштање са Северном тангентом на km 1+650, према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,76 mnm.

Канал бр. 9

– укрштање са Северном тангентом на km 1+050 (1+000), према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,74 mnm.

Канал бр. 10

– укрштање Северном тангентом на km 0+400 према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,75 mnm.

Канал бр. 18

– укрштање са Северном тангентом на km 0+350 према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,81 mnm.

Канал бр. 17

– укрштање Северном тангентом на km 1+150 према стационожи канала (од ушћа у Главни – Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,68 mnm.

Канал бр. 16

– укрштање са Северном тангентом на km 1+600 према стационожи канала (од ушћа у Велики канал),

– пројектована кота дна на месту укрштања 68,97 mnm,

– при укрштању са каналом 16, обавезно је обезбедити и укрштање са локалним путем са десне стране канала, према истим условима, $b=4,0$ m, $h=4,5$ m.

Канал бр. 15

– укрштање са Северном тангентом на km 1+800 према стационожи канала (од улива у канал К-13),

– пројектована кота дна на месту укрштања 69,07 mnm.

Канал бр. 14

– укрштање са Северном тангентом на km 1+700 према стационожи канала (од улива у канал К-1-13),

– пројектована кота дна 69,50 mnm.

Канал бр. 20

– улив у канал бр. 21 на km 1+544, према стационожи канала (код Зрењанинског пута),

– пројектована кота дна 70,15 mnm.

Канал бр. 4-59-2

– укрштање са Северном тангентом унутар петље са Зрењанинским путем km 7+924 саобраћајнице. Канал са десне стране пута прелази на лево, кроз висок пропуст испод Зрењанинског пута и везује канал бр.20 и бр. 21. С обзиром на то да планирана петља ремети функционисање предметног канала, планира се његово зацељење по траси канала профилном минималног пречника Ø1.000, као што је приказано у графичком прилогу Водоводна и канализациона мрежа, бр.листа 5.1д. Зацељењем мелиорационог канала не сме се нарушити и његова дренажна функција везана за смањење нивоа подземних вода.

Основни технички услови за објекте укрштања саобраћајнице СТ са каналима:

– за укрштење са каналима у нивоу применити цевасте пропусте Ø1.000 или плочасте пропусте $b \times h=1,0 \times 2,0$ m;

– за денивелисано укрштање, поред плочастог пропуста, обезбедити мин ширину каналског појаса од 5,0 m (распоред стубова моста) у односу на светли отвор канала ДИК мин=1,5 m у циљу обезбеђења проласка пловне косачице, у односу на (макс) ниво воде у каналу;

– да кота дна цеви буде иста као кота дна канала у складу са реконструкцијом мреже на сливу МЦС „Рева” и МСЦ „Борча”;

– да се поред транзитне обезбеди и дренажна функција на делу зацељење деонице канала, имајући у виду и могућност одржавања;

– да се на почетку и крају зацељене деонице предвиди осигурање у облику одговарајуће уливне и изливне грађевине са заштитном решетком;

– да се изврши хидраулички прорачун и дефинише пропусна моћ зацељене деонице;

– да се изврши статички прорачун и дефинише максимално оптерећење које се може појавити изнад зацељене деонице канала;

– да се техничким решењима за извођење радова на зацељењу дела канала дефинише начин евакуације подземних вода из рова за полагање цеви;

– да се дефинише начин одржавања колектора;

– да минимална ширина оваквог зацељеног каналског појаса треба да је 6,0 m.

Концепт решења тј. избор начина укрштања планиране саобраћајнице са постојећом каналском мрежом (цевасте или плочасте пропуст), као и приказ одговарајућих карактеристичних пресека предмет су разраде планског решења кроз техничку документацију.

Атмосферске незагађене воде са планираног подручја се затвореним системом канализације евакуишу до будуће испусне грађевине у реципијенту, мелиорационом каналу (водотоку). Загађене – зауљене атмосферске воде које се одводе са саобраћајних површина морају се пре упуштања у реципијент (мелиорациони канал) претходно путем таложника и одговарајућег сепаратора нафтних деривата пречистити до прописаног нивоа квалитета за II класу вода.

Реконструисани канали треба да чине техничко-технолошку целину са будућим решењима дренажно-мелиоративног система за одводњавање атмосферских и подземних вода на овом потезу мелиоративног подручја, а пројектном документацијом потребно је дефинисати тачне површине (биланс) земљишта каналског појаса које ће настати након реконструкције каналске мреже у односу на постојеће стање.

Посебном техничком документацијом треба урадити Пројекат регулације – измештања корита канала Визел у зони укрштања са саобраћајницом Северна тангента, као и зацељења канала 4-59-2 у зони петље Северне тангенте и Зрењанинског пута.

Пројектну документацију радити у складу са техничким прописима и условима ЈВП „Србијаводе”, и доставити је на сагласност надлежном ЈВП „Београдводе – ЈВП „Србијаводе”. (услови ЈВП „Србијаводе” бр. 1032/2 од 9.4.2009. године)

„Пловпут”

Река Дунав на разматраној деоници коридора саобраћајнице Северне тангенте у којој се планира изградња моста има статус међународног пловног пута. За дефинисање габарита пловног пута на разматраној деоници битни су следећи параметри:

За водомерну станицу Земун (речни km 1173):

- апсолутна кота ниског успореног пловидбеног нивоа NUN = 70,10 mnm
- апсолутна кота високог успореног пловидбеног нивоа VBPN = 74,23 mnm

За водомерну станицу Сланкамен (речни km 1215):

- апсолутна кота ниског успореног пловидбеног нивоа NUN = 71,10 mnm
- апсолутна кота високог успореног пловидбеног нивоа VBPN = 76,10 mnm
- минимална дубина пловног пута у односу на ниски успорени пловидбени ниво 2,5 m
- минимална ширина пловног пута 180,0 m
- минимални радијус кривине пловног пута 1.000,0 m
- кота доње ивице мостовске конструкције изнад NVPN 9,5 m
- корисна ширина пловног распона (код мостовских отвора са хоризонталном доњом ивицом конструкције) >150,0 m
- слободна ширина пловног распона – отвора код лучних мостова >120,0 m
- положај пловног отвора моста дефинише се у односу на осу пловног пута.

Ово би значило да:

- за предложену локацију моста на речном ~ km 1176 оса пловног пута се налази на око 240 m од уреза воде на десној обали при NUN, што одређује положај локације пловидбеног отвора моста
 - доњу ивицу моста пловидбеног отвора (ДИК) треба предвидети на коти не мањој од 83,86 mnm, односно 9,5 m изнад високог пловног нивоа који на прдметној локацији износи 74,36 mnm.
 - при одређивању ДИК-а треба узети у обзир све могуће деформације мостовске конструкције
 - предлаже се корисна ширина пловног пута не мања од 200 m.
- (услови ЈВП „Пловпут”, бр. 11/87-1/09 од 31.3.2009. године)

Б.2.4.2. Електроенергетска и ТК мрежа

А) Електроенергетска мрежа

Мрежа и објекти 35kV

У коридору планиране саобраћајнице изграђени су електроенергетски водови напонског нивоа 35 kV.

Планирана сабраћајница се укршта са следећим надземним водовима 35 kV:

- 35 kV, N° 317 веза „Београд 7-ПКБ”
- 35 kV, N° 333 веза „Београд 7-ПКБ”
- 35 kV, N° 361 веза „Београд 7-Фриком”

На основу урађених Елабората укрштања поменутих надземних водова 35kV и предметне саобраћајнице, извршити адаптацију постојећих надземних водова 35 kV у циљу постизања прописане висине и удаљености од планиране саобраћајнице. У том смислу је потребно урадити следеће:

– Демонтирати постојећи носећи стуб бр. 1712. Уместо носећег стуба бр.1712, изградити носећи стуб одговарајуће висине, у границама предметног плана и на правцу трасе предметног надземног вода.

– Демонтирати постојеће стубове бр. 2461 и 2462. На месту постојећег стуба бр. 2461 изградити угаоно-затезни стуб одговарајуће висине. Уместо носећег стуба бр. 2462,

изградити носећи стуб одговарајуће висине, у границама предметног плана и на правцу трасе предметног надземног вода.

– Демонтирати постојећи носећи стуб бр. 3504. Уместо носећег стуба бр. 3504, изградити носећи стуб одговарајуће висине, у границама предметног плана и на правцу трасе предметног надземног вода.

За планиране стубове предвидети простор димензија 5x5m. Предвидети употребу стубова са појачаном механичком изолацијом за надземни вод 35 kV. Све интервенције извести у складу са „Правилником о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88).

Дуж планиране саобраћајнице предвидети коридор за два подземна електроенергетска вода 35 kV одговарајућег типа и пресека.

Мрежа и објекти 10, 1kV и ЈО

Постојећи електроенергетски водови 1 kV и 10 kV су изграђени надземно и подземно.

Постојеће електроенергетске водове угрожене планираном изградњом саобраћајнице, механички заштити постављањем у кабловску канализацију или изместити на безбедну локацију.

Са обе стране дуж планиране саобраћајнице предвидети електроенергетске водове 10 kV и 1 kV. Планиране електроенергетске водове 10 kV и 1 kV, одговарајућег типа и пресека, положити у тротоарском простору, подземно, у рову потребних димензија.

Предвидети 100% и 50% резерве у броју отвора кабловске канализације за електроенергетске водове 10 kV и 1 kV респективно.

Предвидети осветљење предметне саобраћајнице. За осветљење планиране саобраћајнице применити савремене светилке са сијалицама на принципу натријума високог притиска које имају добре фотометријске карактеристике. Приликом осветљења предметне саобраћајнице постићи средњи ниво луминанције од 0,6–1 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

За потребе напајања планираног осветљења потребно је изградити пет ТС 10/0,4 kV, потребног капацитета. Планиране трафостанице изградити као слободно стојеће објекте у путном појасу саобраћајнице.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV (у графичком прилогу обележене ТС 1-ТС 5 и оријентационо су приказане) изградити под следећим условима:

– предвидети их у коридору јавног грађевинског земљишта тј. у коридору планиране саобраћајнице и обезбедити простор димензија 5x6m;

– колски приступ дефинисати кроз техничку документацију изградњом приступног пута најмање ширине 3,50 m до најближе саобраћајнице;

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Електроенергетску мрежу јавног осветљења извести подземно, у тротоарском простору или у разделном острву или тротоарском простору предметне саобраћајнице, у рову потребних димензија. При изради пројекта осветљења саобраћајнице, ускладити положај и висину стубова ЈО са надземним водовима 35 kV.

Б) ТК мрежа

Коридор предметне саобраћајнице прелази преко простора који припада кабловским подручјима АТЦ Крњача, АТЦ Борча и АТЦ Земун.

У коридору планиране саобраћајнице изграђена је одговарајућа телекомуникациона канализација, телекомуникациони оптички каблови и телекомуникациона мрежа потребног капацитета за потребе садашњих корисника. Постојећа телекомуникациона мрежа је изведена испод постојећих саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија.

У коридору предметне саобраћајнице предвидети простор за смештај телекомуникационих водова у транзиту као и телекомуникационих водова за потребе управљања и сигнализације.

У коридору планиране саобраћајнице предвидети могућност изградње телекомуникационе канализације – телекомуникационе водове. Планирану телекомуникациону канализацију као и телекомуникационе водове извести испод тротоарског простора са обе стране планиране саобраћајнице, испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија.

Постојеће телекомуникационе водове и телекомуникационе оптичке каблове који су је угрожени изградњом планиране саобраћајнице изместити на безбедну локацију у складу са графичким прилогом.

Предвидети пролазак водова кабловског дистрибуционих система (КДС) у тротоарском простору са обе стране планиране саобраћајнице. Водови кабловског дистрибуционих система (КДС) се могу полагати са тк водовима у тк канализацији.

Б.2.4.3. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења

А) Гасоводна мрежа

Програмом генералне регулације гасификације Београда, чија је израда у току, на предметном подручју је планирано полагање градске гасоводне мреже, притиска ($p=6\div 12$ бара).

Изградити деоницу градског гасовода, пречника $\varnothing 323,9$ mm и притиска $p=6\div 12$ бара, у коридору Зрењанинског пута.

Такође, из правца Рударског института, изградити деоницу градског гасовода, пречника $\varnothing 323,9$ mm и притиска $p=6\div 12$ бара, до укрштања са планираним градским гасоводом дефинисаног према „ПДР дела магистралне саобраћајнице Т6 од новог новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну”. Даље, дуж улице Цара Душана, изградити деоницу градског гасовода пречника $\varnothing 273$ mm, са кога ће се омогућити прикључење планиране МРС „Прегревица”, као и других потенцијалних потрошача на градски гасоводни систем.

Изградити дистрибутивну гасоводну мрежу на раскрсници предметне саобраћајнице и батајничког друма, која је дефинисана према „ПДР дела магистралне саобраћајнице Т6 од новог новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну”.

Према ПДР „БГ СЦ Ковилово” приказан је такође прикључни гасовод пречника $\varnothing 60,3$ mm и притиска $p=6\div 12$ бара, од Зрењанинског пута према СЦ „Ковилово”.

Изградити МРС „Ковилово” као и прикључни гасовод, притиска $p=6\div 12$ бар-а, пречника $\varnothing 60,3$ mm, за њу. За ову МРС је планирана грађевинска парцела.

Мерно-регулациона станица (МРС) „Ковилово” је објекат димензија $5 \times 1,5$ m, капацитета $B_x=200 \text{ m}^3/\text{h}$ и у њој се, поред осталог, врши редукација притиска са $p=6\div 12$ бара на $p=1\div 4$ бар-а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. Она ће се налазити на минималном растојању од 8m од спољне ивице коловоза јавне саобраћајнице и мора имати обезбеђен колско-пешачки приступ.

Од МРС „Ковилово”, у јавним површинама, изградити дистрибутивни гасовод притиска $p=1\div 4$ бар и пречника $\varnothing 88,9$ mm, до постојеће котларнице објекта хотела „Президент” која ће се на тај начин гасификовати.

Све гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода.

На местима укрштања гасовода са планираним саобраћајницама, исти мора бити заштићен заштитном цеви или неким другим заштитним елементом у складу са важећим прописима и нормативима.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи:

- за градски и прикључни гасовод, притиска $p=6\div 12$ бара, по 3m мерено са обе стране цеви,
- за МРС 15m у полуредијусу око ње,
- за дистрибутивни гасовод притиска, $p=1\div 4$ бара, по 1m мерено са обе стране цеви.

При планирању, пројектовању и изградњи предметне саобраћајнице, МРС, градског, прикључног и дистрибутивног гасовода, у свему поштовати одредбе из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/72, 18/82, 26/83) и из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92), као и свих других норматива машинске и грађевинске струке.

Б) Топловодна мрежа

Планирана топоводна мрежа пречника $\varnothing 355,6/5,6/500$ mm, на раскрсници предметне саобраћајнице и батајничког друма, је дефинисана према „ПДР дела магистралне саобраћајнице Т6 од новог новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну”.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист града Београда”, број 43/2007).

Приликом планирања свих инсталација у зони Зрењанинског пута (магистрални пут М-24.1) испоштовани су услови ЈП „Путеви Србије” VIII број 953-8940/09-1 од 11.9.2009. године:

- укрштање планираних инсталација са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у заштитиној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака поречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза,
- на местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Б.2.5. Јавне зелене површине

У односу на положај и просторни обухват планиране трасе од ул. Цара Душана до Зрењанинског пута и у продужетку до петље СРЦ „Ковилово”, неопходно је предвидети озелењене просторне целине које имају превасходно заштитну функцију у односу на негативне утицаје буке, отровних честица и загађеног ваздуха, спречавања ерозије и спирања тла на усесима и насипима, као и обликовања ветрозаштитних и снеготаштитних појасева.

Заштитно зеленило у оквиру планиране саобраћајнице потребно је предвидети са десне стране од раскрснице са улицом Цара Душана до почетка моста или на довољном

удаљењу од лесног одсека закључно са постојећом приобалном вегетацијом, на простору који према планираном стању заузима више од 30–35 метара ширине од тротоара до границе плана.

Непосредно иза границе, налази се постојећа парцела на којој је лоцирана средња школа са игралиштем коју је потребно заштитити и изоловати од нуспродуката издувних гасова и буке. Простор предвиђен за зону заштитног зеленила, реализовати садњом лишћарског, зимзеленог и четинарског дрвећа и шибља у групама и појединачно, а дрвореде је могуће формирати делом дуж границе паралелно са саобраћајницом до моста. Изабрати здраве и отпорне саднице, односно врсте које су прилагођене неповољним условима средине, што ће бити предмет даље планске разраде током израде главног пројекта озелењавања.

Такође, предвидети и заштитне баријере од буке са основним циљем да се простор парцеле са школом и осталим садржајима, додатно изолује и заштити од последица интензивног саобраћаја у непосредној околини. Накнадним анализама, мерењима и израдом планске документације, приступиће се изради посебног пројекта којим ће се одредити висине баријера, врсте материјала, конструкције и др.

Појас заштитног зеленила који се састоји од дрвећа и шибља, неопходно је формирати обострано дуж саобраћајнице од завршетка моста преко Дунава ка саобраћајној петљи са Зрењанинским путем, у продужетку до петље СРЦ „Ковилово” и саобраћајне петље ка гробљу „Збег”. Ширина заштитног појаса износи 20 метара и са једне и са друге стране од ивице коловоза све до границе плана у зони пољопривредног земљишта, а у осталим случајевима мање или више у зависности од просторања и положаја границе.

Заштитни појас зеленила ће се формирати у континуалном низу који може бити прекинут само уливно-изливним саобраћајницама, постојећим воденим каналима и надвожњацима, а такође и постојећом групацијом дрвећа у форми шумарка који ће преузети улогу заштитне тампон зоне. Са североисточне стране петље са Зрењанинским путем, присутна је постојећа вегетација која се мора узети у обзир као и у претходном случају и привести функцији које има заштитно зеленило.

У предњем плану ближе коловозу и шкарпама, формирати затрављене површине и засаде под шибљем, а тек онда групације под дрвећем, пре свега из безбедносних разлога.

Све шкарпе, односно усеке и насипе потребно је озеленити, формирањем травњака, од врста и травних смеша са дубљим и жилавијим корењем како би се спречила ерозија земљишта.

За озелењавање заштитног појаса изабрати врсте лишћарског и зимзеленог дрвећа и шибља које су отпорне на загађен ваздух, имају густе хабитусе и крошње и не смеју бити на листи познатих алергената. Израдом главног пројекта озелењавања, током даље планске разраде, прецизније ће се одредити избор врста, процентуални однос лишћарске и зимзелене вегетације и др.

Током израде пројекта озелењавања, поред заштите од загађеног ваздуха и буке, неопходно је такође посебно обратити пажњу да вегетација буде тако осмишљена да има особине ветрозаштитних и снеготаштитних појасева.

Зеленило у регулацији саобраћајница присутно је на локацијама петље Зрењанинског пута, петље СРЦ „Ковилово” и петље ка гробљу „Збег”. Такође, овом типу озелењавања припадају и разделне траке које је неопходно озеленити на свим расположивим површинама дуж планиране трасе, изузев на мосту, надвожњацима, прелазима преко канала и раскрсницама.

Озелењавање ових површина подразумева, као услов, добру видљивост и сагледавање из свих праваца и ракурса уз употребу травњака за покривање тла и нижих лишћарских, зимзелених и четинарских врста шибља.

Шибље у разделним тракама може бити висине 0,7–0,8 метара, док у оквиру планираних петљи на косинама, на потребном одстојању од ивице коловоза, висине могу бити 1–1,2 метара, а на равним површинама око 1,5–2,0 метара. Простори који нису под шибљем морају бити покривени травом од смеша које су отпорне на услове средине и захтевају минимално одржавање. Засади под шибљем и травњацима имају и улогу да спрече ерозију тла нарочито на насипима, односно планираним шкарпама. Могуће је размотрити и садњу нижих врста дрвећа у композицији са шибљем, у оквиру Зрењанинске петље и петље СРЦ „Ковилово” на местима која су на довољном удаљењу од саобраћајница.

Неопходно је изабрати врсте шибља (дрвећа) које су отпорне на штетне емисије издувних гасова, нису на листи познатих алергената и захтевају посебно одржавање. Могуће је формирати групе шибља од истородних и различитих врста као и композиције од нпр. лишћарских и зимзелених врста жбуња нарочито на већим отвореним, равним површинама. Наведене параметре потребно је уградити у главни пројекат озелењавања током даље планске разраде.

Б.3. Оријентациони трошкови реализације

Оријентациони трошкови реализације су обрачунати на основу оријентационе процене:

- трошкова експропријације земљишта,
- трошкова накнаде за објекте који се руше,
- трошкова изградње саобраћајнице,
- трошкова изградње инфраструктуре,
- осталих трошкова.

Трошкови експропријације земљишта су обрачунати за целу површину плана, односно за површину од 930.000 m² (900.000 m² на основу претпостављене цене за пољопривредно земљиште и 30.000 m² на основу претпостављене цене за грађевинско земљиште). Надокнада за објекте предвиђене за рушење су процењени на основу тржишне вредности објеката на датој локацији у понуди средстава јавног оглашавања, а такође се односе на све објекте који се налазе у регулационој ширини плана.

Трошкови изградње саобраћајнице се односе на изградњу:

- саобраћајних површина по терену (коловоз, тротоар, разделно острво, банкаина, саобраћајна опрема),
- саобраћајних објеката (мостови и петље),
- зеленило.

Трошкови изградње инфраструктуре се односе на изградњу:

- водовода,
- канализације,
- електромреже и објеката,
- телекомуникационе мреже.

Трошкови изградње саобраћајнице и инфраструктуре су процењени на основу предмера урађеног у Урбанистичког завода Београда, а према јединичним ценама из базе података Урбанистичког завода која је формирана на основу информација добијених од различитих предузећа (Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда, „Београд-пут” и др.)

Остали трошкови се односе на планску и пројектну документацију, као и на неопходну резерву за ванредне и непредвиђене трошкове, а обрачунати су у износу од 18,5% трошкова изградње саобраћајнице.

Укупни трошкови су процењени у износу од око 10,9 милијарди динара (око 117 милиона EUR).

Следи табеларни приказ обрачуна трошкова:

Табела 1: Оријентациони трошкови реализације

РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	Износ (дин)
1	Експропријација земљишта				1,136,556,000
а	пољопривредно земљиште	м ²	900,000	950	855,000,000
б	грађевинско земљиште	м ²	30,000	9,385	281,556,000
2	Накнада за објекте				707,730,000
а	стамбени објекти	м ²	3,575	111,600	398,970,000
б	пословни објекти	м ²	2,075	148,800	308,760,000
3	Инфраструктура				432,961,500
3.1	Водовод ф 150 mm	м	7,925	12,090	95,813,250
3.2	Канализација – кишна ф 300mm	м	15,850	16,275	257,958,750
3.3	Електроинсталације и објекти				62,077,500
а	ТС 10/0,4 kV са пратећом мрежом 10 kV (за потребе осветљења аутопута)	ком	5	3,720,000	18,600,000
б	јавно осветљење	м	8,500	5,115	43,477,500
3.4	Телекомуникациони водови	м	16,000	1,070	17,112,000
4	Изградња саобраћајнице				7,265,195,805
4.1	Саобраћајне површине по терену				1,935,189,105
а	коловоз	м ²	174,262	9,300	1,620,636,600
б	тротоар	м ²	14,500	3,255	47,197,500
ц	разделно острво	м ²	20,505	2,325	47,674,125
д	банкина	м ²	30,977	1,860	57,617,220
е	саобраћајна опрема	м ²	174,262	930	162,063,660
4.2	Саобраћајни објекти				5,310,997,500
а	мост1	м ²	43,500	108,810	4,733,235,000
б	мост2	м ²	700	46,500	32,550,000
ц	мост3	м ²	1,000	46,500	46,500,000
д	мост4	м ²	1,125	46,500	52,312,500
ф	петља	м ²	6,000	74,400	446,400,000
4.3	Зеленило	м ²	10,220	1,860	19,009,200
5	Остали трошкови				1,344,061,224
а	планска и пројектна документација				617,541,643
б	ванредни и непредвиђени трошкови				726,519,581
6	УКУПНИ ТРОШКОВИ				10,886,504,529

* Курс 1 EUR = 93 динара (септембар 2009. године)

Оријентациони трошкови су обрачунати 30. 9. 2009. године.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Б.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.4.1. Мере за заштити животне средине

Извештајем о стратешкој процени утицаја плана на животну средину, предложен је шири спектар мера заштите животне средине које могу дати боље ефекте када се спроводе укључивањем различитих ширих, кругова друштвене заједнице. У овом поглављу дефинишу се само урбанистичке мере заштите животне средине, које се обезбеђују у процесу планирања. Остале мере заштите које имају карактер техничких мера су саставни део техничке документације, дефинишу се на основу закључака и мера Студије о процени утицаја и спроводе се током реализације пројекта – изградње и експлоатације саобраћајнице.

Критеријуми заштите у зонама саобраћајница

Регионалним просторним планом административног подручја Београда утврђени су критеријуми заштите у зонама саобраћајница приликом планирања других намена земљишта уз појас магистралних саобраћајница. Приликом утврђивања урбанистичких мера заштите у поступку процеса стратешке процене утицаја и израде Извештаја, ове мере су узете као стечена обавеза заштите животне

средине утврђене планом вишег хијерархијског нивоа и као таква наведена правила и заштитне зоне прихваћене су као услови планирања других намена земљишта уз појасе саобраћајница, за ниже хијерархијске нивое. За аутопутеве и магистралне саобраћајнице и обилазнице у рубним подручјима града утврђене су три зоне заштите:

Зона I – појас непосредне заштите од веома великог еколошког оптерећења ширине по 20m са обе стране пута, због емисија у ваздух, повећане буке и загађивања земљишта. У заштитном појасу дозвољено је формирати заштитно зеленило, а није дозвољена изградња стамбених, пословних и помоћних објеката;

Зона II – ужи појас заштите од великог еколошког оптерећења ширине по 50m са обе стране пута, због повећане буке и загађивања земљишта. Није дозвољена изградња стамбених, пословних и помоћних објеката. Постојећи легално изграђени објекти морају бити заштићени одговарајућом акустичком заштитом. Дозвољена је изградња објеката у функцији пута;

Зона III – појас малог еколошког оптерећења ширине по 300m са обе стране пута, због повећане буке. Изградња стамбених, пословних и привредних објеката дозвољена под условом да се обезбеде мере заштите од буке.

За превоз опасних и штетних материја дозвољено је користити искључиво деонице магистралних путева који пролазе кроз подручја ниже густине насељености. Ово ограничење се не односи на превоз нафтних деривата у цистернама капацитета до 10 тона.

Б.4.1.1. Посебне мере заштите животне средине

Заштита ваздуха

Биолошке мере заштите се односе на формирање заштитних зелених површина, чија је улога пре свега у редукцији прашине и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл. У том циљу неопходно је:

- задржавање постојећих формираних шумских површина, као и формирање нових где је то могуће;

- за озелењавање разделне и ивичних трака, разделних острва, раскрсница и саобраћајних петљи, поред травњака, користити покриваче тла, трајнице и групације ниског шибља, отпорне на издувне гасове и повећану концентрацију соли; висина засада не треба да прелази 70 cm, што обезбеђује неопходну видљивост за возаче и омогућава безбедно одвијање саобраћаја;

- у оквиру дефинисаног заштитног путног појаса пројектовати заштитни појас зеленила који има за циљ да умањи дисперговање честица загађења на околно пољопривредно земљиште; ширина заштитног појаса зеленила (у оквиру планом дефинисаних 20m путног појаса) у директној је пропорцији са висином и врстом дрвећа и шибља што ће се утврдити у фази израде пројекта озелењавања;

- приликом израде пројекта и прорачуна ширине и висине појаса као и примењених биљних врста, обезбедити ветрозаштитну улогу у заштити од наноса сметова снега на саобраћајницу.

Заштита од буке

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- интервенција на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

- као допунска мера примењује се садња зеленог заштитног појаса, дрвореда или изградња вертикалних баријера на одређеним деоницама (изглед и карактеристике ових баријера, које треба прилагодити амбијенту, детаљно ће бити дати у току израде техничке документације и Студије о процени утицаја на животну средину, а у сарадњи са надлежним институцијама за заштиту природе и заштиту споменика културе);

- нивои буке по зонама зависно од њихове намене морају бити у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини (JUS U.16-205).

Заштита вода и земљишта

У циљу заштите вода и земљишта од негативних последица, који су манифестују преко концентрација полутаната у атмосферским водама отеклим са коловоза, потребно је предузети одређене мере заштите:

- обавеза спровођења свих мера заштите које су прописане Уредбом о зонама санитарне заштите београдског водоизворишта, а односе се на ужу и ширу зону санитарне заштите;

- одводњавање саобраћајнице обавезно решавати затвореним – цевним системом са сливницима у ивичњаку предметне саобраћајнице, контролисано, по принципу сепарационог одвођења употребљене и атмосферске воде. Загађене атмосферске воде са саобраћајнице, оперативних површина, морају се пре упуштања у канализациони систем пречистити путем таложника или сепаратора масти и уља до нивоа квалитета прописане друге класе вода у водотоку;

- градњом заштитних ограда уз саобраћајницу физички спречити скретање и паркирање возила ван саобраћајних површина;

- у зони потенцијалног изворишта на левој обали Дунава коловоз саобраћајнице оивичити високим бетонским ивичњацима, са површине саобраћајнице обезбедити контролисано одвођење атмосферских вода до уређаја за пречишћавање пре упуштања у реципијент.

Додатне мере заштите подземних вода од загађења оствариће се хортикултурним уређењем појаса саобраћајнице (у складу са Условима заштите природе и животне средине које је дао Завод за заштиту природе Србије), што подразумева:

- пошумљавање и затрављивање површина дуж коридора саобраћајнице са избором врста које апсорбују тешке метале; (позитивне ефекте има и са становишта комфорности војње имајући у виду доминантне ветрове);

- на пољопривредним површинама уз коридор саобраћајнице, (у зони заштитног путног појаса искључује могућност производње пољопривредних култура у ланцу људске исхране), препоручују се расадници цвеће украсног шибља и дрвећа и узгајање култура које би се користиле за производњу биогорива и сл.).

Заштита тла

У циљу заштите тла од клижења потребно је спровести одговарајуће мере заштите појединих делова терена, дефинисати начин фундирања и уређења терена, уз одговарајуће изучавање и анализу инжењерскогеолошких услова. Уређење терена подразумева прихватање површинских и подземних вода, обезбеђење радних и сталних косина засека и ископа, и евентуално потребну стабилизацију падине.

Заштита природних добара

Уколико се током извођења радова открије природно добро које је геолошко-палеонтолошко или минералско-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У току процеса спровођења плана, основни принцип озелењавања простора треба да се базира на квалитативном и квантитативном очувању постојећег квалитетног фонда зеленила, ревитализацији постојећих шума и њиховом превођењу у виши облик, као и тежњи за формирањем нових зелених простора, нарочито поред објеката који би могли имати неповољан утицај на животну средину.

Заштита од удеса приликом превоза опасних материја

Превоз опасних материја се мора вршити у сарадњи са надлежним институцијама, а као мере заштите од удеса приликом превоза истих могу се дефинисати:

- превозници опасних материја дужни су да спроведу превентивне и друге мере управљања ризиком од удеса у зависности од количине, врсте и карактеристика опасних материја у превозу (Уредба о превозу опасних материја у друмском и железничком саобраћају, „Службени гласник РС”, број 53/2002);

- превоз опасних материја мора се вршити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље људи, не загади животна средина, обезбеде и предузму мере заштите од удеса и друге мере утврђене законом;

- У случају акцидентног проливања опасних и токсичних материја из цистерни надлежни органи поступају прецизно прописаном поступку деконтаминације и санације земљишта и одлагања контаминираниог земљишта на за то предвиђену локацију.

Б.4.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

Планирану изградњу саобраћајнице реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94).

Изградњу саобраћајнице реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91) и Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95).

За предметни плански документ су прибављени услови бр.217-6/09 од Управе за заштиту и спасавање у Београду.

Б.4.3. Урбанистичке мере од интереса за одбрану

Према условима Министарства одбране Србије инт. бр. 11-2 од 9.1.2009. за предметни план нема посебних захтева и услова у погледу прилагођавања потребама одбране земље.

Б.5. Амбијенталне целине

Б.5.1. Заштитна културних добара

У обухвату простора за Урбанистички план за саобраћајницу „Северна тангента”, од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста, са аспекта заштите културних добара нема законом утврђених културних добара и добара која уживају статус претходне заштите.

Имајући у виду да се у оквиру границе Плана нарочито са десне стране обале Дунава налази зона очекиваних археолошких налазишта (Документација Генералног плана Београда до 2021. „Службени лист града Београда”, бр. 27/03 и 25/05), у вези са тим,уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке налазе или остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), обезбеди потребна финансијска средства за извођење археолошких радова (допис Р689/09 од 26.3.2009. године, Завода за заштиту споменика културе града Београда).

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Планирана траса Спољне магистралне тангенте је дужине око 20km, који пролази преко терена различитих морфолошких карактеристика. Генерално говорећи, дуж предметне трасе се могу издвојити три основне морфолошке целине, и то:

- Земунска лесна зараван,
- (Земунски) лесни одсек,
- Алувијална равана Дунава.

Терен у оквиру Земунске лесне заравни се налази у распону апсолутних кота од ~90–95mнв. Ова зона је неуједначено урбанизована, при чему је, у зони постојећих објеката, делимично измењена природна морфологија терена. У зони уз Улицу Цара Душана до лесног одсека ка реци Дунав (између улице Банатске и насеља Нова Галеника) регистрована је локална депресија, елипсастог облика, генералног правца пружања СЗ-ЈИ (што је и генерални правац ветра који је навејавао лесне седименте), димензија ~500m x 300m.

Земунски лесни одсек је висине од око 25 метара, субвертикалан је, ублаженог пада у ножичном делу услед тежења обурваног материјала. До обрушавања материјала долази услед речне ерозије (поткопавање ножичног дела одсека), снижења чврстоће на смицање услед расквашавања леса у време високог водостаја, као и услед суфозије песковитог материјала (у време опадања нивоа Дунава) у деловима терена где ножичне делове одсека изграђују песковити

седименти. Такође, као фактор за стварање услова за одроњавање леса треба уврстити и антропогени фактор, који се огледа у неадекватном коришћењу терена уз одсек.

Алувијална равана Дунава (подручје насеља Борча и Овча до Панчевачког моста) обухвата заравњени део терена (лева обала Дунава) у распону апсолутних кота ~71–75mнв. Терен је, углавном, неурбанизован, локално испресецан каналима, углавном неизмењене природне морфологије.

Сама траса је подељена на три сектора.

Сектор 1 – од улице Цара Душана до Зрењанинског пута (са мостом преко Дунава) обухвата три инжењерско-геолошка рејона.

Део трасе од улице Цара Душана до лесног одсека пролази кроз стабилни део терена. Лесна зараван, изграђена од дебелог комплекса лесних седимената. Приповршински делови овог комплекса су неуједначено хумифицирани, изразито макропорозни, трошни, јаке деформабилни, осетљиви за услов допунског провлажавања. У стању природне влажности повољних су физичко-механичких карактеристика за ослањање саобраћајнице, док у условима водозасићења губе чврстоћу и допунски се слежу, што може да доведе до оштећења на коловозу и околним објектима. Са геотехничког аспекта, при пројектовању, изградњи и експлоатацији планиране саобраћајнице у овој зони посебну пажњу треба посветити пратећој инфраструктури (водоводна и канализациона мрежа).

Део лесног одсека којим пролази траса припада невољним теренима, која је лабилна до нестабилна услед појава одрона и обурвавања лесног материјала. У овој зони саобраћајница мостовски прелази преко Дунава. Имајући у виду да су ови терени и у природним условима неповољни за директно фундаирање објеката, при пројектовању моста неопходно је предвидети да се фундаирање стубова моста обави у природном, неизмењеном, терену (фундирање се не сме обавити у обрушеном лесном материјалу или у зони уз сам одсек која је подложна обрушавању што би могло да изазове деформације на самом мосту и доведе у питање функционалност моста). Неопходно је зауставити и спречити све видове неповољног антропогеног утицаја који спешује процес одроњавања. У овој зони је неопходно спровести и анализу стабилности одсека и за услов када на њу делују само природни фактори, који су довољни за стварање услова за формирање процеса одроњавања (пример десне обале Дунава узводно од стационаже преласка моста преко Дунава где терен није урбанизован, а уочене су појаве процеса одроњавања).

Корито реке Дунав – констатовано је постојање речне ерозије и акумулације као морфометријске карактеристике речног дна које су променљиве. Неопходно је у даљој фази пројектовања извршити прецизно снимање речног корита и тачно дефинисати места на којима су присутне поменути појаве. Виши делови речног дна изграђени од седимената претежно неповољних физичко-механичких карактеристика, што условљава решење фундаирања стубова само варијантом дубоког фундаирања на шиповима, при чему дужину шипова и средину у којој треба ослањати шипове треба дефинисати наменским истраживањима (истражно бушење). Оваквим начином фундаирања избегавају се сви негативни и неповољни фактори који могу утицати на стабилност моста.

Део *леве обале Дунава до Зрењанинског пута* припадају условно стабилним теренима, изграђена од алувијалног наноса, хетерогеног литолошког састава, са знатним учешћем органске материје, смањених вредности физичко-механичких параметара, јако стишљивих, неуједначено водопрпусних и водооцедивих, нестабилних у погледу стабилности на клизање (нарочито приповршински делови комплекса до дубине 1–3m), неповољних за директно фундаирање. У овом делу терена новопланирана саобраћајница мостовски

прелази реку. Имајући у виду карактеристике заступљених литолошких средина, неопходно предвидети дубоко фундације на шиповима. За случај да су у подтлу саобраћајнице након моста, у геолошкој грађи терена и даље заступљени наведени седименти неопходно је предвидети њихово уклањање и израду насипа до коте нивелете или предвидети извођење одговарајућих мелиоративних мера у циљу побољшања физичко-механичких карактеристика заступљених седимената, што треба дефинисати у оквиру виших нивоа пројектовања, а на основу резултата наменских истраживања. Такође, значајна карактеристика ове зоне су и сезонска плавења и акумулација алувијалног материјала, што утиче на честе морфометријске измене приобалног дела терена.

В. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

В.1. списак планова који се стављају ван снаге доношењем плана

Ступањем на снагу овог плана стављају се ван снаге, у границама овог плана:

- Детаљни урбанистички план дела Батајничког пута („Службени лист града Београда”, број 15/73);
- План детаљне регулације за „БГ спортски центар Ковилово” („Службени лист града Београда”, број 4/09);
- Детаљни урбанистички план спортско-рекреативног центра „Ковилово” („Службени лист града Београда”, број 13/74);
- Детаљни урбанистички план градског гробља на левој обали Дунава („Службени лист града Београда”, број 13/94).

В.2. Смернице за израду процена утицаја на животну средину

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) и Уредбе 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”, број 114/08), у поступку даљег спровођења плана носиоц пројекта за који се може захтевати процена утицаја дужан је да поднесе захтев надлежном органу који ће даље одлучити о потреби процене утицаја пројеката на животну средину, и одредити обим и садржај студије о процени утицаја.

Генералне смернице за израду будућих студија о Процени утицаја на животну средину су следеће:

- извршити потребна мерења загађења ваздуха, и буке у непосредној близини уз деонице трасе које се поклапају са постојећом саобраћајницом у зони планираног уласка на мост – општина Земун, како би се прибавили валиднији улазни подаци о стању животне средине;
- извршити процену утицаја планираног решења на загађење ваздуха вода и тла;
- извршити квантификацију, процену нивоа буке и вибрација у изграђеној зони и ближе одредити места постављања заштитног зеленила и звучних баријера;
- проценити утицаје предвиђених деоница на: водоизворе, пејзаж, екосистеме (флору, фауну);
- проценити социјалне и здравствене утицаје;
- проценити могуће удесне ситуације, и прописати потребне мере;
- прописати мере заштите животне средине и
- дефинисати мониторинг животне средине.

В.3. Спровођење плана

Планом је аналитички дефинисана граница у оквиру које је дато техничко решење трасе. На овај начин је омогућено да се даљом разрадом решења трасе, кроз техничку документацију, унапред поједина решења дата у плану (у

оквиру дефинисане границе) у циљу побољшања саобраћајних ефеката и рационализације трошкова изградње планиране саобраћајнице.

Овај план представља плански и правни основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09) и за експропријацију земљишта у циљу реализације објеката од општег интереса.

Дозвољава се фазност изградње (по деоницама) саобраћајних површина и инфраструктуре, уз обавезно поштовање услова прописаних на нивоу плана.

Саставни део овог плана су и:

Књига 1

Графички прилози плана детаљне регулације:

- | | |
|--|---------------|
| 0. Прегледна ситуација | P 1: 20.000 |
| 1. Постојећа намена површина | P 1: 2.500 |
| 2. План намене површина | P 1: 2.500 |
| 3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима | P 1: 1.000 |
| 3.1. Подужни профил | P 1: 250/2500 |
| 4. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења | P 1: 1.000 |

Књига 2

Графички прилози плана детаљне регулације:

- | | |
|--|------------|
| 5. Водоводна и канализациона мрежа | P 1: 1.000 |
| 6. Електроенергетска и ТК мрежа | P 1: 1.000 |
| 7. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења | P 1: 1.000 |
| 8. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план) | P 1: 1.000 |
| 9. Инжењерско-геолошка категоризација терена | P 1: 2.500 |

Књига 3

Документација плана детаљне регулације:

- | | |
|--|--|
| 1. Одлука о приступању изради плана | |
| 2. Извештај о извршеној стручној контроли | |
| 3. Извештај о јавном увиду | |
| 4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове | |
| 5. Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину | |
| 6. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину | |
| 7. Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности о јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину | |
| 8. Решење којим се даје сагласност Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину | |
| 9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана | |
| 10. Геолошко-геотехничка документација (сепарат) | |

Графички прилози документације:

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. Топографски план | P 1: 1.000 |
|---------------------|------------|

Књига 4

Графички прилози документације:

- | | |
|---|----------------|
| 2. Катастарски план са границом плана | P 1: 1.000 |
| 3. Катастар водова и подземних инсталација | P 1: 1.000 |
| 4.а. Геотехнички модел на делу моста | P 1: 1.000/500 |
| 4.б. Инжењерско-геолошки пресек терена | P 1: 1.000/500 |
| 5. Извод из Генералног плана Београда 2021 са положајем простора обухваћеним планом | P1:10.000 |

6. Извод из Регионалног просторног плана административног подручја града Београда са положајем простора обухваћеним планом Р1:50.000
7. Стечене обавезе Р1:10.000
8. Програм за израду урбанистичког плана за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-1071/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06), а у вези са чланом 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: КНЕЗ МИХАИЛОВЕ, ЈАКШИЋЕВЕ, ОБИЛИЋЕВОГ ВЕНЦА И ЗМАЈ ЈОВИНЕ, ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

I. УВОД

II. Повод и циљ израде плана

II.1. Повод и разлог израде плана

Повод за израду плана детаљне регулације су иницијативе корисника блока и Српске академије наука и уметности, које је Програмом за израду плана детаљне регулације блока 9 објединио Институт за архитектуру и урбанизам Србије, уз сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе и Урбанистичког завода Београда.

Изради плана се приступа на основу одлуке Скупштине града Београда о изради плана детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 3/06).

Разлози за израду плана су:

– дуг период од доношења Детаљног урбанистичког плана Кнез Михаилове улице („Службени лист града Београда”, број 25/91), а у којем решења из тог плана за предметни блок нису реализована; предметни план је преиспитан и остао је на снази у целости према Одлуци о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловима

нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, бр. 30/03, 33/03 и 23/04);
– промењени услови планирања и газдовања простором;
– несагласност одређених планских решења са стањем у простору и потребама корисника; и
– усвајање измена Генералног плана Београда 2021. (Измене ГП 2005/1), којима је предвиђена изградња улаза/излаза станице „Академија” прве линије лаког шинског система (у даљем тексту: ЛРТ) у предметном блоку.

I.1.2. Циљеви израде плана и уочена проблематика

– активирање свих делова блока који су сада запуштени или неадекватно коришћени;
– задржавање квалитетног грађевинског фонда који је претходним планом био предвиђен за рушење;
– заштита културно-историјског наслеђа и животне средине;
– омогућавање развоја нових садржаја у оквиру пешачке површине унутар блока;
– одвајање јавних површина од површина друге намене и
– стварање услова за пројектовање и изградњу улаза/излаза станице „Академија” прве линије ЛРТ, који се налази у предметном блоку, што мора да буде усклађено са пројектовањем и извођењем објекта у Јакшићевој 9 и другим планским решењима.

I.2. Обухват плана

I.2.1. Границе и површина обухвата

Границе предметног плана су регулационе линије блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град.

Подручје плана обухвата следеће катастарске парцеле КО Стари град: 2215/1, 2215/2, 2216/1, 2216/2, 2217/1, 2217/2, 2218/1, 2218/2, 2218/3, 2219, 2220/1, 2220/2, 2221/1, 2221/2, 2224/1, 2224/2, 2225/1, 2225/2, 2226/1, 2226/2, 2227/1, 2227/2, 2228/1, 2228/2, 2229/1, 2229/2, 2229/3 и 2230.

Површина обухваћеног простора износи 9567,76m².

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога – лист „Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације” Р – 1:500, који је саставни део документације плана.

I.2.2. Посвојођења намена и начин коришћења земљишта

Предметни блок се налази у центру града и оивичен је улицама од којих су Кнез Михаилова и Змај Јовина пешачке, Јакшићева је колско-пешачка, а Обилићев венац је колска. Цео блок је изграђен ивичном градњом, осим парцеле у Јакшићевој бр. 9.

У блоку су следеће намене: комерцијалне делатности, комерцијалне делатности и становање, култура, култура и становање, и јавни паркинг.

Постојећи грађевински фонд је средњег и доброг квалитета осим мањих дворишних, приземних објеката у двориштима зграда у улицама Јакшићева 3 и 11, Обилићев венац 5 и Змај Јовина 3 и 7.

Табела 1: Урбанистички показатељи – постојеће стање

Улица	БРГП централне функције	БРГП становање	БРГП укупно	Површина парцела	Индекс изграђености (И)	Степен заузетости (З)
Јакшићева	2626,41	7318,02	9944,43	4572,85	2,17	58,29%
Обилићев венац	1771,55	6380,11	8151,66	1831,07	4,45	72,04%
Змај Јовина	5185,09	6789,20	11974,29	3163,84	3,78	76,50%
УКУПНО	9583,05	20487,33	30070,38	9567,76	3,14	66,94%

Тренутни однос становање:делатности (пословање, култура) у блоку је 68%:32%. Број становника је 620, а запослених 383.

У блоку се налазе: Музеј града Београда, просторије Музеја науке и технике, Спасићеве задужбине и Француског културног центра.

Јавно грађевинско земљиште, по Одлуци о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији КО Стари град („Службени лист града Београда”, број 2-3/2005), је:

- парцела 2219 – паркинг;
- парцела 2224/2 – Музеј науке и технике; и
- парцеле 2225/1 и 2225/2 – Музеј града Београда.

Остало грађевинско земљиште је на осталим парцелама у блоку.

Постојеће стање је приказано на графичком прилогу – лист 1 „Постојећа намена површина” Р – 1:500.

1.3. Правни и плански основ

1.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење предметног плана чине:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члан 215 став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09);

– Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04);

– Одлука о проглашењу културно-историјске целине од изузетног значаја за Републику Србију „Кнез Михаилова улица” („Службени гласник РС”, број 14/79);

– Одлука о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији Катастарске општине Стари град („Службени лист града Београда”, број 2/05); и

– Одлука о изради плана детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 3/06).

1.3.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење предметног плана чине:

– Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03 и 25/05) и

– Програм за израду плана детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићев венац и Змај Јовине, као саставни део Одлуке о изради предметног плана („Службени лист града Београда”, број 3/06).

1.3.2.1. Извод из Генералног плана Београда 2021. и Измена Генералног плана Београда 2021. (Измене 2005/1)

Према Генералном плану Београда 2021. у планираном обухвату су следеће намене површина:

Комерцијалне зоне и градски центри

Центри су комплексни градски простори јавног карактера на нижим етажама, засног идентитета, који поред комерцијалних садржаја, зависно од функције, значаја и места, садрже у великој мери и друге јавне објекте (култура, високо школство, различите управе, верски објекти итд.) и јавне површине (тргови, паркови) уз могуће становање на вишим спратовима.

Комерцијалне зоне су концентрације пословног простора претежно комерцијалних делатности које заузимају градске просторе високог степена јавности и комуникативности, нарочито у средишњим подручјима града. То су тр-

говина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део) и пословне и финансијске услуге, и други пословни простор.

При изради регулационих планова показатељи су за парцеле оријентациони и усмеравајући, па се на нивоу појединачне парцеле могу повећати тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, остану у распонима датим у основним наменама овог генералног плана.

Табела 2: Извод из Табеле 49 Генералног плана Београда – Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони и главном градском центру

	Центар Београда
Индекс изграђености (И)	3,5 (изузетно 4,5)
Степен заузетости (З)	75%
Висина слемена (спратност)	22m (25m) П+6 до П+6+Пк изузетно 32m (П+8+Пк)
Начин паркирања	гараже на ободу језгра и у језгру
Зеленило	дрвореди, паркови и друге форме зеленила

Контролисана трансформација становања у пословање

Историјско језгро Београда изложено је великим захтевима за трансформацијом стамбених објеката у пословне и за изградњом нових пословних капацитета, као и негативним последицама које оваква кретања доносе. Контрола трансформације стамбеног простора у пословни урбанистичким мерама врши се на нивоу подцелине зоне, тако што учешће становања не треба да буде мање од 50%. Услови становања се, планираним интервенцијама, не могу погоршавати испод просечног нивоа за блокове у окружењу. Мерама фискалне и пореске политике требало би стимулисати становање у овим зонама како би се спречило пражњење центра од становника.

Искључиво пословни блокови у овој зони могу да имају већи степен искоришћености од стамбених и мешовитих блокова, али се у заштићеном подручју Кнез Михаилове улице, где је овај тренд узнапредовао, треба ограничити густину пословања и администрације, уз могућност модернизације. У зони линијских потеза у центру, у постојећим објектима могуће је трансформисати приземља, сутерене и прве етажне у пословни и јавни простор, а нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто пословних објеката, према правилима Генералног плана.

Нова изградња унутар постојећих блокова

Није дозвољена нова изградња у оквиру постојећих, заједничких или појединачних, унутрашњих дворишта затворених блокова. Дозвољене су интервенције на постојећим дворишним објектима у постојећем волумену објекта, или доградња поткровља уз задржавање висине слемена како се не би погоршавали услови инсолације унутрашње стране блока. Изузетно, у оквиру планова за формирање заједничког уређеног унутрашњег простора пословних блокова, могућа је и додатна изградња комерцијалних објеката у унутрашњости блока, компатибилних са постојећим објектима у блоку, укључујући гараже и зеленило.

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

У оквиру ове намене, Генерални план Београда 2021. означава Француски културни центар. За ову намену нема посебних параметара. С обзиром на то да се Француски културни центар налази у оквиру пословно-стамбеног

објекта, примењени су параметри за Комерцијалне зоне и градске центре, као што је у целом блоку.

Намена јавних садржаја компатибилна је са другим наменама и може се јавити у оквиру површина тих намена. Установе од највишег значаја за развој културе у Београду и Србији, могу да се унапређују и граде на површинама свих намена, укључујући и зеленило, уз одговарајуће стручне и јавне провере погодности локације и решења.

Саобраћај и саобраћајне површине

У Изменама Генералног плана Београда 2021. (Измене ГП 2005/1, „Службени лист града Београда”, број 25/05), у тачки 2.2. „Лаки шински транспорт (ЛРТ)” стоји: „...У првој фази развоја предвиђено је да најкритичнија централна деоница линије Вуков споменик – Трг Републике – Поп Лукина буде одмах изграђена као подземна траса са свим карактеристикама метроа... Мања измена дешава се и на главној подземној деоници трасе у центру, где се између станице ’Трг Републике’ и ’Мост’, предвиђа нова подземна станица ’Академија’, за коју је студија доказала велику саобраћајну ефикасност”.

У тачки 10.1 „Измене у тексту Генералног плана...” стоји да: „Станицу ’Академија’ треба планирати у складу са резултатима детаљних разрада.” До сада је урађена Претходна студија оправданости изградње прве линије Лаког шинског система са генералним пројектом (са елементима идејног пројекта), која је усвојена 2005. године. Наручилац Претходне студије је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу ЈП, а обрађивач INECO из Мадрида, Шпанија.

„Тунелске деонице на градским саобраћајницама, по односу према суседним и површинским парцелама и објектима, у смислу овог Генералног плана, могу бити улазне деонице, плитке деонице и дубоке деонице... Дубоке тунелске деонице су оне које се не изводе у отвореним ископима. Изнад дубоких тунелских деоница, по правилу се задржава коришћење објеката и парцела сагласно стању или важећим урбанистичким плановима и пројектима, уз одговарајуће анализе утицаја објеката на безбедност и квалитет коришћења... На пешачке потходнике, галерије и холове који повезују тунелске деонице са површином (првенствено код метро станица, али и у другим случајевима), као и на подземне гараже за путничка возила не примењују се одстојања од ивице тунелских конструкција и грађевина дата у претходним ставовима, док се остали услови примењују.”

1.3.2.2. Измене у односу на плански основ

Генералним планом Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) у оквиру предметног блока једино је к.п. 2230 КО Стари град планирана као јавно грађевинско земљиште (графички прилог 1.2. „Планирано јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште (2021)” Р – 1:20.000). Међутим, важећом Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта на територији Катастарске општине Стари град („Службени лист града Београда”, број 02/05) за јавно грађевинско земљиште одређене су у границама овог плана само следеће катастарске парцеле: 2219, 2224/2, 2225/1 и 2225/2. Овим планом се не предвиђа проглашавање к.п. 2230 КО Стари град за јавно грађевинско земљиште.

Генералним планом Београда 2021, у оквиру предметног блока једино је на к.п. 2230 КО Стари град планирана претежна намена површина јавне службе, јавни објекти и комплекси (графички прилог 2. „Планирано коришћење земљишта (2021)” Р – 1:20.000), али јавни објекти

и јавне површине могу да се планирају и у оквиру намене комерцијалне зоне и градски центри. Овим планом се у оквиру претежне намене комерцијалне зоне и градски центри, на к.п. 2230 КО Стари град, као детаљна намена предвиђа култура са становањем. Претежна намена површина јавне службе, јавни објекти и комплекси планира се у оквиру јавног грађевинског земљишта.

1.3.2.3. Сечене урбанистичке обавезе

У сечене урбанистичке обавезе од утицаја на планска решења спадају:

– Одлука о ДУП подручја Кнез Михаилове улице („Службени лист града Београда”, бр. 2/80, 16/87 и 25/91); промењена и допуњена одлуком о ДУП-у за изградњу магистралног топловода од топлане „Дунав” до Теразијског платоа („Службени лист града Београда”, број 10/87);

– Одлука о ДУП-у за изградњу магистралног топловода од топлане „Дунав” до Теразијског платоа („Службени лист града Београда”, број 10/87);

– Одлука о ДУП-у топловодне мреже грејног подручја топлане „Дунав” („Службени лист града Београда”, број 15/88);

допуњена ДУП-ом цевовода 1.000mm од улице Мије Ковачевића до резервоара „Пионир” („Службени лист града Београда”, број 7/94);

– Главни пројекат реконструкције канализационе мреже ширег подручја Кнез Михаилове улице (према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” (П-1 946 од 7.10.2004), који су саставни део овог плана); и

Главни пројекат водоводне мреже за улицу Кнез Михаилову (према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” – Н/2830 од 27.8.2004, који су саставни део овог плана).

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру границе предметног плана је јавно и остало грађевинско земљиште. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште приказана је на графичком прилогу – лист 2 „Граница плана са деломом на јавно и остало грађевинско земљиште” Р – 1:500. Планиране претежне намене су јавне службе, јавни објекти и комплекси (култура и јавне слободне и зелене површине) и комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности, комерцијалне делатности и становање, култура и становање) и приказане су на графичком прилогу – лист 3 „Планирана намена површина” Р – 1:500.

II.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У јавно земљиште спадају следеће намене и катастарске парцеле КО Стари град:

– јавне слободне и зелене површине (ГП II, коју чине парцеле 2215/2, 2217/2 и 2218/2 и делови парцела 2216/2, 2228/2 и 2229/2);

– култура (ГП I, коју чини парцела 2219 и део парцеле 2221/2, ГП IV, коју чине парцеле 2225/1 и 2225/2 и парцела 2224/2, која се не препарцелише); и

– трафостаница (ГП III, коју чини део парцеле 2221/2)

Табела 3: Катастарске парцеле које улазе у обухват јавног грађевинског земљишта

К.п.	Обухват	П (ha.ar.m ²)	ГП	Намена
2219	цела	00.13.63	I	култура
2221/2	део	00.03.36	I	култура
2215/2	цела	00.01.77	II	јавне слободне и зелене површине
2216/2	део	00.00.49	II	јавне слободне и зелене површине
2217/2	цела	00.00.35	II	јавне слободне и зелене површине
2218/2	цела	00.00.61	II	јавне слободне и зелене површине
2228/2	део	00.00.63	II	јавне слободне и зелене површине
2229/2	део	00.00.24	II	јавне слободне и зелене површине
2221/2	део	00.00.29	III	трафо-станица
2225/1	цела	00.04.25	IV	култура
2225/2	цела	00.01.55	IV	култура
2224/2*	цела	00.03.99	*	култура
УКУПНО		00.31.16		

* парцеле које се не препарцелишу

У делу где се не поклапа са границама постојећих катастарских парцела, граница јавног грађевинског земљишта је дефинисана аналитичко-геодетским елементима. У случају неслагања бројева катастарских парцела наведених у текстуалном делу са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога – лист 2 „Граница плана са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште” Р – 1:500. Правила парцелације јавног грађевинског земљишта дата су у поглављу III.2.

III.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало земљиште налази се у оквиру регулационих линија. У остало земљиште спадају следеће намене:

– комерцијалне зоне и градски центри, и то: комерцијалне делатности (трговина, пословање...), култура и становање.

У оквиру осталог грађевинског земљишта, на графичком прилогу – лист 2 „Граница плана са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште” Р – 1:500, посебно су означени пасажии (Кнез Михаилова 33, Јакшићева 1 и 3, Змај Јовина 7 и 9 и Обилићев венац 3а), који спадају у категорију

осталог земљишта, али у режиму јавног коришћења (видети тачку II.3.1. Саобраћајне површине и објекти).

II.2. Урбанистички показатељи

Постојећи однос становања и делатности у блоку је 68%:32%. Новопланираном изградњом тај однос се мења – становање 58%, а делатности 42%, а даљом трансформацијом блока кроз пренамену стамбеног простора, планира се однос највише 60% делатности према 40% становања (у приземљима до 100% делатности) на парцели. За новоформиране парцеле и новопланиране објекте, дозвољава се и до 100% делатности на парцели.

Табела 4: Број становника и број запослених

	Бр. запослених	Бр. становника
Постојеће	383	620
Ново	589	604
Разлика	+206	-16

Табела 5: Урбанистички показатељи – постојеће стање

Улица	БРГП делатности	БРГП становање	БРГП укупно	Површина парцела	Индекс изграђености (И)	Степен заузетости (З)
Јакшићева	2626,41	7318,02	9944,43	4572,85	2,17	58,29%
Обилићев венац	1771,55	6380,11	8151,66	1831,07	4,45	72,04%
Змај Јовина	5185,09	6789,20	11974,29	3163,84	3,78	76,50%
УКУПНО	9583,05	20487,33	30070,38	9567,76	3,14	66,94%

Табела 6: Урбанистички показатељи – планирано стање

Улица	БРГП делатности	БРГП становање	БРГП укупно	Површина парцела	Индекс изграђености (И)	Степен заузетости (З)
Јакшићева	7132,91	7278,24	14411,15	4572,85	3,15	76,67%
Обилићев венац	1771,55	6320,97	8092,52	1831,07	4,42	68,78%
Змај Јовина	5615,09	6638,53	12253,62	3163,74	3,87	77,88%
УКУПНО	14519,55	20237,74	34757,29	9567,76	3,63	75,56%

Табела 7: Упоредни урбанистички параметри

Параметри	По Генералном плану Београда 2021.	Максимална вредност предвиђена планом (на нивоу блока)
Индекс изграђености (И) Степен заузетости Спратност	3,5 (изузетно 4,5) 75% 22m (25m) П+6 – П+6+Пк (изузетно 32m П+8+Пк)	3,65 75% П+2 – П+7 (постојећа спратност). Висину новог објекта у Јакшићевој 9 ускладити са венцима суседних објеката, према условима Републичког завода за заштиту споменика културе (спратност П+4+Пс); висину објекта у дворишту Јакшићеве 3 ускладити са висином венца дворишне фасаде Спасићеве задужбине, према условима Републичког завода за заштиту споменика културе (спратност П+3); висина објеката у унутрашњости блока је П+1+Пс (кота венца макс. 7m); део објекта на ГП 3 према дворишту објекта Змај Јовина 9 ће бити приземан
Начин паркирања	гараже на ободу језгра и у језгру	у гаражи у блоку (око 40 места) и у јавним гаражама у окружењу
Зеленило	дрвореди, паркови и друге форме зеленила	жардињере, пузавице

На основу планских опредељења из Генералног плана Београда 2021. и анализе постојећег стања, предметни блок представља саставни део репрезентативне зоне Кнез Михаилове улице. Карактеристике су ивична градња, уједначена висинска регулација, тенденција ка коришћењу унутрашњих делова блока за пешачка кретања и комерцијалне деланости као и претварања становања у приземљу, у унутрашњости блока, у пословање, како би се доследно спровела идеја о активирању централног дела блока. Ове карактеристике, као и позиција блока у градском језгру, оправдавају индекс изграђености 3,65 (изузетно је могућ и 4,5).

II.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

II.3.1. Саобраћајне површине и објекти

Режим саобраћаја у ободним улицама се не мења. Улице Кнез Михаилова и Змај Јовина су пешачке, Јакшићева колско-пешачка, Обилићев венац колска, нанангирана Генералним планом. Улица Царице Милице тангира предметни блок, а по Генералном плану је рангирана као саобраћајнице другог реда.

Начин паркирања по Генералном плану: посебни паркинзи и гараже ван улице; улично паркирање или ивично гаражирање на 800 до 1500m. И поред тога што није обавезно предвидети паркирање и гаражирање у блоку, пружа се могућност за остваривање око 40 гаражних места, у подземној гаражи за потребе објекта културе планираног на новој ГП I.

Потребан број паркинг места рачуна се на основу услова Секретаријата за саобраћај (IV-02 бр.346.4-157/04. од 13.9.2004): за пословање треба обезбедити 1 паркинг место на 60m² нето површине; за трговину на 50m² нето површине; за становање 1ПМ по стану; за угоститељство 1ПМ на два стола са по четири столице; за остале садржаје – културне и сл. – потребно је извршити одговарајуће анализе потреба за паркирањем и начин њиховог решавања.

Табела 8: Потребан и остварен број паркинг места

	Постојеће	Планирано
Потребан број паркинг места	282 (133 делатности + 149 становање)	348 (201 делатности + 147 становање)
Остварен број паркинг места	50	40
Недостаје	232	308*

* недостајући број паркинг места обезбедити у оквиру система гаража у градском језгру и на ободу

Колски приступ подземној гаражи у унутрашњости блока остварити из Јакшићеве улице, у броју 9, са посебним контролисаним режимом коришћења. Пројекат гараже и тачан број гаражних места, услови, услови су пројектом станице „Академија” ЛРТ, јер од позиције улаза/излаза ове станице зависи величина и организација расположивог простора за гаражу.

Пешачки токови кроз блок планирају се кроз пасаже који повезују јавни простор изван блока са оним у унутрашњости блока, а полазе од улице: Кнез Михајлове 33, Јакшићеве 1, 3 и 9, Змај Јовине 7 и 9 и Обилићев венац 3а.

Режим коришћења пасажа се регулише установљавањем обавезног јавног коришћења пролаза (остало грађевинско земљиште, јавно коришћење), у Законом дозвољеној процедури – стављањем терета на парцелу, при чему се време у коме се планира јавно коришћење пасажа регулише одговарајућом одлуком надлежног органа. Минимална планирана ширина пасажа је 1,8m. Пасаж кроз планирани објекат у Јакшићевој 9 налази се на јавном земљишту, уз улаз/излаз за подземну гаражу. Минимална планирана ширина тог пасажа је 6m.

Јавни простор у оквиру блока планира се као репрезентативан. У оквиру овог простора планира се постављање елемената урбаног мобилијара и украсног зеленила. За сваку јавну површину урадити идејни пројекат уређења терена, како би се јасно сагледао концепт и будући изглед. Одобрени идејни пројекат је услов за добијање дозволе за грађење. Јавне површине а нарочито приступе у јавне објекте пројектовати тако да буду прилагођени и хендикепираним особама.

Траса ЛРТ утврђена је Генералним планом Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) и Изменама Генералног плана Београда 2021 (Измене ГП 2005/1) („Службени лист града Београда”, број 25/05), а разрађена Генералним пројектом (са елементима Идејног пројекта) који је део Претходне студије оправданости градње прве линије Лаког шинског система (наручилац је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу ЈП, носилац израде INECO из Мадрида, Шпанија; Претходна студија је усвојена 2005. године) и тангира северозападну границу блока (пролази испод Јакшићеве улице). Дубина ЛРТ у овој тачки је 37m и не угрожава изградњу у блоку. На подручју предметног блока, на јавном земљишту (парцела 2219), предвиђен је улаз/излаз станице „Академија” ЛРТ, са директним приступом из Јакшићеве улице; пројектовање и изградњу ускладити са пројектовањем и изградњом објекта на истој парцели.

II.3.2. Зелене површине

Зеленило блока представља скуп појединачних соли-терних стабала високих лишћара, групације високих лишћара, пузавица и озелењене окућнице у различитим атријумским двориштима. Лишћарски садни материјал је доброг здравственог стања, умерене декоративности. У предметном простору нарочито се истиче групација липа на катастарској парцели бр. 2221/2, као и млади дрворед, такође од липе, на кат. парцели 2219 који одскаче својим квалитетом. Саднице бреза на кат. парцели 2227/2 не задовољавају својим квалитетом.

Индивидуално двориште на кат. парцели 2228/2 је са нешто већим бројем биљних врста, недовољног квалитета што се нарочито уочава код четинарских садница које су ниске декоративности и лошег здравственог стања. На предметној парцели налазе се и саднице шибља које се не одржава квалитетно.

Посебну вредност представљају веома старе пузавице (бршљен) на кат. парцели 2225/2 које својом атрактивношћу и функцијом оплемењују овај простор.

Мануал валоризације зеленила и графички прилог – лист „Постојеће зеленило” Р – 1:500 су саставни део документације плана.

Планом се задржава зеленило на кат. парцелама 2216/2, 2220/2, 2225/2, 2227/2, 2228/2, 2229/3. Планира се уређење предметног зеленила, пошто тренутно одржавање није задовољавајуће.

У оквиру уређења блока планира се уређење мањих зелених површина третираних у стојећим жардињерама – ниских лишћара (форми пендула) и четинара, жбунасто биље, ниско растиње, као и висеће жардињере са цвећем, затим пузавице и зеленило у оквиру мањих водених аранжмана. На парцелама планирати мин 5% незастргих површина.

II.3.3. Јавни објекти

На јавном грађевинском земљишту налазе се објекти Музеја науке и технике (парцела 2224/2, којој се приступа са јавне површине у унутрашњости блока) и Музеја града Београда (парцеле 2225/1 и 2225/2), а планира се изградња објекта културе у Јакшићевој 9 (парцела 2219 и део парцеле 2221/2) са припадајућим дворишним објектом на истој парцели (2219). Архитектонско-урбанистичко решење планираних објеката прибавити јавним конкурсом у сарадњи са Друштвом архитеката Београда и ускладити са пројектом станице „Академија” ЛРТ, чији се улаз/излаз налази на предметној парцели.

II.4. Урбанистички услови за комуналну инфраструктуру

II.4.1. Водоводна мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација водовода сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације за предметни блок, издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Н/2830 од 27.08.2004), који су саставни део овог плана.

Предметна локација се снабдева се водом из градског водовода.

У Кнез Михаиловој улици на страни према предметном блоку постоји магистрални цевовод В1Л300.

У улици Змај Јовиној постоји дистрибутивни цевовод В1Л150mm, а у Јакшићевој и Обилићевом венцу дистрибутивни цевоводи В1Л180. Дуж улице Обилићев венац пролази и цевовод В1Л125.

Постојећи цевоводи водоводне мреже В1Л180 у улицама Јакшићевој и Обилићев венац се замењују новим В0200, а планирана реконструкција и замена дистрибутивних цевовода предвиђена је важећим планским актима, према постојећој техничкој документацији и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

За објекте и садржаје на локацији пројектовани су прикључци за сваку функционалну целину посебно.

Планирано повећање броја корисника незнатно повећава потрошњу воде (0,2l/s). Постојећа водоводна мрежа са цевоводима, В1Л150mm у Кнез Михаиловој и В1Л150mm у улици Змај Јовиној задовољава потребе постојећих и нових садржаја предметног блока.

За новопланиране објекте и подземну гаражу предвиђени су нови прикључци са будућег цевовода В0200, за потребе санитарне и пожарне воде.

Нови садржаји у проширеним и дограђеним постојећим објектима прикључују се на постојеће водоводне мреже тих објеката уколико хидраулички задовољавају. Уколико је потребно, за постојеће објекте са дограђеним деловима предвидети појачање споја.

Повезивање на градску водоводну мрежу нових садржаја, укидања или измештања постојећих цевовода и прикључака, превидети према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Димензионисање прикључака и водоводних мрежа санитарне потрошне воде за поједине објекте извести на основу хидрауличног прорачуна а према потребама свих изливних места.

Забрањено је прикључење објекта на примарну мрежу пре добијања одобрења за изградњу и израде главног пројекта, сходно члану 127. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, број 47/2003).

II.4.2. Канализациона мрежа

Постојеће стање хидротехничких инсталација канализације сагледано је на основу катастра подземних инсталација, геодетске подлоге и услова за израду Плана детаљне регулације предметног блока, издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација” (П1-1 946 од 07.10.2004), који су саставни део овог плана.

Део града у коме се налази предметни блок припада централном канализационом систему и то делу на коме је заступљен општи систем канализације. У улицама око предметног блока постоји изградња канализациона мрежа.

У Кнез Михаиловој улици постоји колектор ОБ 150/100.

У улицама, Змај Јовиној, Јакшићевој и Обилићевом венцу постоји канализациона мрежа пречника ОК 0250mm/300mm.

Главним пројектом реконструкције канализационе мреже ширег подручја Кнез Михаилове улице (БВК, 1991.год.), предвиђена је реконструкција канализационе мреже у Јакшићевој улици.

Сва новопланирана канализациона мрежа у блоку и објектима предвиђена је по општем систему.

Карактеристике канализационе мреже, падове и профиле цеви, одредити на основу хидрауличног прорачуна кроз техничку документацију.

Забрањено је прикључење објекта на примарну мрежу пре добијања одобрења за изградњу и израде главног пројекта, сходно члану 127 Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС”, број 47/ 2003).

За новопланиране објекте и подземну гаражу, предвиђени су нови прикључци на реконструисану канализацију општег система ОК250.

Отпадне и фекалне воде свих садржаја новопроективних делова уз постојеће објекте прикључују се на постојећу канализацију унутар блока и повезују на уличну преко постојећих прикључака.

Прикључци на уличну канализацију се изводе преко граничног ревиизионог окна, директно за сваки објекат посебно или формирањем краћих секундарних сабирних канала, димензионисаних према хидрауличком прорачуну.

Отпадне воде које су загађене садржајима који се не смеју увести у канализациону мрежу (гаража) воде се одвојено и прикључују преко одговарајућих пречистача (таложника и сепаратора).

II.4.3. Електроенергетска мрежа

Напајање постојећих потрошача се врши из следећих ТС 10/0.4kV:

– „Змај Јовина бр. 9”, у дворишту, (рег.бр. Б-940), снаге 1000 kVA;

– „Јакшићева 9” (рег.бр. Б-1801), снаге 630 kVA; и

– „Обилићев венац 1-3” (рег.бр. Б-267), снаге 630 kVA.

На предметном блоку постоји изграђена електроенергетска мрежа напонског нивоа 10 и 1 kV.

За напајање планираних објеката обезбедити једновремену снагу од 500 kW изградњом нове трафостанице капацитета 2x1000 kVA. Новопланирану трафостаницу прикључити по принципу „улаз–излаз” на 10 kV вод веза ТС10/0.4kV „Јакшићева 9” (рег.бр. Б-1801) ка ТС 10/0.4kV „Кнез Михаилова 40, Филолошки факултет” (рег.бр. Б-493).

Пошто су постојећи електроенергетски објекти угрожени изградњом планираних објеката планира се измештање постојеће ТС „Јакшићева 9” (рег.бр. Б-1801), снаге 630kVA и ТС „Обилићев венац 1–3” (рег.бр. Б-267), снаге 630kVA као и припадајуће кабловске мрежу 10 и 1kV.

За смештај новопланиране ТС као и смештај измештених постојећих ТС је предвиђена заједничка локација (нова парцела III у оквиру јавног грађевинског земљишта) на којој ће се изградити трафостаница капацитета 4x1000kVA, од тога 2x1000kVA за новопланиране објекте и 2x1000kVA за постојеће трафостанице које се морају изместити јер су њихове садашње локације угрожене изградњом нових објеката. Такође ће се изместити и постојећа мрежа 10 и 1 kV трасом која је приказана у графичкој документацији.

Планирану трафостаницу изградити као слободностојећи објекат. Водити рачуна о архитектонском уклапању у амбијент.

Објекат у који ће бити смештена трансформаторска станица пројектовати тако да својом величином и распоредом омогући несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме.

Обезбедити прилаз трафостаници изградњом приступног пута минималне ширине 3m носивости 5t до најближе јавне саобраћајнице.

Нагиб околних терена и приступног пута планирати тако да се онемогући продор атмосферских падавина у просторије за смештај трафо-станице.

Комплетно енергетско решење биће дато идејним пројектом, урађеним у сарадњи са ЈП „Електродистрибуција Београд”.

За прикључење новопланираних објеката на електродистрибутивну мрежу инвеститори су дужни да прибаве електроенергетску сагласност од ЈП „Електродистрибуција Београд”. Инвеститор планираних објеката је обавезан да учествује сразмерно ангажованој снази у трошковима повећања капацитета електроенергетских објеката виших напонских нивоа.

За израду плана детаљне регулације блока издати су технички услови ЈП „Електродистрибуција Београд” бр. 6540/04, од 8.10.2004. године.

II.4.4. ТТ мрежа

Предметни комплекс припада кабловском подручју АТЦ „Академија II”. Капацитет кабловског подручја делимично задовољава садашње потребе. Дистрибутивна ТТ мрежа изведена је армираним кабловима постављеним слободно у земљу, а преплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Анализом постојећег стања и узимајући у обзир нови број телефонских прикључака планирано је ново кабловско подручје за будуће преплатнике у оквиру граница овог регулационог плана. Планирањем новог кабловског подручја које ће припадати АТЦ „Академија II” као и реконструкцијом постојећег стања обезбедиће се потребан број телефонских прикључака за нове преплатнике у границама комплекса.

Пошто је изградњом планираних објеката на комплексу угрожен део ТТ инсталација, планира се измештање истих на нову локацију. На графичком прилогу – лист 8 „План електроенергетске и ТТ мреже и објеката” Р – 1:500, приказана је траса измештених ТТ инсталација као и приводна канализација до нових објеката.

На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим местима где се ТТ каблови уводе у објекте, ТТ каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну ТТ канализацију.

Пре почетка било каквих грађевинских радова извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмената трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина ТТ каблова, да би се затим одредио начин заштите ТТ каблова уколико су угрожени.

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор – извођач радова је у обавези да 10 дана пре почетка радова писмено обавести Филијалу Београд 2 за мрежне ТТ каблове, ради вршења надзора.

За израду плана детаљне регулације блока издати су технички услови „Телеком Србија” Дирекција за резиденцијалне кориснике, територијална дирекција Београд бр.02/015-30703/2.од 23.9.2004. године.

На предметном комплексу изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС) који ће се у крајњој фази повезати на технолошки јединствену дигиталну инфраструктуру. У међуфази прикључак извести према условима које ће издати Радио-телевизија Србије.

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТТ водова – ТТ канализације. Планиране водове КДС изградити подземно, а у рову потребних димензија.

II.4.5. Топловодна мрежа

Локација Плана детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град је најуга градска зона са свим карактеристикама блоковске градње.

Према Снимку постојећег стања комуналних инфраструктурних система као и према техничким условима који је издало ЈП „Београдске електране” бр. 816/5 од 25.10.2004, може се констатовати да постоје сви технички услови за прикључење новопланираних објеката на топлификациони систем града Београда. Према наведеним условима, у овом тренутку на подручју постоје топоводне инсталације, а које су приказане на ситуацији постојећег стања. За дефинисање места и начина прикључења нових објеката и потрошача као и осталих потребних техничких услова, обратити се ЈКП „Београдске електране”.

На основу намене и бруто грађевинске површине појединих објеката, коришћењем специфичних топлотних оптерећења, срачуната је потребна количина топлоте за грејање простора, потребна количина топлоте за потребе вентилације појединих просторија објеката, количина топлоте за загревање топле потрошне воде за санитарне потребе, што је приказано на табели (Табела 9), а у сагласности са предвиђеним новим и старим топлотним подстаницама.

Табела 9: Топлотно оптерећење објеката

ознака	Намена објекта	БГП (m ²)	Потребна количина топлоте (kW)
1	култура	4735	660
2	комерцијалне делатности	374	50
3	подземна гаража	2200	не греје се
4	улаз–излаз за станицу ЛРТ	1100	не греје се

За обезбеђење потребне количине топлоте за објекте на овој локацији, предвиђа се прикључак на систем даљинског грејања – грејно подручје ТО „Дунав”, као економски и технички најоправданије решење.

У непосредној близини налази се више постојећих ко-мора: у улици Кнез Михаиловој (за топлотне подстанице у Кнез Михаиловој 33, и Змај Јовиној 5, 7, и 9) и у улици Змај Јовиној (за топлотне подстанице у Змај Јовиној 1, Обилићев венац 1 и 5 и Јакшићевој 11).

За нови објекат у Јакшићевој 9 најближа подстанца и секундарни развод, налазе се у Јакшићевој 11, а за доградњу калкана у дворишним деловима објекта у Јакшићевој 3 и 11 и Змај Јовиној 7, најближа подстанца и секундарни развод се налази у Змај Јовиној 7.

Пројектна документација спољног топловода као и унутрашње инсталације морају да одговарају Техничким условима за прикључак, као и осталим Техничким условима испоручиоца Топлотне енергије, ЈКП „Београдске електране”.

За све новопланиране објекте предвиђа се централно грејање просторија, са топлотним извором који се не налази налази на самој локацији, већ се системом топловода доводи до самих објеката.

Свуда где то услови дозвољавају испитати могућност инсталације централне припреме санитарне потрошне воде.

У објектима са строгим захтевима у погледу микроклиме предвидети хлађење просторија а према условима из технолошког пројекта и климатизацију према потребама за пословни простор, односно за просторије са штетним испарењима предвидети локалну или општу вентилацију.

За поједине објекте или групе објеката предвиђају се топлотне пријемне подстанице. Топлотне подстанице су са индиректним прикључком на вреловодну мрежу. Предвиђене подстанице смештене су где год је то могуће у подрумским просторијама.

Простор за смештање подстанице мора да задовољи следеће услове:

– дужина и ширина у зависности од усвојене опреме са потребним просторима за пролаз и сервисирање опреме;

- висина у зависности од опреме али не мање од 2,8m,
- мора имати природну вентилацију;
- могућност одвода отпадних вода у канализацију;
- добро осветљење;
- директни улаз споља; и
- двокрилна врата потребних димензија за уношење опреме.

За топловодну мрежу предвидети челичну цевну мрежу потребног пресека, датог према топлотном оптерећењу предметних објеката, или према захтеву система коме припадају. Систем полагања (у бетонске канале или као предизоловане директно у земљу) као и изолације цевовода усагласити са постојећим топловодом односно према техничким условима. Пројекат топловодног прикључка као и пројекти унутрашњих инсталација реконструисаних и дограђених објеката морају да имају сагласност од ЈКП „Београдске електране”.

II.5 Средњорочни програм уређивања јавног градског земљишта

Предметна локација је комунално опремљена тако да нису потребна већа улагања ради њеног привођења планираној намени.

Није потребна изградња јавних саобраћајних површина, осим улаза/излаза за станицу „Академија” ЛРТ (пешачка површина која директно излази на Јакшићеву улицу) и пешачких површина које се планирају као јавно земљиште, а пасажи се планирају као остало земљиште са јавним коришћењем.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава дефинисаних чланом 73. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Табела 10: Предмер и предрачун радова на уређивању јавног градског земљишта

Врста радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Мере	Јед. мере	Интервенције		Укупна количина	Укупна вредност (у 1.000 дин.)*
			реконструкција	ново		
Накнада за уређење грађевинског земљишта	–	m ²	–	5.110	5.110	144.000
Водовод	Ø200	m	240	–	240	2.400
Канализација	Ø300	–	150	–	150	800
Електроенергетика	по ТС	ком.	–	1	1	2.400
Топловод	–	–	–	–	–	–
Гасовод	–	–	–	–	–	–
Зеленило	–	–	–	–	–	800
УКУПНО	–	–	–	–	–	150.400

* датум обрачуна 15.12.2007.

II.6. Инжењерско-геолошки услови

II.6.1. Врста и обим изведених истраживања

Предметни терен, као и његово шире подручје, је у више наврата детаљно инжењерскогеолошки и геотехнички истраживано и то за потребе планске и техничке документације. Резултати изведених детаљних истраживања терена обрађени су кроз следећу документацију:

1. Информација о геотехничким условима изградње у ширем подручју улице Кнеза Михаила – Београд („Косово-пројект”, 1978); и

2. Инжењерско-геолошке карактеристике терена обухваћеног ДУП-ом Кнез Михаилове улице („Завод за изградњу града Београда”, 1986).

У широј зони предметног терена, и то у периоду од 1957. до 1986. године, изведена су детаљна истраживања сходно

у то време важећим законским прописима. Испитивања терена су се састојала у следећем:

- изради истражних бушотина чија се дубина кретала између 8–35m; и
- одговарајућих лабораторијских испитивања узорака тла узетих из језгра истражних бушотина.

Напред наведене документације урађене су на основу анализа до тада изведених истраживања терена. Према томе, анализом фонда постојеће геолошке документације може се закључити да су резултати досадашњих истраживања довољни да се одреде инжењерско-геолошке карактеристике предметног терена за потребе планске документације.

Графички прилози – лист „Ситуација терена”, на којем је дат распоред коришћених истражних бушотина, и лист „Инжењерско-геолошки пресек терена I–I” део су документације плана.

II.6.2. Инжењерско-геолошко стање и својства терена

До дубине истраживања, литолошки профил предметног терена изграђују квартарни (лес, лесоидна глина, прашинасте глине) који залежу до кота 108–110m, и терцијарни (лапоровита глина и лапори као и лапоровито-кречњачки комплекс) седименти.

II.6.2.1. Створени услови

На предметном терену су изграђени вишеспратни стамбено-пословни објекти и градска инфраструктура. Последња дуготрајне и знатне грађевинске активности је присуство насута (вештачког) тла. Насута тло, које је хаотично насипано, значајно утиче на одређивање инжењерско-геолошких услова при планирању и уређењу простора.

II.6.2.2. Литолошки састав и основна инжењерско-геолошка својства издвојених средина

– *Насуто тло* (ознака средине n). Опште својство ове средине је то да је хетерогеног састава што зависи од локације на којој је вршено насипање. Утврђено је присуство у свим истражним радовима, али врло променљиве дебљине од 1,5–5,5m и није континуално распрострањено. Утврђено је присуство у зонама постојећих улица и инфраструктуре, а могуће и на слободним површинама. Степен консолидације је врло различит и непоузданих је физичко-механичких параметара. Према томе, ова средина је неповољна при анализи услова планирања у односу на услове фундарања (као средина за директно ослањање темеља или за пријем и преношење оптерећења).

– *Лес* (ознака средине I). На терену је континуално присутан дебљине око 2–3m. Лес је претежно прашинаст, жуто-смеђе боје, неравномерног степена влажности. Карактерише се макропорозношћу и као такав је осетљив на накондно провлажавање у зонама где није водом засићен. Према нормама ГН-200 припада II категорији земљишта. Досадашња лабораторијска испитивања показала су следеће вредности физичко-механичких параметара:

$\gamma = 15,6\text{--}20\text{kN/m}^3$, $\chi = 25\text{--}40\text{kN/m}^2$, $\varphi = 23\text{--}25^\circ$, $Mv100\text{--}400 = 2500\text{--}5500\text{kN/m}^2$ (у природно влажном стању).

Резултати истраживања сврставају лес је условно повољну средину за директно ослањање темеља или за пријем и преношење оптерећења. Као материјал за подтло за изградњу саобраћајница и паркинг простора је повољних својстава.

– *Лесоидна глина* (ознака средине лгд). Ове глине су присутне испод леса и представљају најнижи хоризонт квартарних седимената. Карактеристично је то да су ове глине везане за зону колебања нивоа подземне воде. Дебљина је око 0,5–1m. У саставу ових глина доминатно учешће имају прашинасте фракције. Глина је средње пластичности (CL-глина). Боје су смеђе. Порозност је пукотинска и капиларна, а због повећаног садржаја глиновите фракције слабо вододредна. Досадашња лабораторијска испитивања показала су следеће вредности физичко-механичких параметара: $\gamma = \sim 20\text{kN/m}^3$, $\chi = 25\text{--}40\text{kN/m}^2$, $\varphi = 23\text{--}25^\circ$.

При анализи коришћења ових глина за фундарање грађевинских објеката, ова средина је повољних својстава. Према нормама ГН-200 лесоидна глина припада II категорији земљишта.

– *Лапоровијта глина* (ознака LG_M), чини подину квартарним седиментима. Појављује се од кота 108–110m. Боје смеђе, прашинастог састава и високопластична (CH глина), местимично са нагомилањем конкреција карбоната. У повлатном делу је захваћена физичко-хемијским процесима распадања (тз. кора распадања) прслинско-пукотинске издељености. Појављује се на дубинама око 6,2–7,2m, дебљине >9m. Физичко-механички параметри зависе од степена прслинско-пукотинске издељености. Досадашња лабораторијска испитивања показала су следеће вредности физичко-механичких параметара: $\gamma = 18\text{--}21\text{kN/m}^3$, $\chi = 10\text{--}42\text{kN/m}^2$, $\varphi = 22\text{--}28^\circ$.

Према резултатима испитивања ова средина је прекосолидована и нестишљива за интензитет додатних напона до 200kN/m². При анализи услова коришћења ова средина је повољних својстава за фундарање објеката високоградње.

Подина терена је представљена лапоровито-карбонатним комплексом. Овај литолошки комплекс залеже испод коте око 95m и представљен је кречњацима и лапорцима.

II.6.3. Инжењерско-геолошка рејонизација терена

На основу анализе стања и својстава терена (морфолошких, хидрогеолошких и инжењерскогеолошких) и литолошког састава, предметни терен се сврстава у јединствени инжењерско-геолошки рејон (I).

Терен је у природним условима стабилан, односно на терену нема манифестација које би указивале на присуство савремених егзогеодинамичких процеса и појава.

У терену постоји плитка и дубока издан подземне воде. Плитка издан се везује за лесоидну глину слабе издашности чији је режим недовољно познат. Дубина до нивоа подземне воде је у границама 5,2–6,2m. Узимајући у обзир резултате истражног бушења, кота НПВ која може да послужи за ниво планске документације у зони предметног терена је 110m.

Проблем стабилности се своди само на локалну стабилност која се може јавити само при ископима за темељну јаму или за ровове за градску инфраструктуру. Поједини литолошки чланови, тј. Насута тло веће дебљине, лесоидна глина и лапоровита глина, подложни су осипању, откидању или шкољкању уколико се не предвиди одговарајућа заштита. При изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода, применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

Фундирање објеката може да се изведе на плитким темељима. При томе, темељи не би требало да се директно ослоне у слој леса, а могу да се директно ослоне у лесоидној или лапоровитој глини. При изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера. Због високог нивоа подземне воде не препоручује се пројектовање и изградња објеката са подрумским просторијама, а уколико се оне ипак предвиђају, конструктивним мерама и мерама изолације спречити могуност продора подземних вода и све нежељене последице које услед тога могу настати.

Ровови за изградњу инфраструктуре могу да се затрпавају песковито-шљунковитим материјалом који је помешан са цементом (у сувом стању).

Проблематика коју би требало разматрати приликом пројектовања и реализације планираних садржаја на овом простору своди се углавном на избор дубине и адекватног начина фундарања, обезбеђења објеката од неравномерног слегања и заштите од неповољног дејства подземне воде. Посебно се наглашава да је потребно дефинисати просторни положај насута тла које је неповољно при анализи услова фундарања.

II.7. Услови заштите културно-историјског наслеђа

II.7.1. Археолошка анализа

(Извод из Услова Републичког завода за заштиту споменика културе са ознаком 0401 бр. 3/1048 од 1.6.2009. године, који су садржани у Елаборату Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 1817/09 од 28.5.2009. године, којим су потврђени услови садржани у Елаборату бр. 3721 од 10.8.2004. године)

Блок између улица Кнез Михаилове, Змај Јовине, Обилићев венац и Ђуре Јакшића налази се у оквиру заштићене зоне Античког Сингидунума који је проглашен за културно добро (Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30.6.1964).

Предметни блок се у целини налази на територији цивилног насеља римског Сингидунума. Настало уз војни логор почетком 1. века наше ере, интензиван развој доживљава током 3. века.

Један део блока уз улицу Обилићев венац налази се на простору на коме су евидентирани остаци југоисточне некрополе Античког Сингидунума, која је, са цивилним насељем и римским војним логором (*castrum*), проглашена за културно добро поменутим решењем Завода.

Према подацима добијеним приликом извођења земљаних радова на том простору, дебљина римског културног слоја на простору цивилног насеља износи просечно око 1,20–1,50m.

На простору овог блока до сада нису вршена археолошка ископавања, а старијих података о археолошким налазима нема. Простор унутар блока пружа могућност да се археолошки испита јер постоје површине на којима је римски културни слој вероватно очуван, с обзиром на то да није било укопавања подрумских просторија на целој површини.

II.7.2. Услови заштитише

Према условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите на предметном простору, сви објекти у блоку 9 налазе се у оквиру просторне културно-историјске целине од изузетног значаја за Републику Србију „Кнез Михаилова улица”, а појединачни објекти у оквиру плана валоризовани су као:

- културно добро од великог значаја за Републику Србију – Кнез Михаилова 33;
- објекти заштићени у оквиру просторне културно-историјске целине Кнез Михаилова улица, културног добра од изузетног значаја за Републику Србију – Кнез Михаилова 31, Јакшићева 3, 5, 7 и 11, Обилићев венац 1, 3, 3а и 5 (и двооришни објекат), Змај Јовина 1, 3, 5, 7, 9, 9а (дворишни објекат); и
- објекти изван интереса за службе заштите (остали двооришни објекти).

Пре било каквих инвестиционих радова на предметном простору извршити прелиминарна сондажна археолошка ископавања. Програм са предрачуном ископавања биће урађен у надлежном заводу за заштиту споменика културе у сарадњи са инвеститором радова. Програм заштитних археолошких ископавања обухватио би истраживање површина на којима се очекује римски културни слој.

На основу резултата прелиминарних сондажних ископавања постоји могућност да се у другој фази обаве заштитна археолошка истраживања која би обухватила простор од интереса за заштиту.

Током извођења земљаних радова на изградњи нових објеката обавезан је стални археолошки надзор уз предузимање заштитних интервенција у случају када се наиђе на археолошке налазе и остатке. Инвеститор је дужан да, према чл.109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) финансира обављање археолошких ископавања у свим предвиђеним фазама.

Уколико се приликом извођења археолошких радова наиђе на значајне остатке римске архитектуре, планира се њихова презентација у оквиру инвестиционог објекта, па инвеститор мора предвидети и могућност измене пројекта градње у циљу презентације откривених објеката.

II.8. Урбанистичке мере заштите

II.8.1. Заштитиша живојине средине

За потребе израде плана, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину предметног плана, број IX-01 бр.350.5-4614/06 од 29.11.2006. године, израђена је Стратешка процена утицаја на животну средину. Стратешком проценом су дефинисане мере заштите животне средине које су урађене у предметни план и то:

- планирану гаражу користити искључиво за гаражирање возила и омогућити прање њених подова;
- обезбедити сигурну евакуацију људи конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са дужином пу-

тева евакуације од највише 30 метара унутар гараже;

- омогућити кровно озелењавање подземне гараже композицијама партерног типа у којима је главни елемент травњак, који не захтева стварање дебљег слоја насуте земље који би могао да доведе до оштећења конструкције објекта;
- подземну блоковску гаражу планирати искључиво као укопану;

– у подземној гаражи обавезно је контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у канализациони систем као и редовно пражњење и одржавање сепаратора;

– пражњење таложника-сепаратора организовати искључиво преко овлашћеног комуналног предузећа;

– за подземну гаражу предвидети: сопствени прилаз за возила, као и прилаз за особље и кориснике гараже, хидрантску мрежу, систем за откривање присуства СО гаса, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења;

– обезбедити принудну вентилацију гараже, а отпадне гасове вентилационим каналима извести изнад прописаног нивоа највише зграде у непосредном окружењу, односно у „слободну струју ваздуха”;

– није дозвољено заустављање и паркирање аутомобила у унутрашњости блока;

– унутар блока не планирати садржаје који изазивају прекомерну буку, интензивне мирисе, или на други начин утичу на смањење квалитета животне средине;

– уколико се вентилациони шахтови ЛРТ-а буду налазили на предметној локацији, морају се уградити филтери за пречишћавање ваздуха;

– употреба возила са диск кочницама;

– примена звучно отпорног бетона приликом изградње тунелских цеви;

– примена специјалног горњег строја са конструктивним елементима за сузбијање појаве буке и вибрација;

– пројектовање система вентилације тако да не дође до негативних утицаја буке око вентилационих отвора;

– вибрацијама се не сме угрозити стабилност објеката, па дубину канала за вођење лаког шинског система одредити након претходно извршене анализе утицаја вибрација на околне објекте;

– подземну деоницу ЛРТ-а планирати на дубини којом се обезбедује физички опстанак свих објеката изнад ње;

– у функцији заштите животне средине и капацитета простора поштовати све урбанистичке параметре дефинисане планом (индекс изграђености, спратност, степен заузетости и сл.);

– у деловима објеката намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет становања у блоку.

– све слободне површине уредити, озеленити и опремити реквизитима за игру деце и одмор старијих особа;

– постојеће зеленило максимално заштити;

– где год је то могуће на улицама, поставити адекватне бетонске жардињере које би ублажиле недостатак линијског зеленила. Ово нарочито применити на слободним површинама, како би се оне у будућности ставиле у функцију пешачких комуникација;

– реализовати вертикално озелењавање фасада где год је то могуће у циљу украшавања фасада и калкана како би се обогатио и допунио архитектонски облик зграде;

– зелене и незастрте површине око стамбених блокова задржати и планирати њихово уређење квалитетним и декоративним биљним врстама;

– осветлити све пешачке стазе и пасаже;

– одредити места за прикупљање кућног комуналног отпада тако да лако буду приступачна корисницима и комуналним возилима;

– реализовати објекте у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94) и другим прописима који се односе на ову област;

– планирану и постојеће трафостанице обезбедити (оградити) одговарајућом оградом која ће онемогућити прилаз људи;

– примењену технологију евакуације комуналног смећа вршити на начин који се тренутно користи у предметном блоку; и

– све елементе инфраструктуре реализовати у складу са условима надлежних институција.

На основу анализираних стања, процењених утицаја у оквиру предметног блока и на основу дефинисаних мера заштите животне средине, могу се извући следећи закључци:

– да је процена могућих утицаја планских решења на животну средину на подручју обухваћеним планом показала да нема значајних утицаја на животну средину у односу на интензитет просторне разmere и учестаност, а у односу на дефинисане циљеве стратешке процене утицаја на животну средину предметног плана;

– да су у погледу утицаја, који нису оцењени као значајни, планом дефинисани услови и мере заштите животне средине у складу са условима надлежних институција и позитивном законском регулативом која се односи на ову врсту планова;

– да ће реализација плана имати низ позитивних ефеката у контексту развоја ширег предметног подручја; и

– да ће, на основу резултата извршене стратешке процене на животну средину, уколико се буду спроводиле прописане мере заштите и праћење стања одабраних индикатора стања животне средине, негативни утицаји проузроковани планом неће битно утицати на промену стања животне средине на предметној локацији, нити стварати конфликте у простору које би оптерећивале капацитет простора.

Према свему наведеном, закључак Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину је да је План детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град, предвидео све потребне мере како би планиране активности имале што мањи утицај на квалитет животне средине што је, свакако, у функцији реализације циљева одрживог развоја на предметном простору.

II.8.2. Цивилна заштитиња

Према обавештењу Управе за инфраструктуру Министарства одбране 686-2 од 28. 2. 2007. године, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

II.8.3. Заштитиња од елементарних непогода

Објекти морају да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

II.8.4. Заштитиња од пожара

– објекти морају бити изведени у складу са законом о заштити од Пожара („Службени гласник СРС” бр.37/88 и 48/94);

– објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запaljивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС” бр. 44/77, 45/84 и 18/89);

– објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);

– стамбене објекте реализовати у складу са одлукама о условима и техничким нормативима за Пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83);

– уколико ката пода последње етажне на којој бораве људи буде већа од 22m у односу на коту приступне саобраћајнице са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз

коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

– планирану изградњу електроенергетских објеката и постројења реализовати у складу са правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– реализовати изградњу трафостанице у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Службени лист СРЈ”, број 41/93);

– реализовати изградњу трафостанице у складу са Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74);

– реализовати изградњу трафостанице у складу са Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СРЈ”, број 61/95);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89);

– системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85);

– применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);

– применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87);

– реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21;

– изградњу гаража реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005).

С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева плана детаљне регулације као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ ОБЈЕКТЕ

III.1. Врста и намена објеката

У оквиру овог плана могућа је ободна изградња само на парцели 2219 у Јакшићевој 9, која спада у јавно грађевинско земљиште и намењена је за потребе културе, а у

оквиру унутрашњости блока мањих објеката као допуна пешачким садржајима, на јавном и осталом земљишту, и то на парцелама 2216/2, 2228/2 и 2221/2, док су постојећи објекти на парцелама 2216/2, 2218/2, 2221/2 и 2228/2 предвиђени за рушење.

Претежне намене су јавне службе, јавни објекти и комплекси (култура и јавне слободне и зелене површине) и комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности, комерцијалне делатности и становање и култура и становање), како је приказано на графичком прилогу – лист 3 „Планирана намена површина” Р – 1:500. Планирани однос делатности и становања на парцели је највише 60% делатности према 40% становања, а у приземљима се планира до 100% делатности, кроз трансформацију блока. Новопланирани објекти који се налазе на осталом грађевинском земљишту, могу имати и до 100% делатности на парцели.

На јавном земљишту планира се изградња подземне гараже за око 40 возила, са приступом из Јакшићеве улице, за потребе планираног објекта у Јакшићевој 9.

На парцели 2219 планира се улаз/излаз станице „Академија” ЛРТ (у графичким прилозима је приказана оријентациона позиција), са директним приступом из Јакшићеве улице, чије пројектовање и изградњу ускладити са пројектовањем и изградњом објекта на истој парцели (Јакшићева 9).

III.2. Правила парцелације

Максимално је поштована постојећа катастарска парцелација, а нове парцеле су формиране само тамо где се планира превођење из осталог у јавно грађевинско земљиште. Грађевинска парцела се формира на основу валидног и ажурираног катастарског плана, услова и поставки овог плана, а одређена је регулационом линијом, разделним границама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима, у свему према графичком прилогу – лист 6 „План парцелације са смерницама за спровођење” Р – 1:500.

Табела 11: Списак парцела које се препарцелишу

Парцела	Обухват	Р (ha.ar.m ²)	Намена
I	2219 и део 2221/2	00.16.99	култура
II	2215/2, 2217/2, 2218/2 и делови 2216/2, 2228/2 и 2229/2	00.04.09	јавне слободне и зелене површине
III	део 2221/2	00.00.29	трафостаница
IV	2225/1 и 2225/2	00.05.80	култура
1	део 2216/2	00.01.54	комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности и становање)
2	део 2229/2	00.01.79	комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности и становање)
3	део 2228/2	00.02.60	комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности и становање)
4	део 2221/2	00.01.70	слободне и зелене површине
5	2228/1 и део 2228/2	00.03.79	комерцијалне зоне и градски центри (комерцијалне делатности и становање)
УКУПНО		00.38.59	

У случају неслагања бројева катастарских парцела наведених у текстуалном делу са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога – лист 6 „План парцелације са смерницама за спровођење” Р – 1:500.

III.3. Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама. Објекат у Јакшићевој 9 обавезно мора да буде на грађевинској линији, која се поклапа са регулационом. Унутрашња грађевинска линија представља максимум до којег је дозвољена изградња у оквиру блока, а под-

Парцеле 2215/1, 2216/1, 2217/1, 2218/1, 2218/3, 2220/1, 2220/2, 2221/1, 2224/1, 2224/2, 2226/1, 2226/2, 2227/1, 2227/2, 2229/1, 2229/3 и 2230 остају у затеченом статусу.

Део парцеле 2221/2, са парцелом 2219 формира нову парцелу I која припада јавном грађевинском земљишту. Парцеле 2215/2, 2217/2 и 2218/2 и делови парцела 2216/2, 2228/2 и 2229/2 прелазе у статус јавног грађевинског земљишта и формирају нову парцелу II, на којој је забрањена изградња објеката и која спада у јавне слободне и зелене површине. Од дела парцеле 2221/2 формира се нова парцела III која припада јавном грађевинском земљишту и намењена је за смештај трафостанице. За ову парцелу је неопходно обезбедити колски приступ ширине најмање 3м до Јакшићеве улице. Од парцела 2225/1 и 2225/2 формира се нова парцела IV на јавном грађевинском земљишту.

На осталом грађевинском земљишту, формира се пет нових парцела: 1 (део парцеле 2216/2), 2 (део парцеле 2229/2), 3 (део парцеле 2228/2), 4 (део парцеле 2221/2) и 5 (парцела 2228/1 и део парцеле 2228/2). На парцели 4 забрањена је изградња.

Свака планирана грађевинска парцела мора да има директан приступ на јавну површину. Постојеће катастарске парцеле мање од 150m² не могу да добију статус грађевинске парцеле, али је могуће њихово спајање са суседним катастарским парцелама, уз сагласност корисника, изразом урбанистичког пројекта.

Дозвољено је отварање фасадних отвора на просторијама у којима бораве људи само ако су растојања према суседним објектима већа од 4m; у супротном могу се предвидети само отвори помоћних просторија. Правила за постављање отвора важе и у случају интервенције на постојећим објектима. Планом се предвиђа отварање приземља постојећих и планираних објеката према јавној површини у унутрашњости блока.

Забрањена је парцелација грађевинских парцела јавне намене.

земна грађевинска линија дефинише позицију гараже и улаза/излаза за станицу „Академија” ЛРТ. Минимално растојање објеката од наспрамног суседа у унутрашњости блока износи 4m. Сви елементи регулације су приказани на графичком прилогу – лист 5 „План регулације и нивелације” Р – 1:500.

Могућа је изградња два објекта на грађевинској парцели I.

С обзиром на карактер блока и на положај у најужем центру Београда, рестриктивни параметри за компактне градске блокове нису примерени. Мишљење обрађивача и

Урбанистичког завода Београда је да је, „изузетно, у оквиру планова за формирање заједничког уређеног унутрашњег простора пословних блокова, могућа и додатна изградња комерцијалних објеката у унутрашњости блока, компатибилних са постојећим објектима у блоку”, што је у складу са Поглављем 12.9. Генералног плана Београда 2021: „У просторима у којима се ради план детаљне регулације, могућа је реорганизација граница суседних намена, премештање у простору зона захтеваних Генералним планом и повећање, односно снижење квантитативних и геометријских параметара у мери која битно не угрожава генерално решење и одражава основне билансе у зони одређеног планом”.

III.4. Степен заузетости

Максимални постојећи степен заузетости (З) парцеле је 100% и односи се на парцеле формиране испод објеката. За новопланиране објекте, степен заузетости зависи од унутрашњих грађевинских линија, које су дефинисане за сваку грађевинску парцелу и не прелази 75%. Степен заузетости се рачуна као однос површине пројекције објекта на терен (не рачунају се прилазна степеништа и надстрешнице изнад улаза) и површине парцеле.

III.5. Индекс изграђености

Максимални постојећи индекс изграђености (И) је око 6, а за планирани објекат културе у Улици Јакшићевој 9, максимални индекс изграђености је 4,5. Остали планирани објекти, дефинисани су грађевинским линијама и максималном спратношћу, како је приказано на графичком прилогу – лист 5 „План регулације и нивелације” Р – 1:500. Индекс изграђености се рачуна као однос БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Подземне корисне етаже, као и поткровне етаже, улазе у обрачун БРГП и индекса изграђености (БРГП корисних подземних етажа множи се са коефицијентом 0,6), осим подземних гаража, површина за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава. У случају претварања таванског простора у користан простор, површина се множи са коефицијентом 0,6 и улази у обрачун БРГП. БРГП повученог спрата множи се са коефицијентом 1,0, али се кровне терасе не узимају обзир.

III.6. Спратност и висина објеката

На подручју обухваћеном овим планом предвиђене су следеће спратности и висине новопланираних објеката:

– објекат у Јакшићевој 9 је спратности П+4+Пс, а максималну висину коте венца планирати према условима Републичког завода за заштиту споменика културе;

– новопланирани објекти у унутрашњости блока (објекат на грађевинској парцели 3 и дворишни објекат на грађевинској парцели 1) не могу имати спратност већу од П+1+Пс (максимална висина коте венца првог спрата 7м). Део објекта на ГП 3 према дворишту објекта Змај Јовина 9 ће бити приземан; и

– објекат у Јакшићевој 3 је спратности П+3, а максималну висину коте венца планирати према условима Републичког завода за заштиту споменика културе.

Препоручује се да нови објекти имају раван кров, или кос кров са минималним нагибом (до 6°), скривен иза атике, а није дозвољена изградња поткровља. Објекат у Јакшићевој 9 може да има повучен спрат, тако да је удаљење у односу на грађевинску линију, односно фасадну раван приземља окренуто према јавној површини, једнако спратној висини. Објекти у унутрашњости блока, на грађевинским парцелама 1 и 3, такође могу да имају повучен спрат, тако да је повлачење од фасадне равни доњих етажа најмање 1,2м.

Кота улаза у приземљу може бити макс. 0,2м виша од коте терена.

III.7. Архитектонско обликовање

Нове објекте архитектонски обликовати у савременом духу, уз употребу савремених грађевинских материјала, тако да теже високим естетским дометима, у складу са значајем локације у градском ткиву, и да одражавају афирмативан однос према објектима у окружењу, без подражавања њихове архитектуре, у складу са условима Републичког завода за заштиту споменика културе. Посебну пажњу посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади.

Грађевински елементи на нивоу приземља за нове објекте могу прећи регулациону линију до 20см ако се ради о излозима или 40см ако су излози у пешачкој зони. Не планирати грађевинске елементе који прелазе регулациону линију унутрашње јавне површине.

Грађевински елементи (еркери, доклат, балкони, улазне надстрешнице) и конзолне рекламе могу да пређу грађевинску односно регулациону линију на висини већој од 4,5м, рачунајући од основног габарита објекта у хоризонталној пројекцији, до 0,6м, односно до 1м за улазне надстрешнице. Укупна површина испада може бити максимум једна трећина површине фасаде на којој се испад налази. Испад мора да буде удаљен од бочног суседа најмање 1,20м. Спољне степенице, уколико се предвиђају пројектом, не смеју прећи регулациону линију.

Новопланирани објекти наклањају се на калкане постојећих у пуној површини. Објекат на новој грађевинској парцели 3, наклања се на калкан објекта у Змај Јовиној 7 у пуној површини према броју 5, а према броју 9 грађевинска линија спрата је у равни грађевинске линије дворишног објекта у Змај Јовиној 9а.

Препоручује се да нови објекти имају раван кров, или кос кров са минималним нагибом (до 6°), скривен иза атике, а није дозвољена изградња поткровља. Дозвољено је да се тавански простори објеката у оквиру блока могу адаптирати у поткровља, с тим да се задрже коте слемена крова и нагиби кровних равни према улицама. Могуће су интервенције на дворишним фасадама објеката блока, према посебним условима надлежне службе заштите, који се прибављају у поступку спровођења плана.

Планом се предвиђају урбанистичко-архитектонски конкурси за појединачне објекте, с тим да пројекти буду предмет разматрања (на стручном увиду) Комисије за планове Скупштине града Београда. Предмети конкурса су уређење слободних површина, изградња објеката и обрада калканских зидова који нису затворени суседним објектима, а сагледавају се са јавних површина.

III.8. Уређење слободних и зелених површина на парцели

Слободне површине у унутрашњости блока пажљиво обликовати и партерно уредити, уз примену декоративних форми цвећа и шибља. Применити елементе вертикалног озелењавања зидова објеката, посебно оних калкана који неће бити затворени суседним објектима.

Општи услови озелењавања подразумевају избор врста прилагођен микроклиматским карактеристикама локације. Такође, приликом избора врста користити врсте адекватне намени објекта, као и оне необичних форми облика листова, плодова и/или цветова. Садни материјал мора бити изузетне декоративности. Садњу усагласити са подземним и надземним инсталацијама као и минимално растојање од ивице стабала до ивице инсталације. Ради лакше садње ниских и средњих лишћара и избегавања насипања дебљег слоја земље, планира се постављање посуда запремине око 1м³ на травном партеру. Планирати најмање 5% незастртих површина за сваку парцелу.

За централни део блока планира се израда идејних пројекта уређења терена (у складу са фазношћу реализације плана), на основу урбанистичко-архитектонског конкурса којим ће, осим изградње у оквиру блока, да буду дефинисани пешачки токови и пасажи (видети тачку II.3.1. Саобраћајне површине и објекти).

III.9. Услови за обнову и реконструкцију и за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције на постојећим објектима ускладити са условима надлежних институција, посебно Републичког завода за заштиту споменика културе, јер представљају део заштићене просторне културно-историјске целине Кнез Михаилове улице. Фасаде које су обрађене вештачким каменом не смеју се накнадно бојити. Није дозвољено повећање спратности објекта нити замена равних кровова косим. Све интервенције морају бити у оквиру постојећих волумена објеката, а посебну пажњу посветити фасадама које су окренуте према јавним површинама. Могуће су интервенције на дворишним фасадама објеката блока, према посебним условима надлежне службе заштите, који се прибављају у поступку спровођења плана. Дозвољено је претварање таванског простора у поткровља само под условом да не долази до прекорачења урбанистичких параметара и да се задрже постојеће коте слемена крова и нагиби кровних равни према улицама (препоручује се употреба лежећих кровних прозора).

Рекламни панони могу се постављати само уз одобрење Републичког завода за заштиту споменика културе и сагласност аутора објекта (односно његових наследника или Друштва архитеката Београда уколико аутор није жив, што је у складу са Законом о ауторским и сродним правима „Службени лист СЦГ”, број 61/2004).

Дозвољена је пренамена, ако се ради о компатибилним наменама, како је дефинисано Генералним планом Београда 2021. Становање може да се пренаменује у централне или јавне садржаје, а централни садржаји у јавне.

III.10. Услови заштите непокретних културних добара

Извод из Услови Републичког завода за заштиту споменика културе са ознаком 0401 бр.3/1048 од 1.6.2009. године, који су садржани у Елаборату Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 1817/09 од 28.5.2009. године, којим су потврђени услови садржани у Елаборату бр. 3721 од 10.8.2004. године

Циљ израде Планског акта је сагледавање простора унутрашњости блока, као и могућности које се отварају у смислу оживљавања садржаја и оплемењавања простора, формирањем нових микроамбијената, првенствено уз калкане дворишних објеката. Уређење калкана и дворишних фасада (посебно дворишне фасаде објекта у Кнез Михаиловој бр.33), као просторни оквир будућем новом атрактивном простору у унутрашњости блока, један је од примарних услова који се морају дефинисати планским актом. У том циљу могућност градње нове физичке структуре, ниске спратности од највише П+1 до П+2, уз дворишне калкане, у функцији кафе галерија, читалишта, променадних концерата и сл., делом и на отвореном простору, проверена кроз институцију конкурса, намеће се као императив код уређења унутрашњости блока. Волумен новог објекта, у залеђу објекта из Јакшићеве улице бр.3, на катастарској парцели број 2216/2, везати за висину венца дворишне фасаде Спасићеве задужбине – Кнез Михаилова бр.33. У том контексту обликовати дворишну фасаду дворишног објекта из Змај Јовине бр.9, оријентисану према поменутој парцели, на начин којим се обезбеђује адекватан просторни оквир новом микро амбијенту у залеђу објеката Јакшићева бр.3, Кнез Михаилова бр.33 и Змај Јовине бр.9/1. Нови објекти ниске спратности морају бити транспарентни, флексибилни, са отварањем према припадајућим баштама у летњем режиму рада. Постојеће зеленило задржати у највећој могућој мери и укључити га у нове садржаје. Кроз конкурсно решење простудирати могућност презентације видних калкана у виду мурала, озелењавања и сл. Формирање нове физичке структуре уз сваки калкан би у знатној мери су-

зило простор за слободне и зелене површине, а као метод уређења простора унутрашњости блока је крајње непримерно, посебно за блокове у најужем градском језгру и у заштићеним целинама.

Слободне површине унутрашњег дворишта озеленити, а како се ради о јавном простору, опремити га примерним екстеријерним мобилијаром.

Нови објекат у Јакшићевој бр.9 је предвиђен за садржаје културе. Објекат поставити на регулациону линију Јакшићеве улице. У приземном делу новог објекта, према бр.11, формирати улаз у двоетажну подземну гаражу и пешачку комуникацију према унутрашњости блока.

Нови објекат пројектовати у духу савремене архитектуре, без подражавања стилских особености непосредних суседа. Нова архитектура мора одражавати јак ауторски израз и пратити савремене тенденције при уклапању новог у старо градско језгро. Нови објекат и по габариту и по волумену везати за непосредне суседе. Искључују се мансардни кровови, стрехе и вишесливне кровне равни. У склопу уређења унутрашњости блока и нови објекат се мора решавати путем конкурса.

Све предвиђене интервенције и мере заштите у оквиру предметног блока су дате и у текстуалним и графичким прилозима елабората „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите на простору блока 9 у оквиру просторне културно-историјске целине Кнез Михаилова улица” који је израдио стручни тим Завода за заштиту споменика културе града Београда, а који су саставни део Услови Републичког завода за заштиту споменика културе са ознаком 0401 бр.3/1048 од 01.06.2009. године.

III.11. Посебни услови

На предметном простору омогућити несметано кретање и приступ објектима инвалидним лицима, у складу са важећим Правилником („Службени гласник РС”, број 18/97).

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће, примењује се технологија изношења у ПВЦ кесама, које се у строго одређеном временском периоду (20–22 часа) износе из просторија за дневно депоновање смећа и остављају завезане на сабирним местима, одакле их специјална комунална возила за одвоз смећа транспортују до градске депоније „Винча”, што је у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа” бр.12392 од 17.08.2004.

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу објеката, саобраћајних површина и објеката и уређивање простора у границама плана, као и за спровођење архитектонско-урбанистичког конкурса, у границама које су приказане на графичком прилогу – лист 6 „План парцелације са смерницама за спровођење” – Р 1:500, и за израду урбанистичких пројеката по потреби, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.47/03 и 34/06) чија је примена продужена одредбом из чл. 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09). За све планиране интервенције, пре израде пројекта, неопходно је прибавити решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите за одређену врсту радова, а након тога и сагласност на пројекат коју издаје Републички завод за заштиту споменика културе.

IV.1. Статус планске документације

Детаљни урбанистички план Кнез Михаилове улице („Службени лист града Београда”, бр. 2/80, 16/87 и 25/91) престаје да важи у границама овог плана детаљне регулације.

IV.2. Урбанистичко-архитектонски конкурси

За објекат у Јакшићевој 9 и унутрашњост блока расписати урбанистичко-архитектонски конкурс, пре издавања извода из плана и израде пројеката објеката и уређења терена. За подручје које је обележено на графичком прилогу – лист 6 „План парцелације са смерницама за спровођење” – Р 1:500, расписати јединствен конкурс, с тим што у случају да један од инвеститора није спреман за реализацију пројекта, за тај део конкурс треба да буде анкетни. Пројектовање и извођење објекта ускладити са пројектовањем и извођењем станице „Академија” ЛРТ. Обавезна је верификација идејног урбанистичко-архитектонског решења од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

IV.3. Фазност реализације планских решења

Реализација планских решења у оквиру блока ће се одвијати фазно:

1. фаза – уређење простора целог блока, осим грађевинских парцела I и III; и
2. фаза – уређење грађевинских парцела I и III.

Друга фаза је условљена усвајањем тачне позиције (регулације) улаза/излаза за станицу ЛРТ „Академија”. Неопходно је синхронизовано пројектовање улаза/излаза за станицу и објекта у Јакшићевој 9.

Саставни део плана су:

Графички прилози	
Лист 1 – Постојећа намена површина	1:500
Лист 2 – Граница плана са поделом на јавно и остало грађевинско земљиште	1:500
Лист 3 – Планирана намена површина	1:500
Лист 4 – Валоризација са аспекта културно-историјске заштите	1:500
Лист 5 – План регулације и нивелације	1:500
Лист 6 – План парцелације са смерницама за спровођење	1:500
Лист 7 – План водоводне и канализационе мреже	1:500
Лист 8 – План електроенергетске и ТТ мреже и објекта	1:500
Лист 9 – План топоводне мреже	1:500
Лист 10 – Синхрон план инфраструктуре	1:500

Документација**Дописи**

Одлука о изради плана
Програм за израду плана
Решење о приступању стретешкој процени утицаја на животну средину

Услови ЈКП и надлежних институција

Стечене урбанистичке обавезе
Извештај о извршеној стручној контроли
Извештај о јавном увиду са Извештајем о стратешкој процени утицаја предметног плана на животну средину
Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
Решење Секретаријата за заштиту животне средине о давању сагласности на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

Графичка документација

Копија плана	1:500
Катастарско-топографски план	1:500
Катастар подземних инсталација	1:500
Инжењерско-геолошка својства терена за потребе израде Плана детаљне регулације блока између улица Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град	
Ситуација терена	1:500
Прогнозни инжењерско-геолошки пресек терена I-I'	1:500
Мануал валоризације вегетације	
Постојеће зеленило	1:500
Ортофото снимак са границом плана	1:2500
Извод из Измена Генералног плана Београда 2021. (Измене 2005/1)	1:7500
Извод из ДУП Кнез Михаилове улице	1:500
Шира просторна целина	1:2500
Катастарско-топографски план са границом плана детаљне регулације	1:500
Подземна гаража	1:500
Извод из генералног пројекта за УМП	1:500

Посебни елаборати

„Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите на подручју блока 9 у оквиру просторне културно-историјске целине Кнез Михаилова улица”
„Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину”

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-1073/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**ЗА УЛИЦУ БОРСКУ, ОД УЛИЦЕ ПЕРЕ ВЕЛИМИРОВИЋА ДО ЦРНОТРАВСКЕ УЛИЦЕ****А. УВОД****А.1. Повод и циљеви израде плана**

На основу захтева Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда, приступило се изради Плана детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске.

Предметна деоница Борске улице представља део јужне деонице СМТ-а (спољна магистрална тангента). Јужна деоница потеза СМТ-а представља значајну саобраћајницу која Ибарску магистралу и Раковичку долину ободно у односу на шире централно подручје повезује са аутопутем при чему се обезбеђује алтернатива постојећим радијалним правцима за везу са аутопутем.

У дефинисању трасе планиране саобраћајнице коришћен је и Идејни пројекат потпорних зидова чији је носиоца израде предузеће „Институт за путеве а.д.“, Београд.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Опис границе плана

Предложеном границом плана обухваћена је регулација предметне деонице саобраћајнице Борске у дужини трасе од око 1.705 m са обухватом раскрснице Борске и Црноотравске улице.

Граница предметног Плана је усаглашена са границом Плана детаљне регулације Бањица I и II фаза („Службени лист града Београда“, број 22/01). На југозападном делу граница обухвата плана детаљне регулације Борске улице, мења План детаљне регулације дела МЗ „Кошутњак“ у Раковици – („Службени лист града Београда“, број 31/03), у делу раскрснице ул. Пере Велимировића и ул. Борске.

У даљем тексту дат је опис предложене границе плана.

Граница плана обухвата део територије општине Вождовац, Савски венац и Раковица.

Укупна површина обухвата у оквиру границе плана износи око 5,6 ha.

Граница је дефинисана уз постојећу трасу Борске улице и то од раскрснице ул. Црноотравске и Борске (источна страна са обухватом раскрснице), до југозападних дела који се завршава на раскрсници ул. Пере Велимировића и ул. Борске укупне дужине 1.705 m.

У југоисточном и јужном делу граница је усклађена са границом плана детаљне регулације насеља Бањица I и II фаза, чија је израда у току на основу Одлуке о изради наведених планова („Службени лист града Београда“, број 22/01).

У овом делу граница је дефинисана регулационом линијом Борске улице, границама катастарских парцела као и потребним одстојањима од регулационе линије због изградње потпорних зидова и то местимично од 1,0m до 6,0m.

На западном делу овим планом се део границе Плана детаљне регулације дела МЗ „Кошутњак“ у Раковици – („Службени лист града Београда“, број 31/03), мења у раскрсници ул. Пере Велимировића и ул. Борске како би се обухватио полупречник кривине из улице Бањички пут до Борске улице у целости.

На северном делу овим планом се мења део границе ПДР за саобраћајни потез од улице Борске до петље ласта („Службени лист града Београда“, број 40/07) јер је обухваћена раскрсница Борске и Црноотравске улице, због промене профила Борске улице.

Северна граница обухвата је већим делом дефинисана границама постојећих катастарских парцела, делом регулационом линијом новопланиране саобраћајнице, а делом је проширена у односу на регулацију за потребе изградње планираних шкарпи.

А.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Вождовац

Целе катастарске парцеле:

12044/3, 11914/1, 11908/2, 11766/2, 11772/2, 11903/2, 11765/2, 11750/2, 11747/3, 11631/4, 11764/3, 11742/4, 11748/3, 11751/3, 11753/2, 11760/3, 11619/3, 12055/4,

Делови катастарских парцела:

11614/1, 12026/2, 12045/6, 12020/2, 11914/2, 11924, 11916/2, 11915, 11910/1, 11909/1, 11904/4, 11751/1, 11753/1, 11760/1,

11619/2, 11760/2, 12056/2, 12058/4, 12060/3, 12057/8, 12057/10, 12057/9, 12050/3, 12056/3, 12046/3, 12045/5,

КО Савски венац

Целе катастарске парцеле:

22020/3, 21914/3, 21911/3, 21913/3, 21909/2, 21910/2, 21908/3, 21904/8, 21766/4, 21765/3, 21764/2, 21764/4, 21742/5, 21747/4, 21631/2, 21748/4, 21750/3, 21760/6, 21751/4, 22060/4, 22058/3, 22055/3, 21722/11, 21722/12, 22057/7, 22050/2, 22057/5, 22057/6, 22046/4, 22045/7, 22045/8, 21736/3, 22044/4, 21638/17, 22026/3,

Делови катастарских парцела:

21747/2, 21631/1, 21742/3, 21748/1, 21751/2, 21750/1, 21619/1, 21619/15, 21722/10, 22060/1,

КО Стара Раковица

Делови катастарских парцела:

146/1, 147, 156/1, 2381/1,

Напомена: У случају неусаглашености бројева катастарских парцела у текстуалном и графичком делу елабората, меродавни су подаци са графичког прилога и са катастарско-топографске подлоге из документације плана.

А.3. Правни и плански основ за израду и доношење плана

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црноотравске је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 47/03), Закон о измена и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 34/06), Одлука о приступању изради плана детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црноотравске улице („Службени лист града Београда“, бр. 30/07) и Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС“, број 12/03).

А.3.2. Плански основ

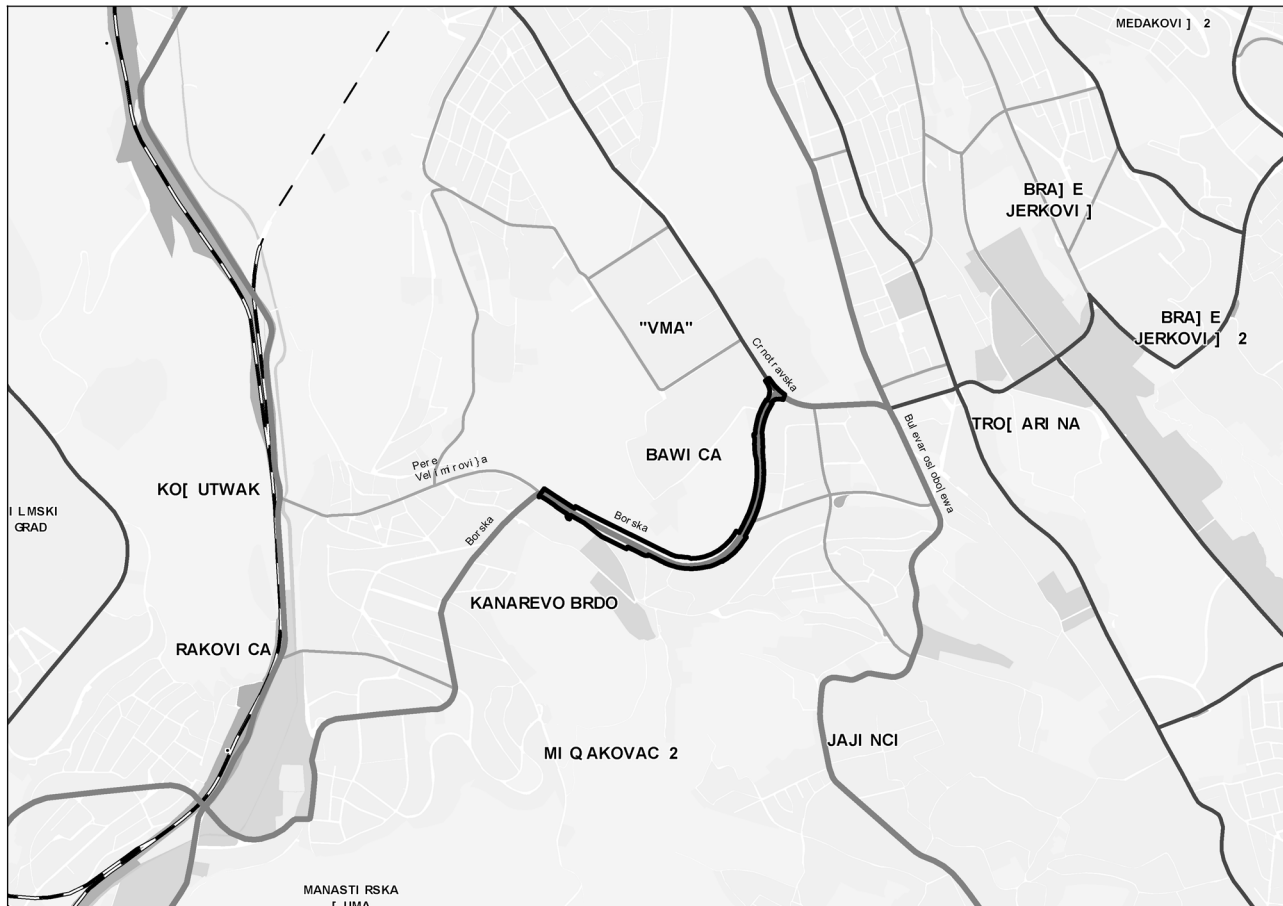
Генерални план Београда до 2021. представља плански основ за израду предметног плана.

Генералним планом Београда до 2021. године планирана је траса јужног дела Спољне магистралне тангенте (СМТ), на делу од Ибарске магистрале до постојећег аутопута, односно до чвора „Ласта“, која се у највећем делу формира од већ постојећих деоница.

Деонице планиране за изградњу су: део нове улице Патријарха Димитрија у Раковици од Улице ослобођења до улице Пере Велимировића, деоница коју чине правци Црноотравска, Саве Машковића, Кружни пут, Браће Јерковић и веза овог потеза са градским аутопутем у петљи „Ласта“ и источном деоницом СМТ.

Поменута јужна деоница СМТ-а обухвата и деоницу Борске улице од улице Пере Велимировића до Црноотравске улице, која је предмет овог плана.

Након усвајања Програма за израду урбанистичког плана за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црноотравске улице, од стране стручне комисије Скупштине града, донета је Одлука о припремању плана детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црноотравске улице („Службени лист града Београда“, број 30/07).



Слика 2: Шири приказ предметне деонице

A.3.3. Однос према планираним наменама у окружењу

На подручју контакт зоне са северном и североисточном границом обухвата планиране трасе саобраћајнице Борске улице, Генералним планом Београда 2021. (графички прилог бр. 2. „Планирано коришћење земљишта”), планиране су намене за:

1. јавне службе, јавне објекте и комплексе (уз раскрсницу са Црнотравском);
2. комерцијалне зоне и градске центре;
3. становање и стамбено ткиво.

Према Генералном плану Београда 2021. северни део контакт-подручја припада „Бањичком вису” и „Лисичјем потоку”.

На подручју контакт зоне планиране трасе са источне и јужне стране границе обухвата, према Нацрту плана детаљне регулације насеља Бањица I и II фаза, дефинисане су следеће намене:

1. сквер (као јавна површина на раскрсници Црнотравске и Борске улице);
2. зона стамбених и стамбено пословних објеката – објекти у отвореном блоку;
3. дечија установа (постојећа);
4. централни садржаји и делатности (комерцијални садржаји);
5. јавне зелене површине са комуналним објектом (МРС-гасовод);
6. јавне зелене површине.

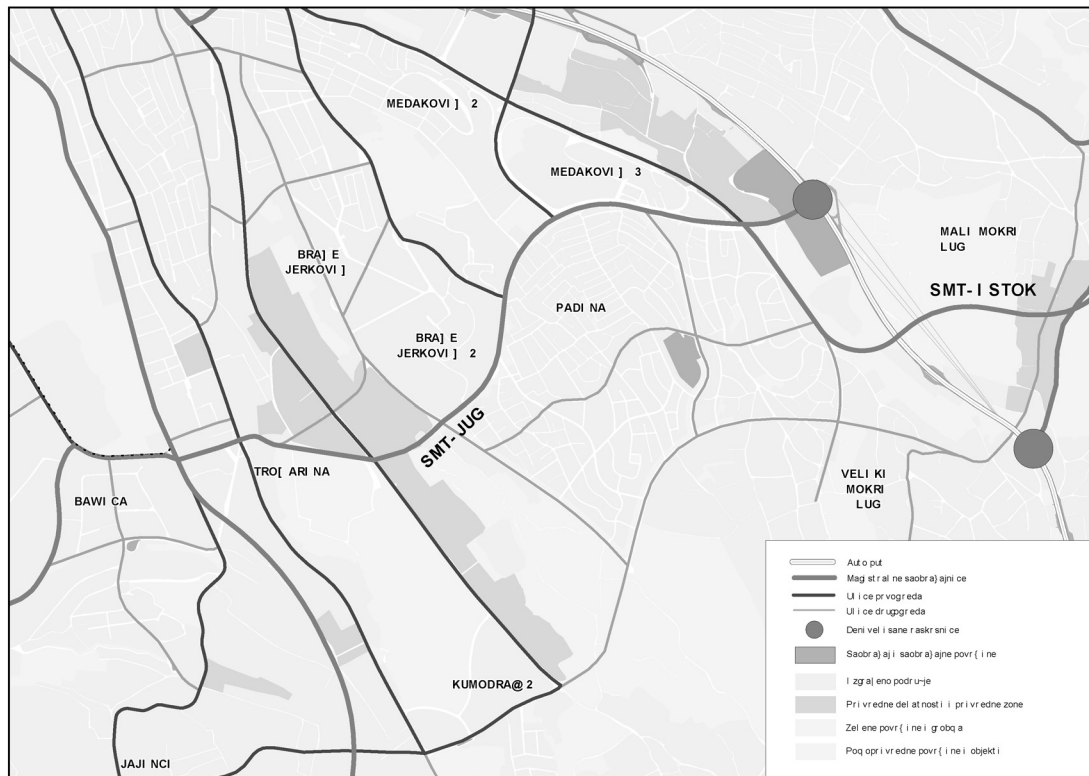
Локације које се налазе у оквиру границе Плана де-

таљне регулације насеља Бањица I и II фаза, чија је израда у току на основу Одлуке о изради наведених планова („Службени лист града Београда”, број 22/01), а у контактном су подручју са планираном саобраћајницом – Борском, имају несметани приступ са околних постојећих улица, тако да функционисање насеља није условљено реализацијом исте.

A.3.4. Саобраћај

Предложено решење путне и уличне мреже у Генералном плану Београда за период до 2021. године заснива се на реализацији тангенцијалних и прстенастих саобраћајних праваца са задатком превезивања примарних радијалних праваца на ободу централног и континуално изграђеног подручја. Тиме се стварају услови за боље раздвајање и расподелу саобраћајних токова, као и могућност алтернативног међусобног повезивања појединих делова града без проласка кроз централно подручје. Поред изградње нових путних и уличних праваца, на примарној мрежи планира се и изградња и реконструкција оних деоница уличне мреже који ће омогућити да се делом већ изграђени потези међусобно повежу континуалним профилима у функционалне целине.

Управо један од таквих потеза је јужна деоница СМТ-е која повезује Ибарску магистралу са градским аутопутем у чвору „Ласта”. Деонице планиране за реконструкцију / изградњу на овој траси су: део нове Улице патријарха Димитрија у Раковици од Улице ослобођења до Улице Пере Велимировића, деоница коју чине правци Борска, Црнотравска, Саве Машковића, Кружни пут, Браће Јерковић и веза овог потеза са градским аутопутем у петљи „Ласта” и источном деоницом СМТ.



Слика 1: Планирана улична мрежа (извод из ГП-а Београда 2021)

Саобраћајница која има задатак да заштити старо језгро Београда од теретног саобраћаја је правац кога чини источна деоница Спољне магистралне тангенте (СМТ), на делу од постојећег градског аутопута (Великог Мокрог Југа) до Роспи Ђуприје, одакле се овај правац новом Дунавском улицом кроз подручје Ада Хује повезује са Панчевачким мостом. На овом потезу у зони Ада Хује назначен је коридор новог моста за прелазак на леву обалу Дунава одакле овај коридор пролази кроз подручје Панчевачког рита и иде на север где се повезује са новопланираним коридором Северне тангенте.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Б.1.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана

Земљиште, у оквиру граница плана, намењује се за јавно како је приказано на графичком прилогу бр.1 („План намене површина”), Р1:1.000.

Јавно грађевинско земљиште:

1.1.1 јавна саобраћајна површина: саобраћајница Борска на потезу од Пере Велимировића до Црноотравске – грађевинска парцела за јавну намену означена као П1

1.1.2 јавна пешачка површина – сквер: Налази се у оквиру раскрснице улица Борске и Црноотравске – грађевинска парцела за јавну намену означена као П2

1.1.3. јавна површина – инфраструктурни објекат: Објекат препумпне станице уз регулацију саобраћајнице – грађевинска парцела за јавну намену означена као П3

1.1.4. јавна саобраћајна површина: раскрсница улица Борске и Црноотравске – грађевинска парцела за јавну намену означена као П4

како је приказано на графичком прилогу бр. 3 („План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”), Р 1: 1.000.

Границе грађевинских парцела за јавне намене, дефинисане овим планом, не могу се мењати.

Б.1.2. Попис катастарских парцела за јавне намене

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за јавне намене:

П1

КО Вождовац

Целе катастарске парцеле:

12044/3, 11914/1, 11908/2, 11766/2, 11772/2, 11903/2, 11765/2, 11750/2, 11747/3, 11631/4, 11764/3, 11742/4, 11748/3, 11751/3, 11753/2, 11760/3, 11619/3, 12055/4,

Делови катастарских парцела:

12026/2, 12045/6, 12020/2, 11914/2, 11924, 11916/2, 11915, 11910/1, 11909/1, 11904/4, 11751/1, 11753/1, 11760/1, 11619/2, 12056/2, 12058/4, 12060/3, 12057/8, 12057/10, 12057/9, 12050/3, 12056/3, 12046/3, 12045/5,

КО Савски венац

Целе катастарске парцеле:

22020/3, 21914/3, 21911/3, 21913/3, 21909/2, 21910/2, 21908/3, 21904/8, 21766/4, 21765/3, 21764/2, 21764/4, 21742/5, 21747/4, 21631/2, 21748/4, 21750/3, 21760/6, 21751/4, 22060/4, 22058/3, 22055/3, 21722/11, 21722/12, 22057/7, 22050/2, 22057/5, 22057/6, 21736/3, 22044/4, 21638/17, 22026/3,

Делови катастарских парцела:

21747/2, 21631/1, 21742/3, 21748/1, 21751/2, 21750/1, 21619/15, 21722/10, 22060/1, 22046/4, 22045/7, 22045/8,

КО Стара Раковица

Делови катастарских парцела:

146/1, 147, 156/1, 2381/1,

П2

КО Вождовац

Делови катастарских парцела:

11619/2,

П3

КО Савски венац

Делови катастарских парцела:

22045/7, 22045/8,

П4

КО Вождовац

Делови катастарских парцела:
11614/1, 11760/2, 11619/2, 11619/3,

КО Савски венац

Делови катастарских парцела:
21619/15, 21619/1,

У случају неусаглашености бројева катастарских парцела у текстуалном и графичком делу елабората, меродавни су подаци са графичког прилога и са катастарско-топографске подлоге из документације плана.

Б.1.3. Табела биланса површина

Табела 1: Биланс површина

Јавне саобраћајне површине (ha)		
Грађевинска парцела	постојеће	ново
П1	3.07	5.49
П4	0.03	0.0414
Јавне површине (ha) (коридор за техничку инфраструктуру и простор јавне пешачке површине)		
Грађевинска парцела		
П2	0.09	0.0613
П3	0	0.0347
УКУПНО	3.19	5.636
ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ (ha)		5.636

Б.2. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.2.1. Јавне саобраћајне површине

Б.2.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Део јужне деонице Спољне магистралне тангенте (СМТ), који је предмет израде овог плана, у постојећем стању чини део Борске улице од раскрснице са Црнотравском.

Борска улица је саобраћајница која припада примарној уличној мрежи града и повезује југозападни део (Миљаковац, Канарево брдо и Раковицу) са осталим деловима града. У постојећем стању у функционално рангираној уличној мрежи града Борска улица је у рангу магистрале.

Генералним планом Београда до 2021. године планирано је да Борска улица, која представља развојну осовину целине Раковица, изгуби статус транзитне саобраћајнице. Ову улогу преузеће улица Пере Велимировића и улица Патријарха Димитрија, које ће заједно са делом Борске улице (од Црнотравске до улице Пере Велимировића) бити део јужне деонице СМТ-а која повезује Ибарску магистралу са градским аутопутем у чвору „Ласта”.

Овај тангенцијални правац превезује (пресеца) пет примарних градских саобраћајних потеза радијалне диспозиције пружања и то:

- Црнотравску улицу у рангу улице првог реда,
- Баштованску улицу у рангу улице другог реда,
- улицу Борску – деоница од раскрснице са Пером Велимировићем у рангу улице првог реда,
- улицу Патријарха Димитрија у рангу магистрале.

Поред укрштања са поменути примарним правцима на траси овог потеза регистровано је још пет укрштања са секундарном уличном мрежом од којих су поједини прикључци нерегуларни за овај ранг саобраћајнице.

У том смислу, овим планским решењем су дефинисани сви приступи на предметни саобраћајни потез са парцела које се налазе у контактної зони саобраћајнице.

Б.2.1.2. Опис трасе и њених физичких карактеристика са проценем обима интервенција на траси

У делу који је предмет овог плана, Борска улица има три саобраћајне траке од по 3,5 m (две траке у смеру од Пере Велимировића ка Црнотравској и једну у смеру од Црнотравске ка Пере Велимировића) и обостране тротоаре који нису константне ширине. У делу предметне деонице ширине тротоара са обе стране коловоза варира од 1,5 m до 3,0 m. Дужина предметне деонице износи око 1705 m.

Овим урбанистичким планом предвиђено је проширење коловоза на 16.00 m, тако да се добију по две саобраћајне траке ширине по 3.50 m за сваки смер и разделно острво ширине 2.00 m у средини. Проширење коловоза се изводи са десне стране постојећег коловоза до стационаже km 0+622.08, односно до раскрснице са улицом Баштованском, а одатле обострано.

Дакле, планирани профил предметне деонице Борске улице осим у зони раскрснице са Црнотравском улицом, има два пута по две саобраћајне траке ширине по 3,5 m са разделним острвом ширине 2,0 m и обостране тротоаре различите ширине. Наиме, због очекиваног саобраћајног оптерећења у раскрсници са Црнотравском се планирана још једна саобраћајна трака намењена десним скретањима (укупно две траке).

Због овог проширења профила на овом делу саобраћајнице а у циљу очувања постојећег дрвореда на југо-источној страни, планирано је зеленило ширине 2m до коловоза и након зеленила тротоар ширине 2m. Овакав профил се задржава само у зони раскрснице док се повратком на стандардни профил (у зони планираног стајалишта ЈГС) тротоар на овој страни планира опет до коловоза са ширином од 3m целом дужином трасе.

Ширина тротоара са северозападне стране је променљива и од Црнотравске улице до изласка са постојеће „ОМВ” бензинске станице износи 2,5 m, док је од изласка са бензинске станице до улице Пере Велимировића 2,0 m.

Ширина тротоара у зони стајалишта ЈГС-а на обе стране износи по 3m.

На великом делу предметне трасе део регулације улице представљају и косине које заузимају простор између регулације тротоара и границе плана. Косине су утврђене потпорним зидом тамо где је неопходно а у складу са решењима Идејног пројекта потпорних зидова на делу улице Борске, урађеним од стране предузећа Институт за путеве из Београда.

Како је Борска улица већим делом у засеку, извођење проширења коловоза захтева постављање потпорних зидова у усеку и у насипу. Положај потпорних зидова одређен је стационажама у ситуационом плану.

Потпорни зид се планира на југоисточној страни од стационаже km 0+680 до km 0+820 и од km 1+480 до km 1+705. На северозападној страни потпорни зид се планира на стационажи од km 0+820 до km 0+951, затим од km 0+962 до km 1+240 и од km 1+460 до km 1+670.

Нагиби нивелете, као и попречни нагиби коловоза условљени су нагибима постојећег коловоза. Нивелета је у константом паду идући ка улици Пере Велимировића. Највећи подужни нагиб износи 7,90%, а најмани 0,28%.

На постојећем коловозу предвиђена је замена постојећег коловозног застора у дебљини од 5cm и пресвлачење новим слојем асфат бетона дебљине d=5cm.

На местима доградње новог коловоза и аутобуских ниша усвојена је коловозна конструкција за тешко саобраћајно оптерећење.

Због бољег функционисања саобраћаја, стајалишта ЈГС-а су планирана у аутобуским нишама димензија 40,0 x 3,0 m и на позицијама приказаним у графичким прилозима.

Пешачка кретања су планирана пешачким стазама различитих ширина у оквиру профила саобраћајнице у оквиру границе плана. Даљом разрадом кроз техничку документацију омогућити безбедне пешачке прелазе, у нивоу или денивелсане, на одговарајућим позицијама.

Директни приступи са околних садржаја на трасу Борске нису дозвољени осим оних планираних овим планом и на начин приказан у графичком прилогу бр. 2 Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима.

Б.2.1.3. Услови јавног градског превоза

Делови потеза Спољне магистралне тангенте у постојећем стању представљају значајне деонице које су у функцији јавног градског саобраћаја. Деоница, коју чини Борска улица је деоница којом саобраћа велики број аутобуских линија са фреквенцијом од 50 возила на час. Такође, у наставку кроз Црнотравску пролазе три аутобуске и једна тролејбуска линија.

На основу Студије развоја тролејбуског саобраћаја у Београду до 2010. год., у складу са Генералним планом Београда до 2021. године, дуж Борске улице планирано је увођење тролејбуског подсистема и то на потезу од Борске улице до насеља Миљаковац I и Миљаковац II. Успостављање нове тролејбуске везе као и отварање нових линија и њихове реализације опслуживања дуж наведеног потеза одређивале би се према исказаним превозним потребама зона и подручја у њиховом ближем и ширем окружењу.

Сходно програму развоја ЈГС-а дуж предметног коридора предвиђено је задржавање свих линија ЈГС као и постојећих пролазних стајалишта као и отварање нових (димензија 40m x 3m) у оба смера будућих линија како је то приказано у ситуационом решењу плана.

Б.2.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

Б.2.4. Комунална инфраструктура

Б.2.4.1. Хидротехничка инфраструктура

А) Водоводна мрежа

Планирана саобраћајница пролази кроз три висинске зоне (I, II и III) снабдевања Београда водом.

Прва висинска зона којој припада територија у низводном делу Каљавог потока снабдева се водом преко планиране водоводне мреже прве висинске зоне Ø150mm у оквиру ПДР дела месне заједнице Кошутњак у Раковици. Из те мреже врши се снабдевање водом прве висинске зоне насеља Бањица и Јајинци. Водовод прве висинске зоне углавном је транзитни кроз Борску улицу.

Друга висинска зона снабдева се водом из главног довода Ø800mm (повезује резервоаре „Дедиње” и „Звездара” и пролази Црнотравском улицом на страни ка Бањичкој шуми) преко цевовода Ø200mm дуж Борске улице. Предметни цевовод је потребно изместити на највећем делу трасе, јер се налази у коловозу планиране саобраћајнице. Измештање извршити у тротоар на западној страни Борске улице.

Део саобраћајнице која припада трећој висинској зони нема конзума, али у раскрсници Борске и Црнотравске улице пролазе постојећи цевоводи треће висинске Ø300mm, Ø350mm. Постојеће цев Ø350mm треће висинске зоне Ø350mm је измештена у тротоар Борске улице због потреба за измештањем те цеви насеља Бањица које је у непосредном контакту са Борском улицом.

За потребе снабдевања друге висинске зоне насеља Јајинци потребно је изградити транзитну водоводну цев Ø400mm друге висинске зоне, од постојеће Ø800mm у Црнотравској до конзума у Јајинцима. Положај тог цевовода је у источном тротоару Борске улице до Баштованске, где скреће у насеље Бањица даље ка Јајинцима.

Ван границе овог плана, до границе ПДР Прве месне заједнице у насељу Јајинци, цевовод Ø400mm је предмет плана детаљне регулације насеља Бањица – прва фаза.

Б) Канализациона мрежа

Предметна саобраћајница припада територији централног канализационог система и налази се делом у сливу Бањичког потока (који припада сливу Мокролушког потока – канализан по општем систему одвођења кишних и употребљених вода) и делом у сливу Бањичког потока (притоци Топчидерске реке који је канализан по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода).

Реципијент кишних вода дела који припада сливу Мокролушког потока је планирана кишна канализација која је дефинисана у оквиру Плана детаљне регулације спољне магистралне тангенте од ул. Борске до петље „Ласта”.

На том делу трасе Борске улице фекална канализација је решена у оквиру насеља Бањица, са једне стране, а са друге стране се налази Хелиодром те нема потребе за планирањем фекалног канала.

Крајњи реципијент кишних вода дела који припада сливу Топчидерске реке је колектор 300/190cm у улици Пере Велимировића а преко планираног канала у истој улици од раскрснице са Борском. Предметна канализација је обухваћена Планом детаљне регулације дела месне заједнице „Кошутњак” у Раковици.

Реципијент фекалних вода је постојећа канализација Ø250 у истој улици.

У профилу улице планирана је кишна канализација, минималног пречника Ø300mm, и фекална канализација, минималног пречника Ø250mm са ослонцем на постојеће реципијенте у улици Пере Велимировића.

Б.2.4.2. Електроенергетска и ТК мрежа

А) Електроенергетска мрежа

У коридору планиране саобраћајнице изграђени су електроенергетски водови напонског нивоа 1 kV, 10 kV и 35 kV, као и инсталације јавне расвете. Електрични водови 1 kV и 10 kV су изведени у тротоарском простору постојећих саобраћајница, испод саобраћајних и слободних површина.

У једном делу саобраћајнице изграђени су надземни водови 10 kV.

На предметној локацији налазе се и једна стубна трансформаторска станица (СТС) као и једна монтажано-бетонска трансформаторска станица (МБТС) 10/0,4 kV.

Стубове јавног осветљења, потребне висине са светиљкама, поставити у разделном острву предметне саобраћајнице. За осветљење применити савремене светиљке са сијалицама на принципу натријума високог притиска које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Осветљењем планираних саобраћајница постићи следећи ниво фотометријских величина:

- просечна луминанција од 2 cd/m² при сувом коловозу;
- општа уједначеност луминанције: $L_{min} / L_{sr} \times 100$ од 40 %;
- уздужна уједначеност луминанције: $L_{min} / L_{max} \times 100$ од 70 %.

Предвидети осветљење станичних површина. Осветљењем станичних површина постићи средњи осветљај од око 25 lx.

Осветљењем саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,8 cd/m². Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Напајање осветлења планиране саобраћајнице вршити из постојеће електричне мреже јавног осветлења. Мрежу 1 kV јавног осветлења извести подземно, у разделном острву предметне саобраћајнице, испод саобраћајних и слободних површина, у рову потребних димензија, у складу са графичким прилогом.

Планиране водове 1 kV и 10 kV положити у тротоарском простору са обе стране планиране саобраћајнице, подземно, у рову потребних димензија, у складу са графичким прилогом.

Стубну ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом 10 kV и 1 kV водова укинути.

Сва укрштања водова 10 kV и 1 kV са саобраћајницом извести подземно. На местима прелаза водова испод коловоза предвидети канализацију потребног капацитета.

Постојеће електроенергетске водове и инсталације јавне расвете који су у колизији са планираном изградњом предметне саобраћајнице изместити на нову локацију у складу са графичким прилогом.

На местима где се очекују већа механичка напрезања и испод саобраћајних површина све електричне водове поставити у кабловску канализацију.

Б) ТК мрежа

Комплекс који се обрађује овим планским документом припада кабловском подручју N° АТЦ „Дедиње“.

У коридору планиране саобраћајнице изграђена је телекомуникациона канализација капацитета 20 цеви Ø100 mm и телекомуникациона мрежа која задовољава потребе садашњих корисника. Постојећа телекомуникациона мрежа је изведена испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија а претплатници су преко спољашњих и унутрашњих извода повезани на дистрибутивну мрежу.

У коридору планиране саобраћајнице предвидети могућност изградње телекомуникационе канализације – телекомуникационих водова као и могућност проширења постојеће телекомуникационе канализације. Планирану телекомуникациону канализацију као и телекомуникациона водове извести испод тротоарског простора планиране саобраћајнице, испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија, у складу са графичким прилогом.

Телекомуникациону канализацију која је угрожена изградњом планиране саобраћајнице изместити на нову локацију у складу са графичким прилогом.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, испод коловоза саобраћајница и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију.

Предвидети пролазак водова кабловског дистрибуционих система (КДС) у тротоарском простору са обе стране планиране саобраћајнице. Водови кабловског дистрибуционих система (КДС) се могу полагати са телекомуникационим водовима у телекомуникационој канализацији.

Б.2.4.3. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења

А) Гасоводна мрежа

У оквиру предметног плана, дуж Борске улице, постоји и у експлоатацији је, градски гасовод притиска $p=6\pm 12$ бара и пречника Ø323.9mm.

Из Баштованске улице, за прикључење МРС „Бањица“ (према „ПДР насеља Бањица – комплекс између улица Црнотравске, Булевара Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог пута – I фаза“, чија је израда у току), изградити прикључни гасовод, притиска $p=6\pm 12$ бара, на поменути градски гасовод.

Због преласка Борске улице, прикључни гасовод поставити у одговарајућу заштитну цев.

Прикључни гасовод полагати подземно са минималним надслојем земље од 0,8m у односу на горњу ивицу гасовода.

Код пројектовања и изградње градског и прикључног гасовода у свему поштовати одредбе из „Услови и тех. норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода“ („Службени лист града Београда“, бр. 14/72, 18/82, 26/83).

Инвеститор је дужан да се при изради техничке документације обрати ЈП „Србијагасу“ за услове заштите постојеће градске гасоводне мреже.

Б) Топловодна мрежа

Предметни простор припада топификационом систему ТО „Вождовац“ и грејном подручју ТО „Миљаковац“, чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 150/75°C, НП25.

У коловозу Борске улице изградити магистрални топовод пречника Ø273/5/400mm, Ø406.4/5.6/520mm и Ø355.6/5.6/500mm, од улице Пере Велимировића према Црнотравској улици.

Такође, према „ПДР насеља Бањица – комплекс између улица Црнотравске, Булевара Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог пута – I фаза“, чија је израда у току извести од планираних топовода овим планом, везу за планирани магистрални топовод Ø508/7.1/630 mm у Баштованској улици.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m.

У циљу побољшања испоруке топлотне енергије на деоници планираног магистралног топовода у коридору Борске улице, изградити објекат препумпне станице (ППС).

Објекат представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности саобраћајница, пешачких токова и положаја осталих инфраструктурних водова. У циљу визуелне изолације простора и уклапања у окружење, око објекта поставити украсно, корективно зеленило.

Објекат препумпне станице (ППС) поставити у оквиру грађевинских линија како је приказано у графичком прилогу. ППС је грађ. објекат димензија сса 25x10 m и има једну етажу спратне висине према технолошким потребама, али не веће од 3,0m. За исти је потребно формирати посебну грађевинску парцелу.

Кров је раван. Планирати насипање крова и бочних страна објекта земљом. Насип затравити како би објекат био визуелно уклопљен у постојећу зелену површину. Употребити материјале примерене намени објекта, а у складу са материјализацијом објекта у окружењу (бетон, опека).

Објекат додатно визуелно заштитити садњом ниског и високог растиња у складу са постојећом вегетацијом на локацији.

Колски приступ остварити из предметне саобраћајнице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Уколико се врше интервенције на саобраћајним површинама, по завршеним радовима, саобраћајницу вратити у првобитно стање.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода и постројења ППС, поштовати све прописе из Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду („Службени лист града Београда“, број 43/07).

Б.2.5. Правила грађења

Положај објекта на парцели

Објекат препумпне станице (ППС) поставити у оквиру грађевинских линија како је приказано у графичком прилогу бр.2 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима“.

Правила парцелације

За потребе комуналног објекта планирана је јавна парцела ПЗ површине 370m², дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање (према графичком при-

логу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима”).

Параметри

ППС је грађ.објекат димензија сса 25x10 m.

Спратност објекта је П+0, с тим што спратна висина зависи од технолошких потреба, али не сме бити већа од 3,0m.

Степен заузетости је 70%.

Индекс изграђености И = 0,7.

Изглед објекта

Кров је раван. Планирати насипање крова и бочних страна објекта земљом. Насип затравити како би објекат био визуелно уклопљен у постојећу зелену површину. Употребити материјале примерене намени објекта, а у складу са материјализацијом објекта у окружењу (бетон, опека).

Објекат додатно визуелно заштитити садњом ниског и високог растања у складу са постојећом вегетацијом на локацији.

Колски приступ остварити из предметне саобраћајнице, преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

Уколико се врше интервенције на саобраћајним површинама, по завршеним радовима, саобраћајницу вратити у првобитно стање.

Приликом пројектовања и извођења планираног топловода и постројења ППС, поштовати све прописе из Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду („Службени лист града Београда”, број 43/07).

Б.2.6. Јавне зелене површине

Планирано стање

Узимајући у обзир карактер саобраћајнице и њен положај у односу на постојеће и планиране стамбене зоне и просторе под површинама уређеног и самониклог зеленила, као и негативне утицаје нуспродуката издувних гасова и висок ниво буке чији су извор возила, неопходно је предузети све расположиве мере како би се наведени негативни утицаји санирани и свели на најмању могућу меру.

Током даље планске разраде неопходно је сачувати сво постојеће квалитетно зеленило у оквиру границе плана, изузев у случајевима где се формирају посебне траке – стајалишта за градске аутобусе, када је због проширивања коловоза неопходно уклонити постојеће дрвеће. Предвиђени број уклоњених стабала мора бити замењен истоветним бројем садница на за то подесним површинама у граници плана.

Јавне зелене површине у оквиру саобраћајнице

У профилу Борске улице, предвидети нове двостране дрвореде у континуитету који могу бити прекинути само планираним и постојећим уливно-изливним саобраћајницама као и на местима где због других садржаја (ППС- комунални објект) то није могуће извести. Изабрати лишћарске саднице које су подесне за дрвореде, отпорне на нуспродукте издувних гасова и прилагођене микроклиматским условима у градској средини. Предвидети форме и варијетете врста дрвећа са ужим, густим крошњама при чему висина стабала до првих грана не би требало да буде нижа од 2,5 метара.

У профилу Борске улице на местима где је тротоар ширине 3m, засадити саднице у отворе пречника најмање 0,8–1m ближе коловозу остављајући довољно простора за несметано кретање пешака, а отвори морају бити прекривени ризлом или заштитном решетком. Са супротне стране коловоза где је ширина тротоара износи два метра, саднице садити иза тротоара на свим расположивим површинама где је граница плана довољно умерена у односу на профил саобраћајнице. То такође подразумева и садњу заштитног зеленила на наведеним површинама иза дрвореда до

границе плана од правилно одабраних врста дрвећа и шибља које су примерене за садњу у групе, отпорне на загађење ваздуха, које филтрирају честице из издувних гасова и ублажавају ефекте буке, те не изазивају алергијске реакције код становништва.

Разделну траку ширине два метра озелењавати зимзеленим или листопадним шибљем које је пре свега отпорно на загађен ваздух и остале већ наведене негативне особине, и не сме бити више од једног метра како би сви учесници у саобраћају правилно могли сагледати правац трасе, а такође овако планирана вегетација има и улогу визуелног сагледавања те усмеравања возила нарочито у односу на оштру, дугачку кривину у паду према ул. Пере Велимировића која износи 90 степени.

Јавна зелена површина П1 која представља сквер, на углу Црнотравске и борске, планира се као парцела јавног земљишта и предвиђена је за пешачку комуникацију. Партерно уређење сквера треба да буде примерено значају ове раскрснице, са пратећим урбаним мобилијаром (клубама, жардињерама, фонтанама, скулптурама и др.), дрвећем и шибљем високих естетских критеријума и прилагодљивих условима загађеног ваздуха и осталих наведених негативних карактеристика.

Од Баштованске улице до Бањичког пута предвиђено је, према ПДР насеља Бањица I и II фаза (који границом дотиче јужни део границе предметног плана и чија је израда у току на основу Одлуке о изради наведених планова („Службени лист града Београда”, број 22/01), заштитно зеленило у оквиру саобраћајних површина. Тиме је остављено довољно простора да се на потезу до наведених улица уз заштитно зеленило које је ван предметног плана, поставе заштитне баријере у оквиру плана за Борску улицу од за то подесних материјала чији је основни циљ да умање ефекте буке у односу на блокове планираних спортских објеката, стамбено-пословне и индивидуалне изградње.

Висине заштитних баријера, материјали и конструктивне карактеристике, одређиваће се након претходних анализа за постојећег стања и мерења нивоа буке у оквиру предвиђене зоне заштите, односно зоне постављања баријера.

Б.3. Оријентациони трошкови реализације

Циљ и обухват – дефинисање радова и оријентационих трошкова реконструкције и проширења Борске улице, од улице Пере Велимировића до Црнотравске.

Обрачун трошкова се састоји из:

- 1) трошкова прибављања земљишта;
- 2) трошкова измештања, реконструкције изградње инфраструктуре (водовод, канализација, топловод, гасовод, електро и ТТ мрежа и објекти);
- 3) трошкова изградње саобраћајнице (изградње и реконструкције саобраћајних површина);
- 4) трошкова изградње саобраћајних објеката;
- 5) осталих трошкова.

1) Трошкови прибављања грађевинског земљишта формиран су полазећи од тржишне цене земљишта на овој локацији. Затим је претпостављен процес усаглашавања јавног и приватног интереса око цена на инфраструктурним коридорима.

2) Трошкови изградње инфраструктуре односе се на:
– изградњу цевовода Ø150mm прве висинске зоне, који је углавном транзитан кроз Борску улицу. Такође, на измештање цевовода друге висинске зоне, Ø200mm из коловоза у тротоар Борске улице, односно на изградњу транзитног цевовода Ø400mm, дуж ње. Трошкови измештања рачунати су као нова изградња.

– изградњу кишне канализација, минималног пречника Ø300mm, и фекалне канализација, минималног пречника Ø250mm;

– изградњу магистралне топловодне мреже Ø273/5/400mm, Ø355.6/5.6/500mm, Ø406.4/5.6/520mm, од улице Пере Велимировића према Црнотравској улици;

– изградињу објекта препумпне станице (ППС). Трошкови су процењени методом аналогije. Израда пројектне документације омогућила би њихово прецизирање.

– изградњу и у мањој мери, измештање електроинсталације (подземни ел. водови 10 и 1 kV), изградњу стубова и водова јавног осветљења, као и нове ТС 10/0,4 400 kVA. Трошкови измештања постојеће инсталације рачунати су као да је изградња нове;

– проширење и измештање постојеће телекомуникационе инсталације, у коридору планиране саобраћајнице изградња рова за будућу телекомуникациону инсталацију. Трошкови измештања постојеће инсталације рачунати су као да је изградња нове.

3) Трошкови изградње саобраћајнице односе се на радове предмера и предрачуна за реконструкцију и проширење дела Борске улице, са решењем потпорних зидова из одговарајућег идејног пројекта¹.

Трошкови изградње саобраћајнице представљају збир трошкова припремних и земљаних радова, трошкова израде коловозне конструкције, израде тротоара и разделног острва са зеленилом.

Борска – Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Оријентациони трошкови реализације саобраћајног потеза улице Борске, од улице Пере Велимировића до Црнотравске

Редни број	Опис	Јединица мере	Количина	Јединична цена (дин)	Укупно (дин) 29 07 08
1	Експропријација земљишта	m ²	19.400	9.027,5	175.133.500
2	Инфраструктура				267.358.833
2.1	Водовод				29.753.463
2.1.1	ново Ø 150	m ¹	345	10.597,5	3.656.138
2.1.2	измешта се Ø 200	m ¹	1.040	12.560	13.062.400
2.1.3	ново Ø 400	m ¹	615	21.195	13.034.925
2.2	Канализација				62.854.950
2.2.1	ново кишна Ø 300	m ¹	3.500	12.952,5	45.333.750
2.2.2	ново фекална Ø 250	m ¹	1.440	12.167,5	17.521.200
2.3	Топловод				88.602.950
2.3.1	ново Ø273/5/400mm	m ¹	1.200	43.175,0	51.810.000
2.3.2	ново Ø355.6/5.6/500mm	m ¹	450	52.595,0	23.667.750
2.3.3	ново Ø406.4/5.6/520mm	m ¹	220	59.660,0	13.125.200
2.4	Гасовод				8.283.320
2.4.1	ново (прикључ вод) Ø 250	m ¹	23	18.840,0	433.320
2.4.2	ППС (предпумпна станица) ¹⁾	број	1	7.850.000	7.850.000
2.5	Електроинсталације и објекти (подземни ел. водови 10 и 1 kV, ТС 0/0,4, 400 kVA, јавна расвета ..)				58.168.500
2.6	Телекомуникације (проширење, измештање инсталације, изградња рова за нову инсталацију)				19.695.650
3	Борска – саобраћајница				271.530.951
3.1	Коловоз	m ²	28.000	4.945,5	138.474.000
3.2	Тротоар	m ²	8.600	2.355,0	20.253.000
3.3	Разделно острво (зеленило)	m ²	4.255	785,0	3.340.175
4	Саобраћајни објекти – потпорни зид (усек, насип) ²⁾	m ¹	985	69.080,0	68.043.800
5	Остали трошкови (18% тр. саобраћајних површина)				41.419.976
6	УКУПАН ТРОШАК				714.023.284
6.1	УТ / m ² саобраћајница				17.477

1) Процена

2) Институт за путеве – Идејни пројект Борске улице – предрачун радова, потпорни зид

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се буџетским средствима Скупштине града Београда.

Б.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.4.1. Урбанистичке мере за заштитиу живојине средине

Дефинисање мера заштите има за циљ да се поједини утицаји на животну средину сведу у границе прихватљиво-

сти, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

4) Трошкови изградње саобраћајних објеката односе се на трошкове изградње потпорних зидова (за осигурање усика и насипа дуж дела Борске улице).

5) Остали трошкови се односе на техничку и пројектну документацију, као и на неопходну резерву за ванредне и непредвиђене трошкове, а обрачунати су као 18.0 % од трошкова изградње саобраћајнице.

Укупан износ трошкова за реализацију планираних радова на реконструкцији и проширењу Борске улице, процењује се на око 714.023.284 дин. односно 17.477 дин. по m² саобраћајнице.

Учешће појединих врста трошкова у укупном износу је следеће:

- трошкова прибављања земљишта 24,5%
- трошкова изградње инфраструктуре 37,5 %
- трошкова изградње саобраћајних површина по терену 22,7 %
- трошкова изградње потпорног зида (саобраћај) 9,5 %
- осталих трошкова 5,8%

1 Институт за путеве

сти, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

Секретаријат за заштиту животне средине је, узимајући у обзир ранг и значај планиране саобраћајнице, намену површина на предметном и контактном подручју, стање на терену, као и квалитет чинилаца животне средине, утврдио услове за потребе разраде планских садржаја у Плану детаљне регулације за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице. Секретаријат је, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени

гласник РС”, број 135/04), дописом број 501.2-201/06-V-03 од 21.2.2006. године, издао Услове заштите животне средине којима се утврђују мере и услови заштите, који су приликом стратешке процене утицаја разматрани и уграђени у план детаљне регулације.

Након сагледавања свих аспеката утицаја на животну средину овај извештај је показао да се морају предузети одређене мере и поступци за обезбеђивање прописаних еколошких услова који ће омогућити да се утицај предметне саобраћајнице сведе на минималне оквире.

Б.4.1.1. Опште мере заштите животне средине

Мере предвиђене законским и подзаконским актима

Приликом израде планске, пројектне и техничке документације морају се примењивати одређене законске одредбе којима се регулише област заштите животне средине. Као и приликом израде ове документације, у току извођења радова као и у фази експлоатације саобраћајнице морају се поштовати закони, правилници, прописи и стандарди.

Овим извештајем се предлажу израде одговарајућих студија процене утицаја на животну средину (поглавље: Смернице за израду процена утицаја на животну средину), имајући у виду да је за одређене пратеће садржаје и путне објекте ове саобраћајнице обавезна израда наведене студије.

Б.4.1.2. Посебне мере заштите животне средине

Група посебних мера заштите животне средине обухвата све оне услове и мере које су неопходне за предузимање одређених активности у циљу спречавања и ограничавања негативних утицаја на животну средину. Мере заштите предложене извештајем о стратешкој процени утицаја треба првенствено да се односе на потребне урбанистичке мере заштите животне средине, које се морају обезбедити у процесу планирања. Остале мере заштите које имају карактер техничких мера треба дефинисати Студијом о процени утицаја и обезбедити да се уграде у техничку документацију и спроводе током реализације пројекта – изградње и експлоатације саобраћајнице.

У процесу планирања обезбеђује се решење које поред саобраћајног, урбанистичког и економског аспекта, даје и прихватљива решења са становишта заштите животне средине.

У процесу израде техничке документације морају бити предвиђене све техничке мере које обезбеђују заштиту животне средине, како током изградње, тако и током експлоатације. Посебно обратити пажњу на техничке мере заштите од буке и аерозагађења.

А) Заштита ваздуха

Мере заштите које дају резултат у циљу смањења загађивања ваздуха азотним оксидима и угљен моноксидом могу се генерално поделити на:

– биолошке мере заштите се односе на формирање заштитних зелених површина, чија је улога пре свега у редукцији прашина и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл. Неопходно је у задржавање постојећих дрвореде, као и формирање нових где је то могуће. За озелењавање разделне и ивичних трака, разделних острва, раскрсница и саобраћајних петљи, поред травњака, користити покриваче тла, трајнице и групације ниског шибља, отпорне на издувне гасове и повећану концентрацију соли. Висина засада не треба да прелази 70 см што обезбеђује неопходну видљивост за возаче и омогућава безбедно одвијање саобраћаја;

– организационе мере заштите се дефинишу режим и услови одвијања саобраћаја, у циљу повећања проточности или забране кретања у одређено доба дана возила са већим специфичним емисијама полутаната.

Б) Заштита од буке

У смислу благовременог предузимања потребних мера заштите од саобраћајне буке неопходно је санкционисати будућу изградњу дуж планираног пута, прописати посебне услове за уређење појаса уз саобраћајницу, пратити стање буке са порастом саобраћајног оптерећења и благовремено предузимати потребне интервенције.

У циљу смањења нивоа буке предлажу се следеће мере:

- Интервенција на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

- Као допунска мера примрњује се садња зеленог заштитног појаса, дрвореда или изградња вертикалних баријера на одређеним деоницама (изглед и карактеристике ових баријера, које треба прилагодити амбијенту, детаљно ће бити дати у току израде техничке документације и Студије о процени утицаја на животну средину, а у сарадњи са надлежним институцијама за заштиту природе и заштиту споменика културе).

В) Заштита воде и тла

У циљу заштите вода и тла од негативних последица, који су квантификовани преко концентрација полутаната у атмосферским водама отеклим са коловоза, потребно је предузети одређене мере заштите:

- Обавеза спровођења свих мера заштите које су прописане Уредбом о зонама санитарне заштите београдског водоизворишта, а односе се на ужу и ширу зону санитарне заштите.

- Одводњавање саобраћајнице обавезно решавати цевним системом са сливницима у ивичњаку предметне саобраћајнице, контролисано, по принципу сепарационог одвођења употребљене и атмосферске воде. Загађене атмосферске воде са саобраћајнице, оперативних површина, бензинске станице и сл, морају се пре упуштања у канализациони систем пречистити путем таложника или сепаратора масти и уља до нивоа квалитета прописане друге класе вода у водотоку.

- У циљу заштите тла од клижења потребно је спровести одговарајуће мере заштите појединих делова терена, дефинисати начин фундирања и уређења терена, уз одговарајуће изучавање и анализу инжењерско-геолошких услова. Уређење терена подразумева прихватање површинских и подземних вода, обезбеђење радних и сталних косина засека и ископа, и евентуално потребну стабилизацију падине.

Г) Заштита природних добара

У складу са својим надлежностима Завод за заштиту природе Србије утврдио је услове заштите природе и животне средине за потребе израде плана. Наведено је да кроз анализу посебну пажњу треба обратити на негативне ефекте коришћења планиране саобраћајнице, а нарочито буке и загађења ваздуха. У том смислу треба предвидети одговарајуће мере заштите у циљу елиминасања или умањења ових ефеката (максимално очувати постојеће високо зеленило, вреднија појединачна стабла и групе стабала).

Уколико се током извођења радова открије природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Д) Заштита зелених површина

У току процеса планирања, а затим и у току спровођења плана, основни принцип озелењавања простора треба да се базира на:

– квалитативном и квантитативном очувању постојећих зелених површина, посебно сачувати дрворедна стабла храста у Борској улици, у зони код солитера у насељу Бањица,

– ревитализацији постојећих зелених површина и њиховом превођењу у виши облик, као и тежњи за формирањем нових зелених простора, нарочито поред објеката који би могли имати неповољан утицај на животну средину

Б) Заштита од удеса приликом превоза опасних материја

Превоз опасних материја се мора вршити у сарадњи са надлежним институцијама, а као мере заштите од удеса приликом превоза истих могу се дефинисати:

– Превозници опасних материја дужни су да спроводе превентивне и друге мере управљања ризиком од удеса у зависности од количине, врсте и карактеристика опасних материја у превозу.

– Превоз опасних материја мора се вршити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље људи, не загади животна средина, обезбеди и предузму мере заштите од удеса и друге мере утврђене законом.

– У случају акцидентног проливања опасних и токсичних материја из цистерни надлежни органи поступају по прецизно прописаном поступку деконтаминације и санације земљишта и одлагања контаминираниог земљишта на за то предвиђену локацију.

Б.4.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Планирану гасификацију реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Сл. лист града Београда” број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских

цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92). У складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр.44/77, 45/84 и 18/89) мора се прибавити Одобрење за трасу гасовода и место МРС-а од Управе за заштиту и спасавање у Београду.

– Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90) и техничким препорукама ЈУС ТП21.

На основу услова бр.217-74/08, постоји обавеза достављања пројеката на сагласност Управе за заштиту и спасавање у Београду.

Б.4.3. Урбанистичке мере заштити од елементарних непогода

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

Б.4.4. Урбанистичке мере од интереса за одбрану

Према условима Министарства одбране Србије инт. бр. 3915-7 од 31.3. 2008. год. решењем плана задржан је постојећи приступ на Борску улицу.

Б.5. Амбијенталне целине

Б.5.1. Заштити културно-историјског наслеђа

Према обавештењу Завода за заштиту споменика културе града Београда предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите, не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите и на њему нема евидентираних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обуставити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту.

План и програм археолошких ископавања сачиниће сарадници Завода за заштиту споменика култура града Београда у сарадњи са инвеститором градње, који је по чл. 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) дужан да обезбеди потребна финансијска средства за обављање археолошких ископавања.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Простор плана је са веома израженим морфолошким облицима. Захвата део гребена и платоа Бањице, као десне долинске стране потока Јелезовац, а затим траса саобраћајнице захвата део долине доњег тока Јелезовца и Топчидерске реке. Коте терена се крећу у интервалу од око 176- 200 m (подручје Бањице), до коте око 80 – 100 m (долина доњег тока потока Јелезовац и Топчидерске реке). Анализом резултата истраживања дошло се до сазнања о геолошкој грађи терена. Терен у зони простора плана је изграђен од следећих седимената: кредни седименти, граде основу терена, а изданци су видљиви на јужним падинама Бањице, односно на засецима Борске улице То су флишолики седименти представљени кречњацима, затим лапорцима, пешчарима и конгломератима, неогени седименти, представљени лапоровитим глинама и лапорима, прекривени седиментима квартара, квартарни седименти. Углавном прекривају трасу саобраћајнице дебљине до око 6 m У зависности од морфолошког облика, а што је предуслов за услове настанка, ови седименти су представљени углавном алувијалним (прашинасто-глиновит нанос), алувијално-пролувијалним (песковите глине) и делувијалним (стара погребена земља, прашинасто-песковите глине са или без конкреција) творевинама. Антропогене творевине. Као продукт

грађевинских захвата на уређењу терена и реализацији планираног садржаја, простор плана је местимично прекривен насутим тлом (претежно земљани материјал са грађевинским шутом).

Геолошка грађа терена и својства литолошких комплекса условили су да се подземна вода акумулира у зони алувијалних и алувијално-пролувијалних творевина. У бушотинама постојеће документације нема довољно података о дубини до нивоа подземне воде, а овим истраживањима ниво воде у алувијалној средини утврђен је на око 2 m од површине терена. Детаљном анализом, како документације тако и прегледом терена, нису уочени показатељи који би указивали на значајније присуство савремених геодинамичких процеса и појава.

У инжењерскогеолошком смислу предметно подручје припада следећим основним инжењерско-геолошким рејонима:

Рејон А – Терен у подручју Бањице

Инжењерско-геолошки подрејон А-1: лесна зараван на Бањици

Терен је повољан за урбанизацију, под условом да се дубина ископа и избор темељне конструкције прилагоди геотехничким својствима средине. У условима допунских провлажења у лесу и лесоидном делувијуму постоји велики ризик од већих неравномерних слегања и деформација објеката. Зато је неопходна хидроизолација свих мокрих чворова и контролисано одвођење атмосферских вода. Косине вештачких ископа дубине до 1,5 m држе се привремено вертикално без заштите; дубље ископе штитити од могућих обрушавања.

Инжењерско-геолошки подрејон А-2: Јужне падине Бањице

Терен је повољан за урбанизацију; код фундарања објеката у лесу и лесоидном делувијуму планирати мере заштите темељног тла од неконтролисаног провлаживања. При ископима заштитити косине од обрушавања и сезонских појава подземне воде.

Инжењерско-геолошки подрејон А-3: Терен ангажован градњом (насеље Бањица, спортски центар „Бањица”, саобраћајнице и други објекти)

Терен је геотехнички припремљен и уређен за потебе постојећих стамбених објеката и инфраструктуре, као и других пратећих објеката и зелених површина. Насип у зони саобраћајница и објеката је контролисан и добро збијен и консолидован; изван објеката је средње збијен и слабо консолидован.

Рејон Б – Падине на десној долинској страни потока Јелезовац и Каљавог потока

Инжењерско-геолошки подрејон Б-1: Део десне долинске стране потока Јелезовац

Терен је геотехнички повољних услова за потребе урбанизације. При изградњи објеката не условљава се посебан начин фундарања или избор темељне конструкције. Темелно тло мора да буде у једнородној средини; флишни седименти су врло погодни за ослањање темеља објеката. При дубљим ископима потребне су мере заштите косина од обрушавања. Не очекује се значајна појава подземних вода; сезонски су могућа мања провлажавања.

Инжењерско-геолошки подрејон Б-2: Део десне долинске стране потока Јелезовац

Терен је погодан за урбанизацију уз неопходно санирање потенцијално нестабилних делова, дренарање терена и заштита косина ископа. Изградња објеката у средини дл захтева посебан начин фундарања, као и заштиту темељног тла од напредног провлажавања, док фундарање дпг и дгд захтева посебна решења и избор темељне конструкције, с тим што је потребно да се темељи ослањају на једнородну средину и да се изврши одговарајућа припрема темељног тла и дренарање терена.

Инжењерско-геолошки подрејон Б-3: Терен у непосредној зони улице Борске

Део падине непосредно испод улице је са објектима до П+2, индивидуалног типа; терен је у зони саобраћајнице са збијеним и консолидованим насипом, а у зони изван објеката је неплански насипано, без потребне геотехничке припреме тла. У зони изграђених објеката терен је насипан, са високим стрмим косинама у насипу и засецима и потенцијално је нестабилан и неуређен. У појединим деловима, при дну засека има појава дифузионог извирања воде из делувијалног наноса, која се слива са падина и још неуређених саобраћајница, па је неопходно контролисано дренарање терена и заштита објеката. Непостојање савремене инфраструктуре у већем делу овог терена, са неконтролисаним одвођењем отпадних и атмосферских вода представља главни фактор који негативно утиче на стабилност ове падине.

Инжењерско-геолошки подрејон Б-4: Падина испод Борске улице на десној долинској страни Каљавог потока

Терен је условно повољан за потребе урбанизације, са потребним одговарајућим мерама заштите појединих делова терена, начина фундарања и уређења терена, уз одговарајуће изучавање и анализу инжењерскогеолошких услова терена. Уређење терена подразумева прихватање површинских и подземних вода, обезбеђење радних и сталних косина засека и ископа и евентуално потребна стабилизација падине.

Рејон Ц – Алувијална и алувијално-пролувијална зараван потока Јелезовац

Инжењерско-геолошки подрејон Ц-1: Алувијална и алувијално-пролувијална зараван потока Јелезовац – делови претежно изван насеља

Терен се може користити за урбанизацију. Песковито-глиновита повлата неуједначеног је састава и периодично водозасићена, па је неуједначених геотехничких својстава и неједнако је погодна за плитко фундарање, због могућих неравномерних слегања тла. Шљунковито-песковита средина, као и подлога ал и арг наноса су погодни за ослањање темељних конструкција. Објекте штитити одговарајућим мелиоративним мерама. Дубље ископе штитити од зарушавања и прилива подземне воде.

Инжењерско-геолошки подрејон Ц-2: Терен алувијалне заравни ангажован градњом

Стамбено насеље (индивидуалног типа) у зони испод и узводно од Борске улице је са непотпуно решеним геотехничким условима изградње објеката и уређења терена, док је насеље у зони улице Пере Велимировића, са адекватно решеним геотехничким условима изградње и одржавања објеката, где је уређење терена, са одговарајућим мелиоративним захватима, у потпуности спроведено и решено на савремен начин. У зони индивидуалне стамбене изградње недостаје савремена инфраструктура, па су присутне септичке јаме као главни фактор који негативно утиче на промене стања и својства геолошке средине. Такође је и неконтролисано локално дренарање терена, нарочито у време обилнијих падавина.

V. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

V.1. Списак планова који се стављају ван снаге доношењем плана

У непосредном окружњу трасе СМТ-а на снази је више планова који детаљно дефинишу намену и капацитете будуће изградње. Углавном сви планови на територији општина Вождовац и Звездара рађени су са сазнањем о коридору СМТ-а. Међутим у неким сегментима је регулација СМТ-а измењена или проширена на основу конфигурације терена и техничких и функционалних потреба и могућности проверених у идејном решењу, као и условима ГСП-а, којим се захтевају нише за аутобусе градског превоза код планираних стајалишта. Ти делови планова који су обухваћени границом овог плана, стављају се ван снаге, доношењем овог плана.

На западном делу овим планом се део границе плана детаљне регулације дела МЗ „Кошутњак” у Раковици – („Службени лист града Београда”, број 31/03), мења у раскрсници ул. Пере Велимировића и ул. Борске како би се обухватио полупречник кривине из улице Бањички пут до Борске улице у целости.

Због промењеног профила Борске у зони раскрснице Борске и Црнотравске улице, кориговано је решење ове раскрснице у односу на усвојено у ПДР за саобраћајни потез од Улице Борске до петље „Ласта” („Службени лист града Београда”, број 40/07) те се овај плански документ мења у поменутом делу.

В.2. Смернице за израду процена утицаја на животну средину

За појединачне пројекте, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) и 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”, број 114/08) инвеститори су дужни да се обратe надлежном органу за послове заштите животне средине Градске управе Београда, који ће одлучити о потреби израде процене утицаја на животну средину.

С обзиром на то да је при изради стратешке процене био проблем недостатак референтне тачке мерења квалитета ваздуха, и посебно буке за територију разматраног планског документа (који је према подацима из Еколошког атласа Београда окарактерисан као веома нездрав), предлажемо да се ново стално или повремено мерно место постави на тачкама дуж ове саобраћајнице. Ово је посебно важно и из разлога што се очекује већи проток саобраћаја на овом правцу (измештањем транзитног саобраћаја из централне зоне града), на коме тренутно не постоји ни једно мерно место. Праћењем треба обухватити оне загађујуће материје које су саставни део постојећег мониторинга који обезбеђује надлежан орган за заштиту животне средине односно све оне за које једнократним мерењем утврђен повећан ниво.

В.3. Спровођење плана

Овај план представља плански и правни основ за издавање извода из плана и одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06) и за експропријацију земљишта у циљу реализације објеката од општег интереса.

Дозвољава се фазност изградње (по деоницама) саобраћајних површина и инфраструктуре, уз обавезно поштовање услова прописаних на нивоу плана.

Саставни део овог плана су и:

Књига 1

Графички прилози плана детаљне регулације:	
0. Прегледна ситуација	P 1:5.000
1. План намене површина	P 1: 1.000
2. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима	P 1: 1.000
2.А. Подужни профил	P 1:100/1000
3. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења	P 1: 1.000
4. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)	P 1: 1.000
4.1. Водоводна и канализациона мрежа	P 1: 1.000
4.2. Електроенергетска и ТК мрежа	P 1: 1.000
4.3. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења	P 1: 1.000
5. Реонизација терена	P 1: 1.000

Књига 2

- Документација плана детаљне регулације:
1. Одлука о приступању изради плана
 2. Извештај о извршеној стручној контроли
 3. Извештај о јавном увиду
 4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
 5. Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину
 6. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
 7. Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности о јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
 8. Решење којим се даје сагласност Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
 9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
 10. Геолошко-геотехничка документација

Графички прилози документације:

- | | |
|--|------------|
| 1. Катастарско-топографски план | P 1: 1.000 |
| 2. Катастарско-топографски план са границом плана | P 1: 1.000 |
| 3. Катастар водова и подземних инсталација | P 1: 1.000 |
| 4.а. Инжењерско-геолошка карта терена | P 1: 2.500 |
| 4.б. Инжењерско-геолошки пресек терена | P 1: 200 |
| 5. Извод из Генералног плана Београда 2021. са положајем простора обухваћеним планом | P1:10.000 |
| 6. Стечене обавезе | P1: 5.000 |
| 7. Програм за израду урбанистичког плана за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице | |

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-1074/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06), сходно члану 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА БЕНЗИНСКИХ СТАНИЦА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (ЛЕВА И ДЕСНА СТРАНА), НА СРЕДЊОЈ СТАЦИОНАЖИ КМ 173+000 ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА АУТОПУТА Е-75 СУБОТИЦА-БЕОГРАД, НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА 708/1, 711/2, 712/1 И 713/, СВЕ КО БАТАЈНИЦА

И. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод израде

План је започет да се ради према решењима из Просторног плана инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица-Београд (Батајница) („Службени гласник РС”, број 69/03), Допису Секретаријата за урбанизам бр. 350.10-255/07 од 20.8.2007, Условима ЈП Путеви Србије бр. 953-00-11736/1 од 31.01.2007 и Допису Министарства за инфраструктуру од 17.12.2007.

Циљ израде плана

Планом се дефинише јавно и остало земљиште, одређује намена површина, решава прикључење саобраћајница на аутопут Е-75, сагледава стање постојеће инфраструктуре и услови прикључења на исту, даје нивелационо и регулационо решење са првилама грађења и уређења. Непосредни циљ израде плана је препарцелација катастарских парцела као и израда услова за изградњу комплекса две бензинске станице са пратећим садржајима и мотелом. Потребно је сагледати оптималне капацитете и услове изградње комплекса, саобраћајно решење прилаза као и унутрашњост комплекса. Један од циљева је и фазност изградње како објеката тако и паркинга.

II. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради плана приступа се на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03),
- Просторног плана инфраструктурног коридора аутопута Е-75 („Службени гласник РС”, број 69/03)
- Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03),
- Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле Урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд („Службени лист града Београда”, број 51/08).

II.A. Извод из Просторног плана

Просторним планом инфраструктурног коридора аутопута Е-75 планиране су две бензинске станице на средњој стационожи km 173+000.

Бензинска станица тип I

Пумпна станица са 8 точећих места (6 за путничка возила, од тога 3 за бензин, 2 дизел, 1 плин, 2 за теретна возила, једно дизел једно бензин), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.

Зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака са одбојном оградом, паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила, и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама, јавна чесма и јавни мокри чвор, табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу, информативно туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном, и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.), служба прве помоћи са лекаром и помоћним медицинским особљем, етно ресторан са 50 места у затвореном делу и 70 места на тераси, са кухињом и мокрим чвором (мин. 250m² бруто + 100m² тераса), продавница опште потрошње (пиће, храна, цигарете, штампа, и сл.) мин 100m², службени смештај особља ресторана и пумпне станице, свратишта инспекције, полиције и сл.

Према Просторном плану инфраструктурног коридора аутопута Е-75 дозвољена величина комплекса типа I је 1.5–3 ha.

Бензинска станица тип II

Пумпна станица са 8 точећих места (6 за путничка возила, од тога 3 за бензин, 2 дизел, 1 плин, 2 за теретна возила, једно дизел једно бензин), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.

Заштитно разделно острво, улазна и излазна коловозна трака са одбојном оградом, паркинг за 20 путничких возила, 16 теретних возила, и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама, јавна чесма и јавни мокри чвор, табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу, информативно туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном, и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.), служба помоћи информација, са службеним и јавним телефоном продавница резервних делова и опреме, мин. 100m², сервис за оправку возила, (за путничка возила, аутобусе, и теретна возила) са шлеп службом, паркингом за хаварисана возила и др, површине мин 200m² бруто, кафе са 60 седишта у затвореном делу и 80 места на тераси (мин. 150m²+100m² тераса) службени смештај особља сервиса, пумпне станице, кафеа, помоћи и информација, свратиште инспекције, полиције и др.

Према Просторном плану инфраструктурног коридора аутопута Е-75 дозвољена величина комплекса типа II је 3 ha.

Мотел

Објекат хотела са 50–60 лежачева са рестораном капацитета до 100–120 места у затвореном делу 100–120 места на тераси, са пратећим садржајима, паркинг за 50–60 путничких возила, 15–20 теретних и 5–8 аутобуса, сервис за лаке оправке, јавна чесма, засебан мокри чвор, информативно технички пулт, места за одмор и седење и рекреацију

II.B. Однос према Генералном плану Београда

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07) аутопут Е-75 је део државне и међународне путне мреже и подлеже посебним прописима. Постојећа регулација аутопута у границама Генералног плана се у потпуности задржава, а грађевинске линије планираних објеката не би требало да буда на удаљењу мањем од 20m од спољне ивице коловоза крајње саобраћајне траке. Приступ са ове саобраћајнице је могућ са пратећих или сервисних саобраћајница, као и са уливно-изливних веза уз постојећи коловоз у режиму једносмерног кретања возила.

II.V. Стечене урбанистичке обавезе

За израду овог плана обавезујуће су условљености дате у Просторном плану подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд (Батајница), („Службени гласник РС”, број 69/03).

Извод из наведеног просторног плана дат је кроз текст плана.

II.G. Подлоге за израду плана

За рад на изради плана детаљне регулације коришћене су следеће подлоге:

- Извод из ГП Београда до 2021.
- Ортофото снимак ширег окружења локације
- Катастарско-топографски план 1:1.000
- Копија плана 1:1.000
- Копија плана водова 1:2.500

III. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ОПИС И ОБУХВАТ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границом плана обухваћене су обе бензинске станице као и путни појас на стационожи од km 172+470.72 до km 173+367.15 (средња стационожа km 173+000), дужина потребна за изградњу уливно-изливних трака и провођење инсталација. Планирана је изградња БС на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 713/1, а обухваћен је и део путног коридора аутопута Е-75 на КП 530/3, 531/1, 710/2, 709/2, 711/3, 711/1, 712/3, 713/2, 714/3, делови пута на КП 5519/3, 5521/2 и 5521/3, као и делови КП 714/4, 714/5 све КО Батајница.

2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планиране намене површина у границама плана дефинисане су као:

– јавно земљиште

1. парцела са ознаком А1 – део инфраструктурног коридора аутопута Е-75 са заштитним зеленилом

2. парцела са ознаком ЈК – део јавног земљишта намењеног изградњи инфраструктуре

– остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште је простор у коме је планирана изградња објеката две бензинске станице са пратећим садржајима, уређеним саобраћајним, паркинг и зеленим површинама као и мотелом (парцеле са ознаком ГП1 и ГП2).

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП I, – ЛЕВО

к. п. 708/1 КО Батајница (власник „INTER SPEED“)

Пумпна станица са 8 точећих места (6 за путничка возила, од тога 3 за бензин, 2 дизел, 1 плин, 2 за теретна возила, једно дизел, једно бензин), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.

Зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака, паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила, и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама, јавна чесма и јавни мокри чвор, табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу, информативно туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном, и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.), служба прве помоћи са лекаром и помоћним медицинским особљем, етно ресторан са 50 места у затвореном делу и 70 места на тераси, са кухињом и мокрим чвором (мин 250m² бруто + 100m² тераса), продавница опште потрошње (пиће, храна, цигарете, штампа, и сл) мин 100m², службени смештај особља ресторана и пумпне станице, свратишта инспекције, полиције и сл.

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП II, ДЕСНО – ПИМ СА МОТЕЛОМ

к. п. 711/2, 712/1, ко Батајница (власник „INTER SPEED“), пуномоћје за 713/1

Пумпна станица са 8 точећих места (6 за путничка возила, од тога 3 за бензин, 2 дизел, 1 плин, 2 за теретна возила, једно дизел једно бензин), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.

Заштитно разделно острво, улазна и излазна коловозна трака, паркинг за 20 путничких возила, 16 теретних возила, и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама, јавна чесма и јавни мокри чвор, табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу, информативно туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном, и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.), служба помоћи информација, са службеним и јавним телефоном продавница резервних делова и опреме, мин 100m², сервис за оправку возила, (за путничка возила, аутобусе, и теретна возила) са шлеп службом, паркингом за хаварисана возила и др, површине мин 200m² бруто, кафе са 60 седишта у затвореном делу и 80 места на тераси (мин. 150m²+100m² тераса) службени смештај особља сервиса, пумпне станице, кафеа, помоћи и информација, свратиште инспекције, полиције и др.

Мотел (II фаза)

Објекат мотела са 50–60 лежајева са рестораном капацитета до 100–120 места у затвореном делу 100–120 места на тераси, са пратећим садржајима У евентуалним подземним етажама могли би да се пројектују пратећи садржаји, еко-

номске и техничке просторије, и сл, сервис за лаке оправке, јавна чесма, засебан мокри чвор, информативно-технички пут, места за одмор и седење и рекреацију

Намена површина је приказана у графичком прилогу бр 1. „Регулационо-нивелационо, саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима и намена површина“, Р=1:1.000.

3. ПРОСТОР У КОМЕ ЈЕ ДОЗВОЉЕНА ГРАДЊА ОБЈЕКТА

3.1. План парцелације

Планом су дефинисане парцеле јавног и осталог земљишта у складу са планираним наменама.

План парцелације са потребним аналитичко-геодетским елементима, приказан је на графичком прилогу бр. 2 „Катастарско-топографски приказ планиране парцелације“.

Парцеле јавног грађевинског земљишта

У оквиру јавног грађевинског земљишта дефинисане су парцеле саобраћајних површина и то:

– део путног коридора аутопута Е-75 на к.п. 530/3, 531/1,

710/2, 709/2, 711/3, 711/1, 712/3, 713/2, 714/3, све КО Батајница

– делови пута на к.п. 5519/3, 5521/2 и 5521/3, све КО Батајница

Парцеле осталог грађевинског земљишта

Парцеле осталог грађевинског земљишта подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса и то:

– изградња БС на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 713/1, све КО Батајница

– делови КП 714/4, 714/5, све КО Батајница

Каснија парцелација грађевинских парцела које су формиране овим планом је дозвољена.

3.2. Правила регулације и нивелације

Регулациона линија

Комплекси бензинских станица разграничени су регулационим линијама од појаса аутопута.

Регулациона линија је дефинисана у графичком прилогу бр.1 „Регулационо-нивелационо, саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима и намена површина“.

Нивелација

Нивелационо решење се базира на постојећој нивелацији аутопута.

3.3. Граница грађења

Грађевинска линија дефинише простор у коме је дозвољена изградња објекта, односно грађевинском линијом је дефинисан положај најистуренијег дела објекта. У оквиру грађевинских линија није цео простор планиран за изградњу објеката, већ се површина објеката на тлу везује за највећи дозвољени степен заузећа у оквиру комплекса, односно програм који је условљен у Просторном плану.

У оквиру максималних граница грађења могуће је на преосталом простору по постављању објекта уредити интерне саобраћајнице са паркинзима, терасе, слободне зелене и поплочане површине, као и у потребној мери поставити подземни резервоар за агрегат.

Тачан положај објеката у оквиру задатих максималних граница грађења биће утврђен у моменту подношења захтева за изградњу.

Приказане су максималне границе грађења, а удаљења од суседних катастарских парцела, дефинишу се у минималном износу од 10m.

Позиције грађевинских линија су приказане у графичком прилогу број 1. „Регулационо-нивелационо, саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима и намена површина“, Р=1:1.000.

3.4. Урбанистички параметри

3.4.1. *Степен заузетости парцеле*

Степен заузетости (З) исказан као %, је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Комплекс I

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ 28.481,60m²

Планом Детаљне регулације остварена је заузетост парцеле од око 4% под објектима, тј око 1.033m² под објектима и терасама.

Комплекс II

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ 28.238,80m²

Планом Детаљне регулације остварена је заузетост парцеле од око 6% под објектима, тј око 1.650m² под објектима и терасама.

3.4.2. *Индекс израђености парцеле*

Максимални индекс израђености је однос укупне БРГП у односу на површину комплекса

Комплекс I

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ 28.481,60 m²

Планом остварени индекс израђености износи 0,04, а остварена БРГП објекта је око 1.033 m².

Комплекс II

ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ 28.238,80m²

Планом остварени индекс израђености износи 0,1, а остварена БРГП објекта је око 2.700 m².

3.4.3. *Сиритност (висина) објекта*

Сви објекти су постављени тако да је кота приземља једнака дозвољеној нивелацији у односу на терен са кога се приступа објекту, тј приземној етажи, према условљености-

Табеларни приказ остварених и дозвољених урбанистичких параметара:

	Према просторном плану		Према плану	
	Комплекс I	Комплекс II	Комплекс I	Комплекс II
Величина комплекса (m ²)	1,5–3,0 ha	3ha	28.481,60 m ²	28.238,80 m ²
Индекс израђености	-	-	0,04	0,1
Степен заузетости (%)	-	-	4	6
Спратност	-	-	II	II до II+2

IV. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Приступ предметним комплексима обезбеђен је са аутопута Београд – Нови Сад по принципу улив-излив како је то приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима” размере Р=1:500.

Интерне саобраћајне површине решене су тако да омогуће несметан рад свих делова комплекса са што већом међусобном независношћу функционисања.

Предметне станице за снабдевање течним горивом су у основи намењене за одговарајући једносмерни смер кретања па овај смер треба да буде приоритетан и кроз саму пумпу. За камионе и аутобусе омогућено је кретање са што мање скретања.

У оквиру интерних саобраћајних површина предвиђају се разделна острва ширине 1,5m за смештај аутомата за истакање горива и стубова надстрешнице.

За оба комплекса пумпи за снабдевање течним горивом планира се опремање одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Ширине интерних саобраћајница као и уливно-изливних трака димензионисане су према меродавном возилу, те-

ма +0.20 cm од терена.

Највиша грађевина или било који њен део, рекламни стуб и сл ограничен је висински на +125m надморске висине

Пројекат радити у складу са нивелацијом из пројекта уређења саобраћајних површина.

3.5. Приступ објектима

Унутар комплекса формирана је интерна саобраћајна мрежа.

Улази у објекат су са пешачких стаза и платоа. На свим улазима у објекте и денивелацијама на терену предвиђена је израда рампи за приступ хендикепираним лицима.

Могуће је све интерне саобраћајнице и групације организовати за фазну изградњу, реализацију и употребу, сагласно општим условима из плана у том моменту.

3.6. Ограђивање

У циљу заштите лица и имовине, предвиђена је изградња ограда око дела комплекса намењеног потребама поједине групе корисника или управљању комплексом. Ограда је израђена у складу са најсавременијим принципима који се односе на ову врсту објеката и поставља се по граници комплекса.

Обавеза инвеститора је да омогући константан приступ возилима и службама комуналних предузећа у циљу одржавања инфраструктурне мреже.

3.7. Обликовање

Објекти ће бити пројектовани у савременом духу карактеристичне обраде за објекте оваквих комплекса.

Организација простора унутар објеката је слободна, по плану инвеститора у складу са Просторним планом, законима и правилницима и одлукама на основу закона за намену која се пројектује.

шко теретно возило – шлепер са приколицом и дате у одговарајућем графичком прилогу.

Планом су предвиђене ивичне траке у ширини од 0,5 m дуж саобраћајних трака за успоравање возила (искључење са аутопута), односно убрзање возила (укључење).

У зони излазног и улазног прикључења са, односно на предметни аутопут уз леву страну истих и десну ивицу коловоза предметног аутопута, обавезна је одбојна ограда.

Саобраћајнице на делу на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом планирају се са максималним нагибом од 2%.

Комплекси бензинских станица одвојени су физички од магистралног пута разделним острвом са заштитним зеленилом.

Нивелационе коте платоа предметних комплекса биће дефинисане и усклађене са нивелетом магистралног пута кроз даљу разраду у оквиру плана.

У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решава се гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже уз поштовање нивелета саобраћајнице на коју се наслања свака од два планирана комплекса. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата прихватају се посебном слив-

ничком решетком и одводе до сепаратора за пречишћавање а затим испуштају у реципијент.

Сви елементи поречног профила који се међусобно функционално разликују одвајају се одговарајућим детаљима овичења.

Коловозна конструкција се планира као флексибилна конструкција са носећим слојевима од асфалт бетона на делу саобраћајних површина ван места за истакање горива и као крута цементно-бетонска конструкција на манипулативним површинама уз места за истакање горива.

Паркирање за потребе запослених и корисника садржаја претметних комплекса обезбеђује се у оквиру припадајуће парцеле, а према важећим нормативима датим у сл. табели:

За бензинску станицу тип 1, лево:

Могући садржаји	Нормативи за паркирање возила 1пм на:	Потребно пм
Продајни простор	66m ² БРГП	2
Етно Ресторан	На два стола	15
УКУПНО		17

За бензинску станицу тип 2, десно – ПИМ са мотелом

Могући садржаји	Нормативи за паркирање возила 1пм на:	Потребно пм
Продајни простор	66m ² БРГП	4
Кафе бар	На два стола	7
Ресторан	На два стола	23
Мотел	2-10 кревета	10
УКУПНО		44

За запослене у оквиру комплекса бензинске станице тип 1, лево потребно је обезбедити мин. 24 паркинг места унутар комплекса.

У оквиру комплекса обезбеђен је одређен број паркинг места за теретна возила и аутобусе.

За запослене у оквиру комплекса бензинске станице тип 2, ПИМ-десно потребно је обезбедити мин. 54 паркинг места унутар комплекса.

У оквиру комплекса обезбеђен је одређен број паркинг места за теретна возила и аутобусе.

За инсталације које воде кроз путно земљиште (паралелно вођење и подбушивање) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије” за прибављање додатних саобраћајно-техничких услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих.

Приликом изградње предметних комплекса, потребно је да се инвеститор обрати ЈП „Путеви Србије” у циљу прибављања коначне сагласности на пројектну документацију, у свему према издатим условима.

V. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

У оквиру граница предметног комплекса, уређење зелених и слободних површина решити посебним пројектом, а у складу са саобраћајним и архитектонско-грађевинским решењем као и трасама подземних инсталација.

Зелене површине у комплексу уредити, са наглашеним травњаком и композиционим решењем зимзелене и листопадне вегетације. Пешачке комуникације поплатити квалитетним застором стилски усклађене са архитектонским решењем. Нагласити их линијским зеленилом, односно садњом високе вегетације и опремити екстеријерним мобилијаром.

У делу комплекса слободне површине пројектовати парковски, са дечијим игралиштима. Опремати их према стандардима и савременој пракси других земаља Европе. У том смислу није дозвољено на игралиштима на којима се постављају справе (пењалице, љуљашке, клацкалице и

друге справе) пројектовати и изводити подлогу од чврстих застора. Подлога испод справа мора бити за ту сврху од меких застора, специјалних гумираних подлога, или природних подлога-трава и друго. Игралишта засенити одговарајућим врстама лишћарског дрвећа које не сме имати крупне и отровне плодове, трновите израштаје или алергогена својства.

Зелени засади, у планираној зони станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима, треба да су функционално усаглашени са осталом организацијом простора.

При избору врста за озелењавање треба одабрати оне са најмањим захтевима у односу на услове средине (пионирске средине). Предност се даје листопадном дрвећу.

Предметна површина је део аутопута који је део државне и међународне путне мреже и подлеже посебним прописима за пројектовање и изградњу укључујући и континуални зелени појас.

Места за контејнере-смећаре визуелно одвојити садњом шибља, зимзелене вегетације и пузавица или чврстим панонама као обликовани објекат.

Планирати постављање хидрантске мреже за одржавање зелених површина.

Нивелационим решењем омогућити отицање површинских атмосферских вода ка зеленој површини или сливницима.

VI. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1. Водоводна мрежа

Предметна локација припада првој висинској зони снабдевања Београда водом са постојећим водоводом пречника Ø 150 mm у непосредној близини.

Да би се обезбедило снабдевање водом будућих корисника, неопходно је планирати водовод пречника мин. Ø150 mm од постојећег цевовода до предметног комплекса.

Комплекс прикључити на водоводну мрежу преко водомерног шахта постављеног на мин. 1,5 m унутар регулационе линије.

Унутар комплекса изградити водоводну мрежу, интерног карактера, сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу, технолошким потребама за производњу и др.

Положај планиране интерне водоводне мреже је у појасу регулације интерних саобраћајница, односно у тротоару.

Димензије водоводне мреже треба да задовоље потребе у води за планиране кориснике као и за противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Имајући у виду да се предметни план налази у граници шире „А” зоне заштите Београдског изворишта, неопходно је активности на тој локацији усагласити са:

– Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04),

– Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће („Службени гласник РС”, број 33/78),

– Решењем о одређивању зона и појасева санитарне заштите за изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда („Службени лист града Београда”, број 44/88),

– Решењем о начину одржавања и мерама заштите у ужој зони санитарне заштите Београдског изворишта („Службени лист града Београда”, број 8/86) и допуне правилника (бр. 29/87, бр. 25/1/88) и Решењем о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите Београдског водовода („Службени лист града Београда”, број 8/86).

6.2. Канализациона мрежа

Подручје предметног плана се налази у северном делу Батајничког канализационог система (северно од насеља Батајница).

На самој локацији, као и у непосредној близини не постоји изграђена, пројектована или планирана градска канализациона мрежа која би могла да прихвати употребљена и кишне воде са предметне локације.

За предметну локацију нема планске а ни и техничке документације, па је до изградње градске канализације проблем одвођења отпадних и кишних вода могуће рашавати само локално.

Унутар комплекса изградити канализациону мрежу, интерног карактера, сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу, технолошким потребама за производњу и др.

Отпадне воде треба евакуисати путем непропусне септичке јаме која мора бити на мин. одстојању 20 m од границе путног појаса и коју мора редовно да чисти надлежна комунална организација.

Све атмосферске воде и воде након прања комплекса не смеју се испуштати у зелене површине, подземље и мелиорационе канале, већ се морају контролисано уводити у интерни канализациони систем и путем стабилног испуста увести у засебни реципиент, чије пражњење ће се предвидети преко овлашћеног комуналног предузећа.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина и надстрешница могу се сакупити и упустити у путни канал или зелену површину у оквиру комплекса без претходног пречишћавања.

По изградњи планиране, јавне канализационе мреже, Инвеститор остаје у обавези да своју интерну мрежу превеже на јавну мрежу а септичке јаме и простор око њих прописно санитарно обезбеди.

После превезивања интерне мреже, квалитет вода које се прикључују на градску канализациону мрежу, мора задовољити условљености дате Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, бр. 2 од 3.2.1986 год.).

6.3. Електроенергетска мрежа

На предметном подручју изграђена је електроенергетска мрежа напонског нивоа 1, 10 kV. Електроенергетски водови 1 и 10 kV су изграђени подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике потребно је изградити 1 (једну) ТС 10/0,4 kV снаге трансформатора 630 kVA, капацитета 1000 kVA и то као слободностојећи објекат. За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б за стамбене објекте као и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

Објекти угоститељства	100–150 W/m ² нето површине
Објекти пословања	80–120 W/m ² нето површине
Школе и дечје установе	60–80 W/m ² нето површине
Остале намене	30–120 W/m ² нето површине

Планирану слободностојећу ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз-излаз” на постојећи електроенергетски вод 10kV који је веза између постојеће ТС 10/0,4 kV „Батајница, Широки пут бб, Ивана Милутиновића” (рег. бр. 3-597) и постојеће ТС 10/0,4 kV „Батајница, Широки пут бб, Нафтагас” (рег. бр. 3-871). Такође је потребно изградити електроенергетски вод 10kV од постојеће ТС 10/0,4 kV „Батајница, Војвођанских бригада, 143/М” (рег. бр. 3-1466) и постојеће ТС 10/0,4 kV „Батајница, Широки пут бб, Нафтагас” (рег. бр. 3-871).

Од планиране трафостанице до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV. Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV извести у тротоарским површинама планираних саобраћајница.

Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

На местима где се очекију већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–1 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

На местима где се очекију већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију.

Приликом израде урбанистичког пројекта и главног пројекта, потребно је остварити сарадњу са ЈП „Путеви Србије”

6.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју N^{о3} АТЦ Батајница. На предметном подручју изграђен међумесни оптички кабл на релацији Београд–Нови Сад. Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

Једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
Објекти пословања	1 тел / 30–50 m ² нето површине

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама комплекса потребно обезбедити укупно око 10 телефонских прикључака.

За потребе планираних тф потрошача потребно је положити приводни телекомуникациони кабл од планираног рачвастог наставка Н1 на постојећем телекомуникационом каблу, преко планираног рачвастог наставка Н2, до изводних ормана у планираним објектима.

Планирани подземни телекомуникациони кабл поставити у заштитну цев у рову димензија 0,8 x 0,4 m.

Планиране телекомуникационе водове положити слободно у земљу, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Телекомуникационе водове полагасти у тротоарским и слободним површинама водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката.

На прелазу испод коловоза саобраћајница и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.

Посебну пажњу треба обратити на међумесни оптички кабл на релацији Београд–Нови Сад, кога треба ископати целом ширином предметног плана и положити на прописаној дубини од минимум 0,8m после нивелације терена.

Трасама телекомуникационе мреже предвидети изградњу кабловско дистрибутивног система (КДС).

За израду техничке документације за изградњу објекта добијени су технички услови „Телеком Србија” А.Д. бр. 015/08-47148/2007 од 5.11.2007. год.

6.5. Грејање

На ширем предметном подручју изведени су и у фази експлоатације:

- магистрални гасовод (деоница ГРЧ Батајница – Нови Сад), притиска $p=50$ бар, и
- топловод пречника $\varnothing 219,1$ mm са локалном котларницом за снабдевање објеката суседне парцеле бр. 714/5.

На оба набројана термотехничка вода не постоји могућност директног прикључивања планираних садржаја.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за магистрални гасовод по 30,0 m са обе стране цеви. Приликом изградње објеката поштовати овај пропис као и све остале одредбе из „Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ”, број 26/85).

Сагледавајући потребе за топлотном енергијом планираних површина преко задатих урбанистичких параметара добијена је следећа планирана потрошња по предметним пумпама:

- БЕНЗИНСКА СТАНИЦА на к.п. 708/1 КО Батајница : $Q=50$ KW
- БЕНЗИНСКА СТАНИЦА на к.п. 711/2, 712/1,713/1 КО Батајница : $Q=200$ KW

Ову топлотну енергију обезбедити коришћењем индивидуалних топлотних извора (котларница на лако-течно гориво или ел. енергије).

За објекте пумпе такође при изградњи поштовати одредбе из Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, број 24/71) и Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71), позитивних правила струке као и других прописа везаних за дату проблематику.

6.6. Евакуација отпадака

За планиране објекте обезбедити довољан број судова за евакуацију комуналног смећа. Број нових судова одредити према апроксимативној процени 1 контејнер на 600 m² за пословни простор.

Судови могу бити постављени на слободној површини испред објекта на површинама одређеним за контејнере. Застор испод контејнера треба да буде од асфалта ради лакшег одржавања чистоће. Места за контејнере визуелно одвојити садном шибаљом, зимзелене вегетације и пузавица.

За пословне објекте, судова за смеће могу бити постављени у за ту сврху посебно изграђеној просторији за дневно депоновање смећа унутар објекта (смећари). До судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз комуналних возила. Приступна саобраћајница треба да буде најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања од 11,00m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равной подлози без и једног степеника и са успоном до 3%.

Предвидети већи број корпи за отпатке дуж пешачких комуникација у парковима и другим зеленим просторима са јавним начином коришћења.

Локације судова за смеће одредити у складу са нормативима ЈКП „Градска чистоћа” („Службени лист града Београда”, бр. 32/IV од 31.12.1983) и приказати у пројекту уређења слободних површина.

6.7. Инжењерско-геолошки услови

Предузеће за пројектовање извођење и инжењеринг ХГ-ПРОФ инжењеринг д.о.о., Јована Бјелића 8 из Београда, а за потребе планиране изградње две бензинске станице и пратећих објеката, урађен је Елаборат о „Геотехничким условима изградње две бензинске станице и пратећих објеката на ауто-путу Е-75 Суботица–Београд на средњој стационожи km 173+000 КО Батајница.

Целокупна техничка документација је урађена у складу са:

- Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95),

- Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96), и

- Законом о планирању и изградњи објеката („Службени гласник РС”, број 47/03).

За израду елабората коришћени су подаци из Геолошког катастра града Београда, Секретаријата за урбанизам Скупштине града, те регионалне геолошке и ИГ подлоге града Београда из фонду Завода за грађевинско земљиште, као и додатне новоизведене бушотине на предметној локацији.

Истражни простор обухвата део простране лесне заравни познате под називом „Земунски лесни плато”. Алсолутне коте у оквиру истражног простора се крећу у дијапазону од 100–98 до мнм.

Иначе, шире зону предметне локације одликује готово генерално заравњен терен највиших делова такозваног земунског лесног платоа са веома благим неравнинама, местимичним улегнућима са малим висинским одступањима и благим падом ка северозападу. На испитиваном микролокалитет условно постоји мала депресија у морфологији у односу на источне и СИ делове терена, те трасе аутопута, па сходно томе и све атмосферилеје са истих имају услова да се с времена на време концентришу не само по дренажним каналетама дуж аутопута, већ и у домену шире предметне будуће локације БС. Уочена су превлаживања, запућења дренажних ровова, и секундарне дренажне мреже агрокомплекса, мања забарења и задржавања воде у локалним морфолошким улегнућима на површини терена

На терену нема површинских токова. Све повремене воде од падавина и атмосферилеја брзо се процеђују у подземље (остаци превлаживања су углавном локалног значаја и немају доминантност у ширем простору изучавања). У време већих падавина водооцељивост је мања у депресијама, где долази до локално нешто дужег задржавања воде на коти терена.

Појава подземне воде није идентификована

У геолошкој грађи терена шире зоне истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова.

Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага (Q_2l), алувијално-барских (Q_{1ab}), алувијално-језерских (Q_{1aj}) и језерско-барских (Q_{1jb}) седимената.

Еолске насlage (Q_2l) холоценске и плеистоценске старости (по Ласкарев-у) представљене су лесом са прослојцима и сочивима пескова, који су раздвојени појавом cm-dcm дебљина тзв. слојева „погресних земаља”. Корелацијом бројних бушотина дошло се до закључка да су копнене лесне насlage таложене између коте 105-85 (87) mnm, те им дебљина варира и износи од 15–20 m. Њихову подину, од коте 85 (87)-75 (77) mnm, изграђују лесоиди који су стварани на некој пространој замочвареној флувијално-језерској заравни. Испод коте 75(77) mnm, заступљене су прашинасто-песковите насlage алувијално-барског порекла.

Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав појединих чланова као и људска делатност утицали су на карактеристична хидрогеолошка својства терена.

На основу анализе целокупног фонда постојеће документације, могу се издвојити две карактеристичне хидрогеолошке зоне унутар заступљених лесних наслага:

– Лесне насlage у надизданској зони одликују се цевастом порозношћу са вертикално оријентисаним макропорима. По својој хидрогеолошкој функцији представљају добро пропусан комплекс хидрогеолошки колектор – спроводник (у коме се не задржава дуго инфилтрирана вода већ иста практично понире ка водонепропусној подини). Ова хидрогеолошка јединица је изразито водопрпусна у вертикалном правцу што је иначе карактеристика свих лесних наслага (са вредностима коефицијента филтрације $k_f = 10^{-3} - 10^{-4}$ cm/sec), док је бочно кретање подземних вода спорије ($k_{fb} = 10^{-6}$ cm/sec) на основу података добијених из обимне постојеће документације. Кретање воде одвија се дуж макропора, вертикално наниже. Прихрањивање ове, условно изданске средине највећим делом, врши се инфилтрацијом атмосферских падавина у подземље. На контакту лесних наслага са глиновитијом подлогом (погребена земља) долази до акумулација вода и формирања фреатске издани (углавном са слободним нивоом).

– Лесне насlage у изданској зони од коте 80,0 до коте појаве алувијално-барских седимената интензивно су физичко-хемијски измењене (деградирани) тако да по својим структурним карактеристикама не представљају типичне лесне насlage већ се називају лесоидима, алевритима. По својој хидрогеолошкој функцији представљају хидрогеолошке колекторе са ниским вредностима коефицијента филтрације у којима се инфилтрирана вода са површине практично задржава и акумулира услед присуства подинских слабопропусних до водонепропусних алеврита и глина.

Пошто се идентификовани ниво ПВ може сматрати стабилним у периоду хидролошког минимума, могуће је очекивати да у кишном делу године издизање нивоа воде буде чак веће од 1,0 m.

За усвојени геотехнички модел локалитета, истражни простор спада у зону VI степена сеизмичке скале МСК-1964. год., са коефицијентом сеизмичности $K_s = 0,05$.

Хумус (х) прекрива површину терена, дебљине од 0,3–1,0 m. Тамно је браон боје, хетерогеног састава. Делимично консолидован, неповољних физичко-механичких карактеристика, јер се користи као обрадиви слој већ дуже време.

Еолске насlage

Ове насlage изграђују најистакнутији део рељефа предметног терена од коте 100-95 mnm.

Први хоризонт леса (J_{II}) изграђује површински део лесне заравни почев од коте 100–95 mnm. Просечна дебљина варира и износи 5–7 m. Прашинастог је до прашинасто-песковитог састава. У површинском делу је хумифициран. процес хумификације просечно допире до дубине 1,5 m. Садржи трагове растиња и калцијум карбонат. Боје је светло смеђе. Цевасто до микропорозан. Сув је мек и трошан. Држи се у вертикалним засецима висине 2–4 m, али је подложан и могућем осипању. При провлаживању мења своју провобитну структурну чврстоћу.

Према ГН-200 нормама, тло – земљиште припада II категорији. Може се користити као подлога за ослањање темељних конструкција. Због својства да zasiћен водом губи своју примарну структуру, у току изградње или експлоатације објекта, потребно је применити превентивне мере у циљу спречавања могућег штетног дејства воде. У природном стању влажност структура леса осетљива је на притиске ≥ 100 kN/m².

Контакт темељ – тло остварен је у слоју леса (л).

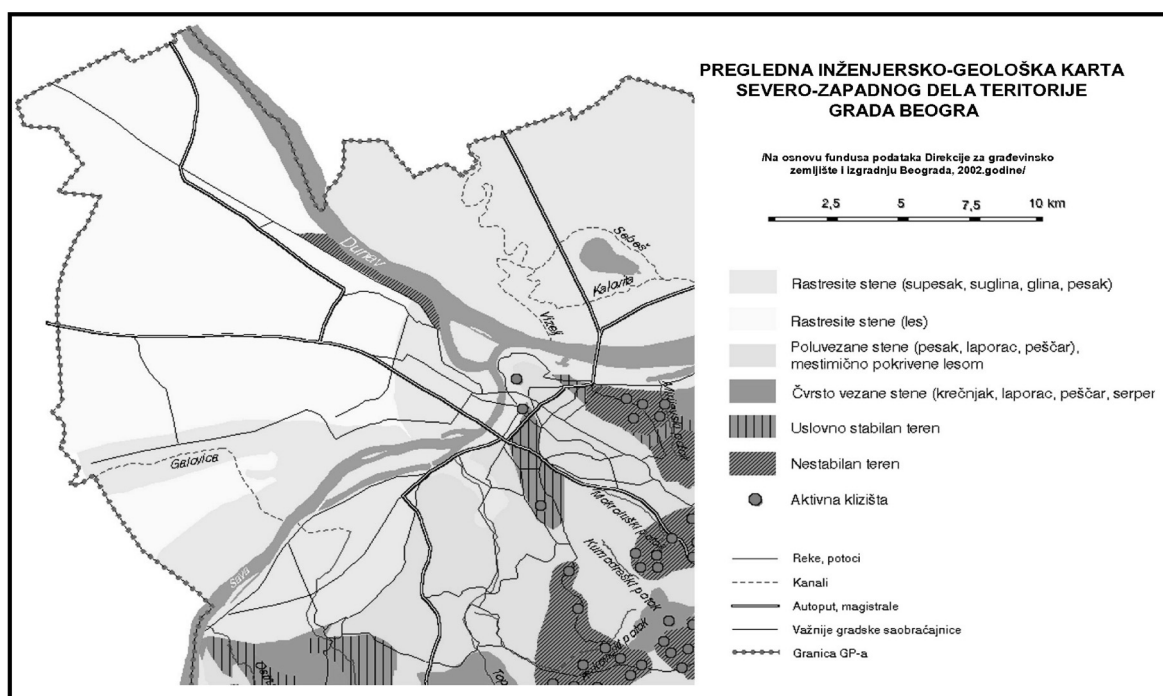
Услови извођења и заштите ископа за резервоаре

Овај део истражног подручја је тренутно у функцији пољопривредних површина. Од литогенетских комплекса у пољопривредне сврхе ангажован је хумусни део леса, који представља један од најплоднијих терена у агрокомплексу. Поред тога што поседују хумусни део (Чернозем), лес и лесоиди карактеристични су због брзог и великог упијања, те знатног задржавања влаге, као и њеног капиларног издизања.

Коришћење овог простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу одстрањивања потенцијалног негативног утицаја подземних вода и с тим у вези неравномерног слегања.

– Средина у којој ће се вршити ископ за резервоаре пролазиће кроз – хумусни слој и лес (л). Према ГН -200 припадају II и делом III категорији земљишта. Лес (л) представљају повољну средину за рад, уз услов одстрањивања хумизираних дела и заштите од провлаживања у току експлоатације,

– Вертикални ископ у овим срединама може се држати без подграђивања у висини до 2m. Све ископе дубље од 2 m. обавезно штитити адекватном подградом, посебно у условима њихове дуже изложености атмосферским утицајима.



Слика 1: Прегледна инжењерско-геолошка карта шире зоне истраживања.

Закључак

За коловозну конструкцију извршити скидање хумусног слоја, а замену тла вршити неvezаним материјалама.

Сабијање тла вршити разастирањем у слојевима и њихово механичко ваљање и сабијање. Збијеност тла коју би требало остварити требала би да буде најмање 22-25 МН/м². Контролу збијености вршити опитом пробне плоче.

На основу анализе постојеће геолошке документације, и новоизведених истражних радова као и спроведених геостатичких прорачуна, може се закључити следеће:

На магистралном путу Е-75 Београд – Нови Сад са леве стране на 173 km (ако гледамо од Београда) предвиђа се изградња бензинске станице са пратећим садржајима. Бензинску станицу чине:

- управна зграда (оквирних димензија 25x16m), предвиђа се фундирање на темељним тракама ширине $B=1.20m$, са дебином фундирања $D_f = 1.44$ и $1.94m$;

- постројења за сипање горива, фундирани на темељним самцима димензија $1,2x5,0m$, дубина фундирања $D_f = 2,5m$;

- резервоари за складиштење горива, фундирани на армиранобетонској плочи;

- на основу истражних бушотина утврђени су физичко механички параметри средине у којима ће се вршити ископ и на којем ће се ослонити објекат;

- контакт темеља – тло оствариће се у слоју леса (л)- први хоризонт;

- резултати прорачуна показују да се вредност дозвољеног оптерећења тла за дате дубине фундирања креће у вредности од $q_{доz} = 141.59 - 179.62$ кН/м²;

- на основу рачунски добијених резултата слегања, прогнозирамо накнадна слегања тла:

- карактеристичне тачке $s = 1,00 - 1,20$ cm

Слегање се креће у дозвољеним границама према нашим прописима с обзиром на услове темељења, димензије темеља и карактеристике тла.

На основу свега напред изнетог може се закључити да је, са геотехничког аспекта, изградња бензинске станице са пратећим објектима на ауто-путу Београд–Нови Сад на 173km на КО Батајница могуће извести уз придржавање одређених препорука.

Уважавањем датих препорука спречавају се могуће нежељене деформације односно слегање пројектованих објеката умањење вредности параметара чврстоће што би за последицу имало оштећење објекта.

VII. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

7.1. Заштита културних добара

На простору обухваћеним овим пројектом нема објеката који су од интереса за службу заштите.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се преузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по члану 109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за извођења археолошких радова.

7.2. Заштита и унапређење животне средине

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), у фази израде и припреме програма за израду урбанистичког плана, урађена је Стратешка процена утицаја на животну средину.

Предмет стратешке процене утицаја представљају планови, програми и основе из области просторног и урбанистичког планирања у областима којима се успоставља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину (члан 5. Закона о стратешкој процени утицаја, „Службени гласник РС”, број 135/04).

Непосредан повод за израду предметног Извештаја о стратешкој процени утицаја је Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима, бр. 350-5-34/09 од 3.2.2009. године, издато од „Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове”, Београд.

Еколошки капацитет простора, односно животне средине, према концепту одрживог развоја, представља границу коришћења обновљивих ресурса, сагласно њиховој регенеративности. Даљи одрживи развој подручја у границама плана детаљне регулације мора бити заснован на поштовању обавезујућих смерница да се на принципима економичности и разумности користе природни ресурси овог подручја. Планирана изградња објеката и уређење терена мора бити дефинисана и усклађена са природним карактеристикама и вредностима подручја, а у циљу очувања предеоно-пејзажних вредности простора и спречавања нежељених ефеката потенцијалног угрожавања и деградације. Потенцијално осетљиве зоне и зоне могућих утицаја од реализације плана су пољопривредне површине у окружењу и коридор аутопута Е-75 у непосредном окружењу. У ширем окружењу подручја Плана се налазе зоне породичног становања, западно и јужно, на удаљености већој од 500m. Због постојања потенцијално вулнерабилних садржаја, неопходна је примена мера превенције, спречавања, отклањања и свођење утицаја у Законом дозвољене границе еколошке прихватљивости при реализацији појединачних комплекса и инфраструктурних система у зони процене утицаја.

Смернице за даљи одрживи развој простора у границама плана детаљне регулације:

- развој подручја плана у складу са планираним капацитетом реализованих и планираних пројеката;

- намена простора и услови коришћења природних ресурса, усаглашени са просторно-еколошким капацитетом, значајем подручја и факторима ограничења, представља подлогу за имплементацију плана;

- развој планираних капацитета одржив је уз специјализацију засновану на обележјима и предностима подручја;

- развој инфраструктурне и комуналне опремљености, сагласно мерама заштите и унапређења стања;

- валоризација и планска подршка специфичним предностима ширег окружења.

Обавезне мере заштите ваздуха:

- заштиту ваздуха од загађивања спроводити као интегрални део мониторинга квалитета ваздуха на подручју града Београда;

- обавезна је процена могућих утицаја појединачних пројеката на стање и квалитет ваздуха;

- подстицање избора најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената;

- обавезна је уградња система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим местима за издавање горива и заједничком утачкачком шахту;

- обавезне мере биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) при формирању зона и појасева са приоритетном функцијом заштите;

- дуж граница планског подручја и посебно дуж граница планираних комплекса обезбедити зону заштитног зеленила високог и средњег растива дугог вегетационог периода у циљу смањења аерозагађења и буке, као и визуелног унапређења простора;

- мере забране отварања вегетацијског склопа и стварање „огољених” и отворених површина као извора еолске прашице;

- укључивање у јединствен концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха.

Обавезне мере заштите, контроле и мониторинга вода на подручју плана:

– при реализацији планираних намена и пројеката, обавезне су мере спречавања и забране упуштања и просипања отпадних вода на подручју плана;

– планирати избор резервоара за складиштење течног горива, течног нафтног гаса и припадајуће мернорегулационе, сигурносне и друге опреме, у складу са прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката;

– планирати уградњу двошланих резервоара за складиштење нафтних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива;

– извршити идентификацију свих отпадних вода које могу настати у оквиру планираних комплекса: санитарно-фекалних, потенцијално зауљених вода са манипулативних површина и саобраћајница, атмосферских вода, по количини и квалитету и решити њихово одвођење тако да нема утицаја на површинске и подземне воде;

– отпадне воде евакуисати у водонепропусну септичку јаму, која мора бити на минималном растојању 20m од границе путног појаса, чије пражњење мора бити поверено надлежном комуналном предузећу;

– по реализацији градске канализационе мреже, комплексе прикључити на исту. Квалитет вода мора бити у складу са Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 2/86);

– све атмосферске воде и воде од прања комплекса не смеју се испустити у зелене површине, подземље и мелирационе канале, већ се морају контролисано уводити у интерни канализациони систем и преко стабилног испуста упуштати у канал поред пута;

– обавезан је претходни третман потенцијално зауљених атмосферских вода са свих манипулативних и осталих површина преко сепаратора-таложника масти и уља, до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;

– квалитет пречишћених отпадних вода мора задовољавати услове прописане Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 48/94 и 54/96), Уредбом о категоризацији водотокова („Службени гласник СРС”, број 5/68), Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС”, број 31/82), Правилником о квалитету отпадних вода које се могу упуштати у канализациони систем надлежног комуналног предузећа;

– чисте атмосферске воде са кровних површина и надстрешница могу се сакупити и упустити у путни канал или зелену површину у оквиру комплекса без претходног пречишћавања;

– обавезно је адекватно управљање насталим отпадом са својствима опасних материја који настаје у процесу чишћења резервоара за нафтне деривате и таложника и сепаратора масти и уља;

– предвидети снабдевање водом за планиране комплексе из постојећег система водоснабдевања.

Обавезне мере заштите земљишта у спровођењу плана:

– изградња је дозвољена искључиво према прописаним правилима грађења и уређења, сагласно одредбама плана детаљне регулације;

– није дозвољено депоновање и одлагање било каквог отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;

– мере забране просипања и изливања свих врста отпадних вода на земљиште;

– контролисана употреба соли, ризле и др. у зимским месецима у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на земљиште;

– праћење и мерење нивоа загађења земљишта тешким металима који настају као последица рада мотора са унутрашњим сагоревањем;

– за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је про-

цена утицаја на животну средину са планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мерама превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта;

– обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа.

Мере заштите од појаве прекомерне буке и вибрација:

– формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила;

– избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним, противпожарним и еколошко-биолошким захтевима;

– обавезно је озелењавање паркинг простора, слободних површина у оквиру планираних комплекса;

– препорука је успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетима буке;

– обавезна је процена утицаја на животну средину за пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, применом мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке.

Обавезне мере превенције, спречавања и минимизирања потенцијално штетних утицаја на билњи и животињски свет, екосистеме, станишта, биодиверзитет, заштићене природне реткости и културна добра:

– обавезна је израда пројекта озелењавања слободних површина;

– пејзажно уређење на основу биолошко-еколошке подлоге планираних комплекса;

– формирање и обликовање заштитног појаса зеленила према пољопривредним површинама и аутопуту у циљу повећања еколошког капацитета просторне целине;

– увођење зона зеленила заштитног карактера од аутохтоних брзорастућих врста;

– увођење „баражног” зеленила вишеспратне структуре комбинацијом врста различитих категорија и карактеристика (средње високи и ниски лишћари, високи лишћари, ниски четинари);

– увођење „зелених ниша” са групацијама дрвећа, шибља и травњаком у основи;

– обавеза је поштовање правила и принципа при изградњи и реализацији објеката у границама плана;

– обезбеђивање интеграције предметног простора у предео;

– уколико се у току земљаних радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералшко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, извођач мора о томе да обавести Завод и преузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;

– при имплементацији плана и реализацији појединачних пројеката, обавеза носиоца пројекта је да у случају констатације о постојању археолошког налазишта или археолошких предмета, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у ком је откривен (Закон о културним добрима, „Службени гласник РС”, број 71/49, члан 109).

Управљање отпадом – Према Условима ЈКП „Градска чистоћа” Београд за евакуацију комуналног отпада неопходно набавити укупно 6 контејнера запремине 1100 l и габарита 1,37x1,20x1,45m и то: за самосталну бензинску станицу тип I лево – 2 контејнера, за бензинску станицу тип II уз мотел „ПИМ десно” – 2 контејнера и за објекат мотела – 2 контејнера. Контејнери треба да буду постављени на изабетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама у оквиру граница комплекса, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равној подлози без иједног степеника и са успоном до 3%. Приступне саобраћајнице до

локација судова за смеће треба да буду минималне ширине 3,5m – за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај.

Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

Отпад са карактеристикама секундарних сировина се може уступати заинтересованим лицима и предузећима на даљу прераду уз обавезну евиденцију према одредбама Правилника о условима и начину разврставања, паковања и чувања секундарних сировина („Службени гласник РС”, број 55/01).

Приликом чишћења таложника и сепаратора масти и уља настајаће извесне количине отпада са карактеристикама опасних материја. Чишћење таложника-сепаратора и евакуацију овакве врсте отпада може да врши искључиво овлашћено предузеће за ту врсту делатности сагласно Правилнику о начину поступања са отпаcima који имају својство опасних материја („Службени гласник РС”, број 12/95).

Основна концепција, принципи, услови и План управљања отпадом обухвата мере за:

- реализацију концепта регионализације, укључивање на регионалну депонију, према Националном плану управљања отпадом;
- сва решења до реализације основног концепта су прелазна и морају бити у функцији коначног решења;
- превенција и смањење стварања и настајања отпада на извору;
- решавање проблема отпада на извору настајања;
- постепено – фазно увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада;
- побољшање организације, оптимизација учесталости сакупљања и транспорта;
- етапно увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене специјализоване опреме за транспорт;
- поуздано, безбедно, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада из подручја плана и шире просторне целине.

При процени утицаја на животну средину у случају удеса, потребно је извршити идентификацију и могућност настанка удесних ситуација. При разматрању могућих удесних ситуација са аспекта животне средине, првенствено се разматрају могуће опасности од настанка хемијског удеса.

Правилником о методологији за процену опасности од хемијског удеса и загађивања животне средине, мерама припреме и мерама за отклањање последица („Службени гласник РС”, број 60/94), прописане су основне поставке које се односе на потребу процене опасности од удеса опасним материјама у производњи, употреби, превозу, промету, складиштењу и одлагању. Под опасним материјама у смислу наведеног правилника подразумевају се материје које имају врло токсична, оксидирајућа, експлозивна, запаљива, самозапаљива и друга својства опасна по живот и здравље људи и животну средину.

Према напред наведеном правилнику процена опасности од хемијског удеса и опасности од загађивања животне средине, врши се када су опасне материје које могу изазвати загађивање, присутне у количинама једнаким или већим од прописаних. Процена се такође врши и у случајевима када су количине опасних материја мање од прописаних, уколико се на основу анализа конкретних локацијских карактеристика дође до закључка да је та процена потребна обзиром на значај у погледу заштите људи, материјалних добара и животне средине.

Методологија управљања ризиком од удеса садржи:

1. анализу опасности од удеса,
2. мере превенције, приправности и одговора на удес,
3. мере отклањања последица од удеса (санација).

Уколико се утврди да су планирани капацитети већи од капацитета датих у Листи опасних материја из Правилника о методологији за процену опасности од хемијског удеса и загађивања животне средине, мерама припреме и мерама за

отклањање последица („Службени гласник РС”, број 60/94), Носиоци појединачних пројеката ће бити у обавези да израде процену опасности од хемијског удеса.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и повећање позитивних ефеката плана на животну средину:

- поштовање прописаних урбанистичких правила, правила уређења и правила грађења;
 - поштовање услова и сагласности надлежних органа, организација и предузећа;
 - адекватна комунална и инфраструктурна опремљеност простора у складу са наменом земљишта;
 - обавезан је избор еколошки најприхватљивијих енергената за загревање објеката у циљу смањења загађења ваздуха;
 - обезбеђивање централизованог и контролисаног начина водоснабдевања;
 - реализација водонепропусних септичких јама као прелазног решења до могућности изградње канализационе мреже у предметној зони и прикључивање на исту;
 - избор мреже саобраћајница, паркинга и платоа према рангу и захтевним коловозним застором;
 - одводњавање саобраћајница, паркинг-простора и платоа преко таложника-сепаратора уља и масти, пре упуштања у реципијент;
 - обавезан услов је сакупљање, привремено одлагање и организовано и контролисано одвожење комуналног отпада из комплекса на прописан начин, од стране надлежног комуналног предузећа;
 - обавезно је управљање опасним отпадом који настаје у процесу чишћења резервоара и таложника-сепаратора у складу са Правилником о поступању са отпаcima који имају својство опасних материја („Службени гласник РС”, број 12/95);
 - управљање отпадом са карактеристикама секундарних сировина мора бити према одредбама Правилника о условима и начину разврставања, паковања и чувања секундарних сировина („Службени гласник РС”, број 55/01);
 - дуж граница планског подручја и посебно дуж граница комплекса бензинске станице (југозападни и североисточни део комплекса бензинске станице тип I и тип II, јужна и западна страна типа I, северна и јужна страна типа II) обезбедити зону заштитног зеленила високог и средњег растива дугог вегетационог периода у циљу смањења аерозагађења и буке, као и визуелног унапређења простора;
 - на острвским површинама, као и у зони саобраћајног прикључка на аутопут, одредити се за ниско растиве и затрављене површине у циљу обезбеђивања боље прегледности саобраћаја;
 - адекватно хортикултурно уредити простор око објекта хотела;
 - за планирана паркинг места планирати адекватно озелењавање високим зеленилом како би се обезбедила потребна засена паркинг места;
 - за озелењавање целокупне локације користити аутохтоне, брзорастуће врсте дрвећа, отпорне загађиваче;
 - обавезна процена утицаја за пројекте потенцијалне изворе загађивања и значајних утицаја на животну средину.
- Еколошке смернице за ниже хијерархијске нивое дате су на основу циљева Плана, планираних намена објеката и садржаја (пројеката) и расположивих података о простору и животној средини:
1. Реализацију планираних пројеката – објеката и садржаја спровести израдом и имплементацијом плана детаљне регулације.
 2. Обавезно је поштовање услова надлежних органа, организација и предузећа у циљу остваривања еколошке заштите простора.
 3. Обавезне су мере управљања и спречавања штетних утицаја при уређивању простора, реализацији, редовном

раду и у случају акцидента појединачних пројеката у захвату плана.

4. Успостављање мониторинга квалитета ваздуха, воде, земљишта, буке, управљања отпадом и отпадним водама и комуналне хигијене, као битних параметара од значаја за развој подручја плана.

5. Обавезна је процена утицаја на животну средину за све пројекте – објекте, изворе потенцијалног угрожавања животне средине.

6. Пројекти, могући извори загађивања или потенцијално штетних утицаја (делатности са могућим утицајима на животну средину) морају бити дефинисани проценом утицаја на животну средину:

- садржајем,
- процедуром,
- мерама заштите животне средине.

7. Успостављање мониторинга животне средине за Законом предвиђене параметре, према процени утицаја на животну средину.

Еколошка процена плана је изузетно важна за доношење планских одлука на свим нивоима, а нарочито за одлучивање о заштити медијума животне средине, природних и створених вредности, јер намеће дефинисане садржаје, процедуре, услове и мере за заштиту животне средине у свим фазама планирања. Стратешка процена плана интегрише социјално-економске и био-физичке сегменте животне средине, повезује, анализира и процењује активности различитих интересних сфера и усмерава план ка решењима која су, пре свега, од интереса по животну средину.

Анализа стратешких утицаја умањује трошкове на нивоу пројектне анализе и самим тим потврђује и своје основно опредељење, јер превентивно делује у смислу еколошке штете. На стратешком нивоу, на нивоу плана треба предвидети еколошке утицаје, укључити јавност у процес одлучивања и приликом доношења одлука узети у обзир добијене резултате.

Реализација плана не импликује битне неповолне, еколошки неприхватљиве ефекте по животну средину који се не могу контролисати. Такође, реализација планом предвиђених пројеката је условљена проценом утицаја на животну средину.

На тај начин ће систем процене животне средине бити ефикасно правило у планирању простора у границама плана, али и имплементацији плана.

Полазећи од циља интеграције секторског и урбанистичког планирања простора, у контексту одрживог развоја, задатак процене стратешких утицаја на животну средину је:

– Утврђивање степена прихватљивости решења са аспекта одрживог развоја, потенцијалног загађивања и деградације животне средине, здравља становништва и корисника простора, вероватноћу појаве кумулативних и синергетских ефеката и могућих акцидената.

– Утврђивање потребе процене утицаја на животну средину за појединачне пројекте.

– Утврђивање потребе прикупљања информација о стању животне средине како би се проценили ефекти решења на животну средину и и утврдио степен и ниво потребног мониторинга животне средине.

– Обезбеђивање микролокацијске компатибилности појединачних Пројеката са аспекта заштите животне средине, у циљу спречавања синергичког и кумулативног ефекта и конфликтности у простору.

– Укључивање заинтересованих органа и организација.

– Укључивање јавности и појединаца у процес одлучивања.

– Укључивање одрживости уз бављење узроцима еколошких проблема на њиховом извору, односно на нивоу стратегија и планова.

Еколошка – стратешка процена утицаја мора бити интегрисана у одредбе плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд, на нивоу планирања и реализације плана (с обзиром на процедуру спроведену за план, по Закону о планирању и изградњи), због заштите животне средине и оптимизације управљања ресурсима, како би се планирани комплекси реализовали на одржив и еколошки прихватљив начин.

Најбоље понуђена варијанта са еколошког аспекта је реализација планираних комплекса бензинских станица са пратећим садржајима према плану детаљне регулације, уз максимално очување интегритета, подстицање економског развоја и обавезно учешће локалне заједнице и стручне помоћи надлежних и овлашћених организација у спровођењу мониторинга животне средине.

Секретаријат за Урбанизам и грађевинске послове у складу са чл. 9 став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04), а у вези с чланом 46 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03,34/06) и члана 46. Одлуке о градској управи („Службени лист града Београда”, бр. 36/04, 18/06), донео је Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд, Београд, IX-01 бр. 350.5-34/2009, од 3.2.2009. године.

У складу са Решењем о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину предметног плана, урађен је Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд, који је саставни део документације плана.

7.3. Услови за лица са посебним потребама у простору

Лицима са посебним потребама у простору омогућити приступе свим објектима одговарајућим рампама пројектованим у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Ово такође важи за све пешачке комуникације кроз парковске и друге зелене просторе са јавним режимом коришћења.

7.4. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

7.5. Урбанистичке мере заштите од пожара

На основу дописа бр.217-219/07 добијеног од Управе за заштиту и спасавање у Београду планирану изградњу реализовати у складу са следећим противпожарним прописима и стандардима:

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94) и Законом о експлозивним материјама, запалјивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр.53 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95), Правилником о техничким нормативима за погон, одржавање електроенергетских построје-

ња и водова („Службени лист СРЈ”, број 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74) и Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71), Правилником о изради постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и третакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71 и 23/71) и Правилником о изради постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, број 27/71).

7.6. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара

Планирани објекти имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа у складу чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник РС”, број 45/91).

VII.A. Оријентациони преглед количина и цена за инфраструктуру

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП I -ЛЕВО

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА	I ФАЗА m ²	цена	II ФАЗА m ²	цена
коловозне површине	6349.00	634900	1800.00	180000
паркинг	712.00	24920	1198.00	41930
саобраћајна сигнализација		63490		18000
УКУПНО САОБРАЋАЈ	723310		239 930	
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	I ФАЗА m'	цена	II ФАЗА m'	цена
ВОДОВОД				
мин. Ø 150	215	27950	80	10400
УКУПНО ВОДОВОД	27950	10400		
КАНАЛИЗАЦИЈА				
кишна мин. Ø 300	335	58625	70	12250
фекална мин. Ø 250	110	18700	70	11900
УКУПНО КАНАЛИЗАЦИЈА	77325		24150	
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ ЕЛЕКТРО- И ТК МРЕЖЕ	I ФАЗА m'	цена	II ФАЗА m'	цена
изградња кабловског вода 1kV од планиране ТС10/0,4kV до планираних објеката	260	10400	110	4400
изградња кабловских водова за осветљење	230	11500	160	8000
УКУПНО ЕЛЕКТРО И ТК МРЕЖА	21900		12400	
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	I ФАЗА Ком	цена	II ФАЗА Ком	цена
изградња котларнице Q=50 kw са резервоарима	Ком.1	11000	–	–
УКУПНО МАШ.ИНСТАЛ.	11000			
УКУПНО	910860		265140	

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП II -ДЕСНО

ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА	I ФАЗА m ²	цена	II ФАЗА m ²	цена
коловозне површине	10225.00	1022500	536.00	53600
паркинг	4232.00	148120	187.00	6545
саобраћајна сигнализација		102250		5360
УКУПНО САОБРАЋАЈ		1272870		59614
ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ	I ФАЗА m'	цена	II ФАЗА m'	цена
ВОДОВОД мин. Ø 150	865	112450	40	5200
УКУПНО ВОДОВОД	117650		5200	
КАНАЛИЗАЦИЈА кишна мин. Ø 300 фекална мин. Ø 250	540 230	94500 39100	40 40	7000 6800
УКУПНО КАНАЛИЗАЦИЈА	133600		13800	
ЕЛЕКТРО И ТК МРЕЖЕ ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ	I ФАЗА m'	цена	II ФАЗА m'	цена
изградња монтажно-бетонске тс 10/0,4kv, снаге трансформатора 630kva, капацитета 1000kva	ком1	40000		
изградња кабловског вода 10kv од планиране тс 10/0,4kv постојећег вода дуж пута	450	22500	–	–
изградња кабловског вода 1kv од планиране тс 10/0,4kv до планираних објеката	340	3600	40	1600
изградња кабловских водова за осветљење	700	35000	200	10000
изградња дизел агрегата		45000	–	–
УКУПНО ЕЛЕ.И ТК МРЕЖА		45000		11600
ИНВЕСТИЦИОНА ВРЕДНОСТ МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА	I ФАЗА Ком	цена	II ФАЗА	цена
изградња котларнице Q=200 kw са резервоарима	1	400000	–	–
УКУПНО МАШ.ИНСТАЛ.	400000			
УКУПНО	1491470	90214		

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Величина и организација простора у оквиру две комплекса бензинских станица условљена је параметрима датим у Просторном плану подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд (Батајница) („Службени гласник РС”, број 69/03).

Концепцијски, обе локације су решене на исти начин, са истим правилима грађења.

Урбанистичка решења оба комплекса дата су илустративно у графичким прилозима плана и у документацији плана.

Изградња оба комплекса се предвиђа у две фазе.

Сходно условљености из наведеног просторног плана, у оквиру комплекса обезбеђени су следећи садржаји:

КОМПЛЕКС I

1. Услужно продајни објекат пумпе (спратност објекта II)
2. Надстрешница површине ~ 420 m²

3. Резервоари

4. Претакалиште за гориво

5. Претакалиште за ТНГ

6. ТНГ резервоари

7. Дечје игралиште

8. Етно ресторан са терасом

9. Паркинг за путничка возила са 52 ПМ

10. Паркинг за аутобусе и камионе са 20 ПМ

11. Улазни-излазни знак

Објекат бензинске станице је приземан и садржи продајни простор, канцеларије, санитарне просторије, гардеробу, магацин и пратеће просторије. Испред објекта се предвиђа надстрешница изнад точећих места, површине од око 420m².

КОМПЛЕКС II

1. Услужно продајни објекат пумпе (спратност објекта II)
2. Надстрешница површине ~ 485 m²

3. Резервоари
4. Претакалиште за гориво
5. Претакалиште за ТНГ
6. ТНГ резервоари
7. Испаривачко-редукциона станица
8. Дечје игралиште
9. Тераса ресторана
10. Сервис за возила и шлеп служба
11. Одмориште са чесмом и мокрим чвором
12. Паркинг за путничка возила са 64 ПМ
13. Паркинг за аутовозове са 16 ПМ
14. Паркинг за аутобусе и камионе са 23 ПМ
15. Мотел са рестораном и терасом (спратност објекта

П+2)

16. Улазни-излазни знак
17. Тотем
18. Јарболи
19. Рекламни знак
20. Контејнери
21. Трафостаница
22. Септичка јама
23. Сепаратори
24. Бунар и резервоар

Планом предвиђени билборди, рекламне табле, тотеми, јарболи и сл. у складу са чланом 43. Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, број 101/2005”), не могу се постављати у појасу ширине од 60 метара поред аутопута, односно њихово постављање је забрањено.

Постојеће стање на терену и планирана диспозиција елемената плана пружа могућност да се реализацији приступи у фазама, како по комплексима, тако и у оквиру самих комплекса.

7.7. Спровођење

Овај план представља основ за издавање извода из плана и одобрења за изградњу као и основ за израду урбанистичког пројекта у форми пројекта препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06).

Граница плана је дефинисана аналитички и графички и приказана је на графичком рилогу бр 2. План парцелације. Дозвољена је фазна изградња у више фаза уз услов да свака фаза представља просторно-функционалну целину у архитектонском, функционалном и технолошком смислу.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Саставни део елабората су и:

Текстуални део

- Повод и циљ израде
- Правни и плански основ
- Извод из Просторног плана
- Однос према ГП-у

I Опис

- Опис и обухват границе Плана детаљне регулације
- Намена површина у оквиру границе Плана
- Грађевинска парцела
- Простор у коме је дозвољена градња објекта
- Мере заштите
- Инфраструктура

Ближа намена локација;

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП I, -ЛЕВО
кп 708/1 КО Батајница (власник Интерспед)

БЕНЗИНСКА СТАНИЦА ТИП II, ДЕСНО- ПИМ, СА
МОТЕЛОМ

к.п. 711/2, 712/1, ко Батајница (власник Interspeed), пуномоћје за 713/1

II. Технички опис

Намена објекта у целини
Положај објекта
Урбанистички параметри
Степен заузетости парцеле
Индекс изграђености парцеле
Спратност (висина) објекта
Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара
Приступ објекту
Ограђивање
Обликовање
Саобраћајне површине
Зелене и слободне површине
Комунална инфраструктура
Водоводна мрежа
Канализациона мрежа
Електроенергетска мрежа
ТТ мрежа
Топловодна мрежа
Гасоводна мрежа
Евакуација отпадака
Инжењерско-геолошки услови
Мере заштите
Заштита културних добара
Заштита животне средине
Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
Урбанистичке мере заштите од пожара
Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара
Оријентациони економски приказ за инфраструктуру
Спровођење УП-а

III. Графички прилози

- | | |
|--------|--|
| Лист 1 | План намене површина 1:1000 |
| Лист 2 | Регулационо-нивелационо, саобраћајно решење са аналитичко- геодетским елементима и намена површина P=1:1.000 |
| Лист 3 | Катастарско-топографски приказ планиране препарцелације P=1:1000 |
| Лист 4 | Инжењерско-геолошка карта 1:1.000 |
| Лист 5 | Синхрон-план 1:1.000 |

IV. Документација

Одлука о приступању изради плана
Извештај о извршеној стручној контроли
Допис секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину
Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
Допис министарства за инфраструктуру
Услови и мишљења јавних комуналних предузећа
Власничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- | | |
|---------|---|
| Лист 1д | Извод из ГП Београда до 2021. |
| Лист 2д | Ортофото снимак ширег окружења локације |
| Лист 3д | Катастарско топографски план 1:1.000 |
| Лист 4д | Копија плана 1:1.000 |
| Лист 5д | Копија плана водова 1:2.500 |

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-1075/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. децембра 2009. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06), у вези са чланом 215. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

НАСЕЉА БАЊИЦА (КОМПЛЕКС ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЦРНОТРАВСКЕ, БУЛЕВАРА ЈУГОСЛОВЕНСКЕ АРМИЈЕ, БЕРАНСКЕ, БОРСКЕ И КАЉАВОГ ПОТОКА – ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ), I ФАЗА

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

А.1.1. Повод израде плана

Непосредан повод за израду плана била је иницијатива групе грађана заинтересованих за надзиђивање постојећих стамбених објеката у насељу Бањица. Након тога уследила је израда урбанистичке анализе којом би се извршила провера урбанистичких параметара и показатеља.

У поменутој Урбанистичкој анализи, упоређивањем урбанистичких параметара и показатеља из Детаљног урбанистичког плана насеља Бањица („Службени лист града Београда”, бр. 13/70, 20/76, 18/78 и 9/86) и Генералног урбанистичког плана Београда („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97 и 2/99) констатовано је да нису искоришћене максималне вредности параметара према ГУП-у Београда и да је, у складу са тим, могућа реализација већег обима изградње стамбених и пословних садржаја.

Обзиром да је насеље Бањица грађено и формирано као јединствена просторна целина са специфичном урбанистичком концепцијом, нарочито у погледу положаја и спратности колективних стамбених објеката са препознатљивом физиономијом, и како до данас нису у потпуности реализовани сви планирани садржаји у насељу, приступило се изради плана детаљне регулације за цело насеље Бањица.

А.1.2. Циљ израде плана

Циљ израде плана је дефинисање јавног и осталог градског грађевинског земљишта, ремоделација насеља у целини, јасније дефинисање његовог идентитета у обликовном и функционалном смислу, решавање текућих проблема паркирања, решавање потреба за јавним установама, снабдевањем и др.

На основу напред наведеног дефинисани су следећи циљеви:

- изградња и уређење новог центра насеља Бањица,
- изградња и уређење простора пијаце,
- изградња објеката јавних установа (дома здравља, полифункционалног културно-образовног центра),
- изградња нових стамбено-пословних вишеспратних објеката,
- изградња, ремодулација и санација у блоковима индивидуалног становања,
- могућност надзиђивања равних кровова на нижим ламелама вишеспратних стамбених блокова,
- унапређење концепта зеленила,
- афирмација природног аспекта кроз зеленило уз водокове,
- санација стања мирујућег саобраћаја – паркирања у зони постојећих стамбених објеката,
- афирмација археолошког налазишта као културног добра.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Границе и површина обухвата

Граница Плана детаљне регулације Бањица (I и II фаза), је дефинисана у складу са образложењем и закључком Комисије за планове Скупштине града Београда са 72. седнице седнице одржане 11.05.2004.год.

Граница Плана детаљне регулације Бањица I фаза, је дуж регулационе линије улице Црнотравске; дуж регулационе линије Булевара ослобођења (Нови авалски пут); делом дуж регулационе линије Паунове улице; дуж регулације корита Каљавог потока (без обухвата корита); дуж линије разграничења прве и друге фазе плана (дефинисане аналитичко-геодетским елементима за обележавање); дуж регулационе линије Борске улице до раскрснице са Црнотравском улицом.

Површина обухвата прве фазе плана је око 74.05ха.

Подручје плана је према својим карактеристикама подељено на две фазе. Прву фазу представља подручје које је углавном реализовано у претходном периоду (према тада важећој планској документацији).

Другу фазу представља подручје које је нападнуто бесправном градњом и у коме је недефинисана улична регулација, инфраструктурна опремљеност и регулација водокова.

Граница између прве и друге фазе је потез између Борске улице и ушћа Бањичког у Каљави поток дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а и 2б.

А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Стамбено насеље је већим делом изграђено и дефинисано кроз јединствен концепт веома високих стамбених објеката (уз булевар ЈА и Борску улицу), делом је изграђено индивидуалним стамбеним објектима.

На делу археолошког парка – неолитског насеља „Усек”, изграђени су бесправно индивидуални стамбени објекти.

Саобраћајна матрица је у већем делу насеља реализована кроз постојеће колске улице, као и тролејбуска и трамвајска траса са пратећом инфраструктуром.

Насеље је опремљено свом пратећом комуналном инфраструктуром у већем делу.

У насељу постоји Основна школа „Бора Станковић” и деција установа „Ђоља”. Од јавних установа, на углу Паунове и Црнотравске се налази Специјализовани здравствени центар (Завод за ментално здравље).

Постојећи број становника је око 15.050, а број станова око 5.000.

А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Катастарске парцеле:

БАЊИЦА I фаза

КО Савски венац

Дл. 225 Р=1: 1.000

Делови катастарских парцела:

21908/1, 21908/3,

КО Јајинци

Дл.1 Р= 1: 2.500

делови катастарских парцела:

1157/2, 98/45, 98/44, 45/4, 52/9, 52/7, 52/4, 52/5, 52/1, 103/8, 103/10, 103/9, 1152/5, 1175/2, 1175/1, 5012, 103/2, 102/1, 45/6,

целе катастарске парцеле:

45/1, 51, 52/8, 52/6, 102/4, 102/5, 52/4, 103/7,

КО Вождовац

Дл. 84, 123, 124, 125, 126, 131, 132 P = 1: 1.000

Делови катастарских парцела:

11619/2, 11619/14, 11759, 11761/1, 11760/2, 11815, 11852, 11854, 12311, 11969, 11983/2, 11984/8, 11985/3, 11986/2, 12006/3, 12007/1, 12008/5, 12009/1, 12012/2, 12013/1, 11954/1, 12015, 12033/15, 12031, 12014, 11918/1, 11917/1, 11916/1, 11915, 12020/2, 11914/2, 11916/2, 11924, 11910/1, 11904/4, 11752, 11880/1, 11881/5, 11881/2, 11883/2, 11883/3, 11972, 11973, 11967, 11760/1, 11753/1, 11751/1, 11909/1,

целе катастарске парцеле:

11752, 11754, 11755, 11756, 11757, 11758, 21748/, 11747/1, 11742/1, 117743, 11744, 11745, 11716, 11762, 11763, 11764/1, 11766/1, 11766/3 11767, 11768, 11769, 11770/1, 11771/1, 11772/1, 11772/3, 11773/4, 11773/3, 11773/6, 11773/5, 11773/7, 11773/1, 11772/5, 11774/3, 11774/4, 11774/1, 11775/1, 11776, 11777, 11778, 11781/1, 11782, 11781/5, 11781/9, 11781/8, 11781/3, 11781/7, 11781/6, 11781/2, 11781/4, 11780/1, 11780/2, 11780/3, 11780/4, 11780/6, 11780/7, 11780/8, 11780/9, 11779/1, 11779/2, 11779/3, 11779/4, 11903/1, 11903/3, 11903/4, 11902/1, 11902/2, 11902/3, 11902/4, 11901/1, 11901/2, 11899, 11898, 11900/1, 11900/2, 11900/3, 11904/1, 11904/2, 11904/5, 11904/6, 11904/7, 11905/1, 11905/3, 11906/1, 11906/2, 11907/1, 11907/2, 11783/1, 11783/2, 11784/1 11789/2, 11760/4, 11810/2, 11811/1, 11811/2, 11810/1, 11810/3, 11851, 11804, 11805, 11806/1, 11806/2, 11807, 11808, 11809, 11800, 11801/1, 11801/2, 11801/3, 11801/4, 11802, 11803, 11795, 11796, 11797/1, 11797/2, 11797/3, 11798/1, 11798/2, 11798/3, 11793/1, 11793/3, 11793/4, 11793/5, 11793/6, 11799/1, 11799/2, 11792, 11794, 11789/1, 11789/2, 11789/5, 11788/1, 11788/2, 11788/3, 11787/2, 11787/3, 11790/1, 11790/5, 11786/1, 11786/2, 11786/3, 11791/1, 11791/2, 11812, 11813, 11814, 11816, 11817, 11818, 11819, 11820, 11822, 11823, 11824, 11826, 11827, 11828, 11829, 11830, 11831, 11835, 11870/1, 11870/2, 11870/3, 11870/4, 11872/2, 11873, 11876/2, 11865/1, 11865/2, 11863/1, 11863/2, 11863/3, 11855/1, 11855/2, 11855/6, 11761/4, 11761/2, 11761/3, 11917/5, 11896/1, 11896/2, 11846/3, 11896/5, 11896/6, 11855/, 11859/6, 11857/3, 11859/4, 11855/3, 11855/4, 11895/1, 11898/5, 11895/4, 11894, 11894/2, 11894/3, 11894/4, 11895/2, 11895/3, 11893/1, 11893/2, 11893/3, 11866/2, 11867/2, 11867/3, 11868/2, 11868/3, 11892/1, 11892/2, 11890, 11891/1, 11891/2, 11889/1, 11889/2, 11889/3, 11888/1, 11888/2, 11917/2, 11887/2, 11887/1, 11886/1, 11886/2, 11886/3, 11886/4, 11885/1, 11885/2, 11884/1, 11884/2, 11879/2, 11882/1, 11882/2, 11883/1, 11880/5, 11880/4, 11880/7, 11881/1, 11881/3, 11881/4, 11881/6, 11956/1, 11956/2, 11956/3, 11956/4, 11958, 11959, 11960, 11961, 11968/1, 11968/2, 11968/3, 11968/4, 11883/4, 11883/5, 11955/1, 11966, 11968/14, 11968/15, 11968/38, 11968/39, 11968/40, 11968/41, 11924, 11925, 11926, 11927, 11929, 11931/1, 11931/2, 11934/1, 11936/1, 11937/1, 11939/1, 11940/2, 11940/3, 11941/2, 11968/12, 11968/16, 11968/17, 11968/18, 11968/19, 11968/20, 11968/21, 11968/22, 11968/23, 11968/24, 11968/25, 11968/26, 11968/27, 11968/28, 12601, 11968/6, 11968/7, 11968/8, 11968/9, 11968/10, 11968/11, 11968/29, 11968/30, 11968/31, 11968/32, 11968/33, 11968/34, 11968/35, 11968/36, 11968/37, 11970, 11971, 11974/1, 11974/2, 11968/13, 11975/1, 11975/2, 11975/3, 11975/4, 11975/5, 11975/6 11976, 11977, 11978, 11979, 11980, 11981/1, 11981/2, 11982, 11983/1, 1984/1, 1984/2, 1984/3, 1984/4, 1984/5, 1984/6, 11984/7, 11984/9, 11985/1, 11985/2, 11985/4, 11985/5, 11986/1, 11986/3, 11987/1, 11987/2, 11987/8, 11988/4, 11988/1, 11988/7, 11987/5, 11987/4, 11987/6, 11955/4, 11988/2, 11988/3, 11988/10, 11988/11, 11989/6, 11990/, 11991/4, 11991/7, 11991/11, 11991/8, 11955/2, 11989/5, 11989/3, 11990/2, 11990/5, 11989/4, 11989/2, 11990/6, 11990/1, 11990/8, 11989/7, 11989/8, 11989/9, 11991/1, 11991/2, 11991/3, 11991/9, 11991/5, 11991/6, 11991/10, 11992/1, 11992/2, 11992/3, 11992/4, 11992/5, 11992/6, 11992/7, 11955/5, 11955/6, 11955/7, 11993/1, 11993/3, 11993/4, 11994/1, 11994/2, 11994/3, 11995/1, 11995/2, 11995/3,

11995/4, 11995/5,, 11966/3, 11966/4, 11977/1, 11977/2, 11977/3, 11998/1, 11998/4, 11998/5, 11998/6, 11998/7, 11998/8, 11998/13, 11998/3, 11998/9, 11998/10, 11998/11, 11998/12, 11998/2, 12003/1, 12003/2, 12003/3, 12003/4, 12003/5, 12003/6, 12003/7, 12003/8, 12003/9, 12003/10, 11986/8, 11986/5, 11988/6, 11989/, 11990/7, 11990/3, 11999/1, 11999/10, 11999/12, 11999/13, 11999/14, 12000/1, 12000/7, 12001/1, 12001/5, 12002/1, 12002/5, 12004/1, 12004/3, 12004/3, 12004/2, 12004/5, 12005/1, 12005/7, 12006/1, 12006/2, 12006/4, 12006/5, 12006/6, 12006/7, 12006/8, 12006/9, 12006/10, 12007/2, 12007/3, 12007/4, 12007/5, 12007/6, 12007/7, 12008/1, 12008/4, 12008/6, 12008/7, 12008/8, 12008/9, 12008/10, 12008/11, 12009/2, 12009/3, 12009/4, 12009/5, 12009/6, 12009/7, 12009/8, 12009/9, 12009/10, 12009/11, 12009/12, 12010/1, 12010/2, 12010/3, 12011/1, 12011/2, 12011/3, 12011/4, 12011/5, 12011/6, 12011/7, 12012/1, 12012/3, 12013/2, 12013/3, 12013/4, 12013/5, 11954/18, 11954/16, 11954/15, 11954/17, 11954/13, 11954/12, 11954/10, 11954/9, 11954/8, 11954/7, 11954/2, 11954/3, 11954/5, 11941/1, 11942/1, 11942/2, 11943/1, 11943/2, 11943/3, 11943/4, 11944/1, 11944/2, 11944/3, 11944/4, 11944/5, 11944/6, 11944/7, 11944/8, 11945, 11946/1, 11946/2, 11946/3, 11946/4, 11946/5, 11946/6, 11946/7, 11946/8, 11947/1, 11947/2, 11947/3, 11947/4, 11948/1, 11948/2, 11948/3, 11948/4, 11948/5, 11948/6, 11948/7, 11948/8, 11948/10, 11948/11, 1948/12, 11949, 11950/1, 11950/2, 11950/4, 11950/5, 11950/6, 11950/7, 11950/8, 11951/1, 11951/2, 11951/3, 11951/4, 11951/5, 11951/6, 11951/7, 11952/1, 11952/2, 11952/3, 11952/4, 11952/5, 11953/1, 11953/2, 11953/3, 11923, 11922/1, 11922/5, 11921/1, 11921/2, 11920/1, 11920/2, 11920/3, 11920/4, 11920/5, 11920/6, 11920/7, 11920/8, 11920/9, 11920/10, 11920/11, 11920/12, 11920/13, 11920/14, 11918/2, 11918/3, 11919/1, 11919/2, 11919/3, 11919/4, 11919/5, 11919/6, 11919/7, 11880/2, 11880/6, 11748/2 и 11967.

У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, важи графички прилог: (ЗД) Копија плана.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.47/03 и 34/06), а у вези чл.215. Став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09); Одлука о припремању Регулационог плана насеља Бањица („Службени лист града Београда”, број 22/01), која је донета од стране ИО Скупштине града Београда на седници одржаној 19. октобра 2001. године; Правилник о садржини и начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

А.3.2. Плански основ

Плански основ за израду плана је Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05); Одлука о ДУП-у продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист града Београда”, број 9/85).

На основу ГП Београда 2021. површине које су у обухвату плана детаљне регулације према намени припадају:

- индивидуалном становању;
- отвореним блоковима;
- комерцијалним зонама и градским центрима;
- јавним службама и јавним објектима и комплексима;
- објектима културе;
- примарној медицинској заштити;
- специјализованој здравственој заштити;
- рекреативним спортским објектима;
- скверовима;
- зеленим коридорима;
- путној и уличној мрежи;
- археолошко споменичком наслеђу.

Извод из ГП-а Београда 2021.
Индивидуално становање

Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника Ст/ха	Макс. густина запослених Зап/ха	Макс. густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	100 – 300	50	300	30–70 %

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева макс. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300 m ² до 400 m ² до 500 m ² до 600 m ² преко 600 m ² атријумски и полуатријумски	П+1+Пк до П+2+Пк макс. 0.8 – 1.2 макс. 0.75 – 1.05 макс. 0.7- 1 макс. 0.65 – 0.9 макс. 0.6 – 0.85 макс. 1.2 -1.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И = 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m ² до 400 m ² до 500 m ² до 600 m ² преко 600 m ² атријумски и полуатријумски	50% 45% 40% 35% 30% 65%
Степен заузетости угаоних парцела		З = 1,15
Процент озелењених површина на парцели		30%
Висина објекта у централној зони и дуж магистралних и улица I реда		макс. 11.5 m (до коте венца) макс. 15.0 m (до коте слемена)
Висина објекта ван централне зоне и дуж магистралних и улица I реда		макс. 8.5 m (до коте венца) макс. 12.0 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката		макс. 5.0 m
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m ²

Растојања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у индивидуалном становању

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0m, 5.0m или 10m
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти двојни објекти у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	1.5 – 2.5 m 4.0 m 1.5 – 4.0 m 0.0
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти Двојни у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	4.0 m 5.5 m 4.0 m 0.0
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 m предбашта већа од 5 m атријумски и полуатријумски	1 h, али не мање од 8 m 1/2 h, али не мање од 4 m 0.0 – 4.0 m
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0–2.0 h, али не мање од 8 m
Растојање објекта од наспрамног објекта (атријумски и полуатријумски)		0.0 – 4.0

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели у индивидуалном становању

	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	300 m ²
За двојне објекте	20 m	400 m ²
За објекте у низу	6 m	200 (150)m ²

Отворени блок
Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника Ст/ха	Макс. густина запослених Зап/ха	Макс. густина корисника (Ст+ Зп) /ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
Блокови у централној зони	50 – 90% / 50 – 10%	300 – 600	300	700	30%
Блокови ван централне зоне	Преко 70%/ до 30%	250-450	200	600	20 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1.2 до 2.2
Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечи ја игралишта (3–11 година)	1 м ² /стан (мин. 100–150 м ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Висина за нове пословне објекте	П+12+Пс (макс 43м)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м ²

* Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 х вишег објекта

Комерцијалне зоне и градски центри

Планирани систем центара Београда

Систем центара обухвата опште и локалне центре.

Локални центри су центри месних заједница у новим насељима и локални центри у самосталним насељима изван континуално изграђеног ткива.

Локални центри задовољавају свакодневне потребе локалног становништва.

У свим типовима центара комерцијалне зоне имају различиту густину пословног простора и могу бити:

– линеарне – када је дуж улица и булевара већина објеката на регулацији пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је пословна, представљено у плану линијом дуж одговарајуће улице;

Пословно-трговачке улице

Пословно-трговачке улице су комерцијални потези између атрактивних тачака у граду (Калемегдан и Славија, велики тргови, велики терминали, значајни јавни објекти, пијаци, паркови). По правилу, то су улице са великом густином пословног простора преко 10 м²/м¹ улице, са значајним објектима културно-историјског и архитектонског наслеђа и интензивним јавним градским саобраћајем.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно- трговачким улицама

	Главни булевари	Пословно-трговачке улице
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 5)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 80%)	75%
Висина слемена (спратност)	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања*	посебни паркинзи и гараже ван улице	улично паркирање или ивичне гараже на 800 – 1.500 м
Зеленило	мин 2 дрвореда у профилу	мин. 1 дрворед у профилу

* Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

Намена	1 паркинг место на м ²
Трговина	50 м ² продајног простора
Административно-пословни објекти	60 м ² нето етажне површине
Угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2–10 кревета зависно од категорије
Шопинг молони, хипермаркети	50 м ² продајног простора

Општа правила за комерцијалне делатности

Правила за степен заузетости (3)

Парцела пословања може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони, када је потпуно усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким међама. Висина делова објекта на заједничким међама може се разликовати за 1m за исти ниво.

Правила за паркирање

Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока пословање, да је укупна површина заједничког дворишта велика и да је приступ могућ из споредне улице. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости компактних блокова, осим када је блок јединствена организациона целина.

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Површине намењене за јавне службе (установе) обухватају образовање, науку културу и информације, здравствену заштиту и друштвену заштиту деце и омладине и социјалну заштиту, објекте државних органа и локалне самоуправе, удружења и коморе, организације и удружења грађана.

Рекапитулација потребних капацита – деце установе

Објекат m ² /кориснику	6,5-7,5
Капацитет	макс. 270 деце
Парцела m ² /кориснику	15-18
Спратност	П+1
Паркинг место на m ² објекта или зап.	ван парцеле 100

Рекапитулација потребних капацита – основне школе

Објекат: m ² /кориснику	6,5-7,5
Објекат: m ² /становнику гравитирајућег подручја	0,4 – 0,64 (1,5 смена) 0,6 – 0,96 (1 смена)
Капацитет	24-40 одељења
Парцела m ² /кориснику	мин. 25 m ² /ученику у једној смени
Парцела m ² /становнику гравитирајућег подручја	1,0 – 2,0 (1,5 смена) 1,5 – 3,0 (1 смена)
Спратност	П+2 (П+3)
Паркинг место на m ² мин. број запослених	на парцели за 10% запослених

Објекти културе

Посебни програми развоја надлежних републичких органа реализоваће се на територији Генералног плана на просторима планираним за намене објеката културе.

Табела 69: Капацитети објеката културе

Категорија	Норматив	
	Капацитет на 1.000 стан.	m ² гр.пов. /капац.
I. Полифункционални културно-образовни центар	10 седишта	4,6 m ²
II. Биоскопи и позоришта	14 седишта	5,0 m ²
III. Библиотеке и читаонице	2.000 књига	0,012 m ²

Због изражене централне функције треба да су задовољени високи критеријуми у архитектури и успостављен добар однос са непосредним грађевинским окружењем.

Примарна медицинска заштита

За локације нових установа примарне медицинске заштите треба користити оне локације које су утврђене важећом планском регулативом за јавну намену, са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама) и у постојећим насељима са великим оптерећењем установа примарне медицинске заштите.

Табела 63: Рекапитулација потребних капацитета

Објекат m ² /гравитирајућег становника	0.003-0,09
Капацитет	П+1 – П+2*
Парцела m ² /становн. гравитирајућег подручја	0,05-0,12
Спратност	П+1 – П+2
Паркинг место на m ² објекта или зап.	на парцели 20–25% запослених

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Специјализована здравствена заштита

Овом категоријом стандардних јавних служби у здравству обухваћене су: опште болнице, специјалне болнице, клинике, медицински центри, специјални заводи, институти и клиничко-болнички центри.

Доношењем нових организационих мера и њиховом применом реконструисаће се и побољшати постојећи фонд објеката стационарне здравствене заштите. У фази структуралних трансформација на локацијама се мора задржати примарна намена евентуално допуњена садржајима који функционално заокружују делатност здравствене установе.

Рекреативни спортски објекти

На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта. До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати и градити само спортска игралишта и објекти.

Скверови

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ха и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру.

Локације за нове скверове треба обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређењем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Зелени коридори

Под зеленим коридорима означене су шире траке зеленила, које у систему зелених површина града треба да обез-

беле повезивање зелених површина. Зелени коридори могу да садрже пешачке и бицикличичке стазе са пратећом опремом и објектима.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, и прсног пречника најмање 10 cm).

Путна и улична мрежа

Генерално, предложено решење путне и уличне мреже заснива се на реализацији тангенцијалних и прстенастих саобраћајних праваца са задатком везивања примарних радијалних праваца на ободу централног и континуално изграђеног подручја.

Поред изградње нових путних и уличних праваца, на примарној мрежи планира се и изградња и реконструкција оних деоница уличне мреже који ће омогућити да се делом већ изграђени потези међусобно повежу континуалним профилима у функционалне целине

Археолошко споменичко наслеђе

Од заштићених локалитета у зони новог ГП налази се 8, а међу њима и локација „Усек” на Бањици, општина Вождовац.

Неопходно је да се заштићена археолошка подручја обухвате просторним планирањем било као зелени појас без саћења високе вегетације, или парковска површина у оквиру новог насеобинског комплекса. При томе треба избећи понављање негативног искуства са локације „Усек” на Бањици, где је у планским документима локалитет укључен као зелена површина унутар новог насеља, док је у стварности остао искључен, неуређен и изложен дивљој градњи.

A.3.3. Измене у односу на њлански основ (ГП Београда 2021)

Измене у односу на плански основ – ГП Београда 2021. односе се на увећање параметара, индекса изграђености и степена заузетости у зони В (индивидуално становање) и у зони Б (отворени блок) где се очекују и најинтензивније промене у стамбеном ткиву.

– Према ГП-у Београда 2021, максимални индекс изграђености за отворени блок је 2.0, степен заузетости 35% за блокове до П+4+Пк; планом је дато да је И=2.5, степен заузетости $c=40\%$.

– Правила грађења за зону индивидуалног становања нису везана за величину грађевинске парцеле и типологију

Б.1.1.2. Попис катастарских парцела јавног грађевинског земљишта

изградње, планирани су исти параметри за све типове и све величине парцела (индекс изграђености И=1.7, степен заузетости $c=50\%$, спратност П+2+Пк). Зона индивидуалног становања третирана је као зона урбаних вила иако је подручје ван централне зоне.

– Део блока 5 је планиран као зона индивидуалног становања уместо становања у отвореном блоку.

– Део блока 8 је планиран као становање у отвореном блоку уместо индивидуалног становања.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У оквиру границе Плана планиране су површине за јавно и остало грађевинско земљиште.

Б.1.1.1. Планиране јавне површине

Локације за јавне службе, јавне објекте и комплексе дефинисане су аналитичко геодетским елементима за обележавање и то за:

- основне школе,
- дечје установе,
- примарну здравствену заштиту,
- специјализовани здравствени центар,
- зелену пијацу са пратећим садржајима,
- насељски полифункционални културно-образовни центар.

Од осталих намена који се налазе у оквиру јавног грађевинског земљишта су:

јавне зелене површине

- археолошки парк-неолитско насеље „Усек”;
- скверови;
- јавно зеленило у функцији отвореног блока;
- јавно зеленило уз саобраћајне површине;
- зелене површине уз корито потока;

саобраћајне површине

- јавне саобраћајне површине
- површина за трасу трамваја;

комунални објекти

- исправљачка станица;
- ТС – трафостанице;
- МРС
- објекат терминууса трамваја.

Бр. ЈП	Делови катастарских парцела	Целе катастарске парцеле
1	2	3
1с	КО Вождовац 11759, 11758, 11747/1, 11746, 11763, 11762, 11768, 11769, 11776, 11777, 11781/1, 11782, 11901/1, 11901/2, 11899, 11898, 11855/6, 11855/6, 11804, 11803, 11796, 11761/1, 11851, 11788/2, 11783/2.	КО Вождовац 11981/2, 11955/3, 11955/4, 11989/5, 11940/2.
2с	КО Вождовац 11983/2, 11983/1, 11984/1, 11984/6, 11984/5, 11984/2, 11984/7, 11985/1, 11985/2, 11987/6, 11987/4, 11955/2, 11955/5, 11954/5, 11955/6, 11942/1, 11941/1, 11917/5, 11940/3, 11941/2, 11939/1, 11761/1, 11761/2, 11761/3, 11966, 11955/1, 11968/25, 11968/24, 11968/23, 11968/22, 11968/26, 11976, 11982, 11981/1, 11968/21, 11988/1, 11943/3.	
3с	КО Вождовац 11909/1, 11910/1, 11906/2, 11907/2, 11906/1, 11905/1, 11900/1, 11905/3, 11898, 11761/1, 11761/4, 11855/1, 11896/6, 11895/4, 11863/1, 11863/2, 11895/3, 11865/2, 11866/2, 11867/2, 11868/2, 11863/3, 11865/1, 11870/1, 11880/2, 11880/6, 11880/5, 11879/2, 11894/2, 11895/1, 11855/3, 11859/4, 11855/2, 11896/2, 11939/1, 11937/1, 11936/1, 11934/1, 11931/1, 11915, 11761/2, 12311.	КО Вождовац 11859/5, 11894/4, 11896/1, 11896/5, 11855/5, 11857/3, 11855/4, 11898/5, 11894/1, 11895/2.
4с	КО Вождовац 11915, 11916/1, 11916/2, 11924, 11925, 11926, 11927, 11929, 11931/1, 11905/1, 11906/1, 11910/1, 11914/2, 12020/2.	
5с	КО Вождовац 11955/1, 11966, 11968/38, 11968/39, 11968/40, 11968/41, 11968/2, 11968/3, 11968/4, 11883/5, 11883/3, 11883/2, 11968/1.	

1	2	3
6c	КО Вождовац 11956/1, 11968/1, 11959, 11960, 11961.	
7c	КО Вождовац 11619/2, 11760/1, 11757, 11758, 11756, 11747/1, 11743, 11744, 11745, 11764/1, 11752.	
8c	КО Вождовац 11758, 11747/1, 11746, 11745, 11763, 11762, 11767, 11770/1, 11775/1, 11778, 11781/1.	
9c	КО Вождовац 11757, 11758,	
10c	КО Вождовац 11761/1, 11783/2, 11788/3, 11788/2, 11787/3, 11787/2, 11786/2, 11786/1, 11784/2, 11810/1, 11812, 11813, 11814, 11815, 11816, 11817, 11852, 11788/1.	
11c	КО Вождовац 11791/1, 11790/2, 11789/2, 11794, 11797/2, 11795, 11796, 11802, 11803, 11805, 11851, 11855/6, 11790/5, 11790/3, 11791/2, 11798/4.	
12c	КО Вождовац 11855/6, 11851, 11806/1, 11801/3, 11798/1, 11793/6, 11790/2, 11793/1, 11798/2.	
13c	КО Вождовац 11870/1, 11865/1, 11863/3, 11809, 11810/3, 11808, 11800, 11799/1, 11792, 11786/1, 11787/2, 11791/1, 11798/4	КО Вождовац 11793/5.
14c	КО Вождовац 11789/1, 11789/2, 11789/5.	
15c	КО Вождовац 11800, 11810/3, 11870/1, 11835, 11799/1, 11852.	
16c	КО Вождовац 11751/1, 11752, 11756,	
17c	КО Вождовац 11747/1, 11743, 11745,	
18c	КО Јајинци 1152/5, 103/9, 103/10, 103/8, 103/2, 51, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8, 52/9, 45/1, 45/4, 98/45, 98/44, 5012, 45/6.	КО Јајинци 102/5, 102/4, 52/6.
19c	КО Вождовац 11766/1, 11772/1, 11771/1, 11770/1, 11774/1,	
20c	КО Вождовац 11775/1, 11776, 11769, 11770/1.	
21c	КО Вождовац 11764/3, 11766/1, 11766/3, 11772/3, 11772/1, 11764/1, 11773/3.	КО Вождовац 11780/4, 11773/6,
22c	КО Вождовац 11905/1, 11904/1, 11903/1, 11781/4, 11772/1, 11766/1, 11764/1, 11773/7, 11773/1, 11904/5, 11900/1,	11773/5.
23c	КО Вождовац 11903/1, 11902/1, 11901/1, ЛК?, 11781/5, 11781/9, 11781/8, 11781/3, 11781/7, 11781/6, 11781/4	КО Вождовац 11903/3, 11903/4.
24c	КО Вождовац 11751/1, 11619/2, 11760/1, 11757, 11756, 11754, 11753/1, 11752,	КО Вождовац 11755.
25c	КО Вождовац 11870/1.	
26c	КО Вождовац 11966, 11968/14, 11967, 11968/12, 11955/1.	
27c	КО Вождовац 11968/18, 11968/19, 12601, 11970.	
28c	КО Вождовац 11761/2, 11896/2, 11855/2, 11859/4, 11855/3, 11895/1, 11894/2, 11865/2, 11863/2, 11895/3, 11866/2, 11867/2, 11868/2, 11879/2, 11881/4, 11880/1, 11880/6, 11880/5, 11880/4, 11889/3, 11761/1, 11894/3.	КО Вождовац 11846/3, 11892/2, 11891/2, 11893/2.
29c	КО Вождовац 11955/1, 11917/5, 11761/2, 11889/3, 11889/1, 11888/1, 11886/2, 11886/1, 11882/2, 11881/4, 11881/6, 11883/1, 11968/1, 11882/1, 11887/1, 11888/2, 11956/1, 11884/1.	КО Вождовац 11761/3, 11889/2, 11917/2, 11887/2, 11886/3, 11885/1, 11885/2, 11884/2, 11886/4.
30c	КО Вождовац 11960, 11961, 11956/1, 11917/5, 11887/1.	
31c	КО Вождовац 11968/1.	
32c	КО Вождовац 11968/1, 11966, 11956/1,	
33c	КО Вождовац 11955/1, 11968/12, 11968/16, 11968/28, 11968/17, 11968/18, 12601, 11968/27.	
34c	КО Вождовац 11908/2, 11909/1, КО Савски венац 21908/1, 21908/3,	
35c	КО Вождовац 11968/24, 11968/23, 11968/18, 11968/19, 11968/20, 12601, 11970, 11971.	
36c	КО Вождовац 11916/1, 11917/1, 11918/1, 11919/1, 11920/1, 11923, 11949, 11948/1, 11924, 11925, 11926, 11927, 11929, 11931/1, 11941/1, 11941/2, 11942/1, 11940/3, 11917/5, 11934/1.	
37c	КО Вождовац 11955/1, 11943/3, 11955/6, 11943/2, 11942/1, 11942/2, 11943/1, 11943/4, 11948/12, 11948/7, 11948/1, 11948/8, 11922/1, 11921/1, 11920/1, 11948/5, 11918/1, 11919/1, 11919/5, 11918/3, 11918/2, 11954/18, 12013/1, 12013/2, 11954/1, 12015, 12031, 12014, 12033/15.	КО Вождовац 11948/12.
38c	КО Вождовац 11941/1, 11942/1,	
39c	КО Вождовац 11941/1, 11942/1.	
40c	КО Вождовац 11921/1, 11922/1, 11917/1, 11923.	
41c	КО Вождовац 11855/6, 11851, 1863/3, 11855/1, 11809, 11810/3, 11870/1, 11865/1.	
42c	КО Вождовац 11799/1, 11801/4, 11800, 11808, 11809.	
43c	КО Вождовац 11916/1, 11917/1, 11918/1, 11920/1, 11923.	
44c	КО Вождовац 12005/1, 12005/3, 12007/5, 12004/3, 12002/3, 11997/3, 11997/1, 11996/4, 11996/1, 11995/2, 11995/3, 11995/1, 11994/1, 11954/5, 11955/6, 11944/3, 11954/3, 11954/2, 11946/3, 11954/17, 12008/2, 11944/1, 11955/1.	КО Вождовац 11954/10, 12008/3, 12007/6, 12000/4, 11999/3, 11997/2, 11944/4, 11996/3.

1	2	3
45c	КО Вождовац 11998/8, 11998/13, 11999/5, 11998/1, 11999/4, 11998/7, 11992/6, 11992/5, 11996/1, 11992/1, 11995/5, 11992/4.	КО Вождовац 11992/2.
46c	КО Вождовац 12002/3, 12001/5, 12001/3, 11998/9, 11998/3, 11998/10, 11991/6, 11990/7, 11991/11, 11991/4, 11998/8, 12001/1, 12000/3, 12002/1, 11955/1, 11955/5.	
47c	КО Вождовац 11991/4, 11988/1.	КО Вождовац 11990/4, 11989/6.
48c	КО Вождовац 11954/18, 12013/2, 11919/6, 11954/16, 11918/2, 11918/3, 12013/4, 12013/3, 11954/20, 11954/14, 12012/3, 12011/4, 12010/2, 12009/4, 12009/8, 12009/10, 12009/3, 12009/2, 11954/11, 12008/7, 12008/6, 12008/2, 12007/5, 12005/4, 12005/3, 12005/5, 12005/1, 12003/9, 12003/1, 12003/7, 11988/1, 11988/7, 12003/4, 11953/2, 11952/5, 11954/12, 11954/17, 11920/14, 11954/13, 11203/10, 11987/5, 11987/4, 11987/6.	КО Вождовац 12006/5, 12009/6, 11954/15.
49c	КО Вождовац 11954/17, 11920/14, 11952/2, 11952/4, 11920/7.	
50c	КО Вождовац 12008/2, 12007/4, 12008/4, 12006/7, 12006/1, 12007/7, 12007/3, 12006/4, 12006/3, 12007/5, 12006/6.	КО Вождовац 12007/4.
51c	КО Вождовац 12012/2, 12009/1, 12013/5, 12012/1, 11954/14, 11954/20, 11954/17.	
52c	КО Вождовац 12006/2, 11986/1, 12006/3.	
53c	КО Вождовац 11986/1, 11988/1.	КО Вождовац 11987/2.
54c	КО Вождовац 11984/8, 11984/7, 11984/2, 11984/5,	
55c	КО Вождовац 11968/20, 11968/26, 11968/21, 12601, 11974/1, 11971, 11970.	
56c	КО Вождовац 11976, 11982, 11974/2.	
57c	КО Вождовац 11974/2, 11976, 11982, 11980, 11975/5.	
58c	КО Вождовац 12601, 11974/1, 11974/2, 11975/1, 11975/2, 11975/3, 11975/4, 11975/6, 11976, 11978.	
59c	КО Вождовац 11981/1, 11980, 11978, 11979.	
60c	КО Вождовац 11978, 11977.	
61c	КО Вождовац 11971, 11974/1, 11974/2, 11976, 11977, 11978.	
62c	КО Вождовац 11974/1, 11972, 11973.	
63c	КО Вождовац 11619/14, 11619/2, 11759.	
64c	КО Вождовац 11967, 11968/12, 11968/14, 11966, 12968/16, 12601, 11968/27, 11968/17.	
65c	КО Вождовац 11968/1.	
66c	КО Вождовац 11929	
67c	КО Вождовац 11937/1, 11936/1, 11934/1, 11931/1, 11941/2.	
68c	КО Вождовац 11778, 11781/1.	
69c	КО Вождовац 11760/2, 11761/1, 11783/2, 11783/1, 11784/1, 11811/1, 11813, 11814, 11815, 11784/1, 11784/2, 11810/1, 11812.	КО Вождовац 11810/2, 11811/2, 11760/4
71з	КО Вождовац 11815, 11852, 11854, 11760/2,	
72з	КО Вождовац 11906/1, 11906/2, 11910/1, 11909/1, 11915, 11929.	
73з	КО Вождовац 11816, 11852, 11854, 12311.	
74з	КО Вождовац 11968/1, 11883/1.	
75з	КО Вождовац 11984/8, 11983/2. КО Јајинци 1157/2, 5012.	КО Вождовац 11984/9
76з	КО Вождовац 11883/2, 11968/1, 11883/3.	
77з	КО Вождовац 11941/1, 11942/1, 11948/1, 11949, 11923, 11922/1, 11917/1.	
78з	КО Вождовац 11941/1, 11942/1.	
79з	КО Вождовац 11941/1, 11942/1, 11943/3.	
80з	КО Вождовац 12013/1, 12012/2, 12009/1, 12008/1, 12008/5, 12013/5, 12012/1, 12007/1, 12007/3, 12006/3.	КО Вождовац 12007/2,
81з	КО Вождовац 12006/3, 12006/2, 11986/1, 11986/2, 11985/3, 11984/8.	
82з	КО Вождовац 11981/1, 11980, 11979, 11978, 12311.	
83з	КО Вождовац 12311, 11978, 11977, 11976, 11973, 11974/1, 11974/2, 11972.	
84з	КО Вождовац 11972, 11971, 11974/1, 12311, 11969,	
85з	КО Вождовац 11894/3, 11893/1, 11890, 11889/1, 11888/1, 11886/2, 11886/1, 11879/2, 11882/2, 11881/4, 11880/5, 11880/6, 11880/1, 11880/4, 11881/6, 11882/1, 11883/1, 12311, 11883/2, 11968/1, 11885/1, 11881/2.	КО Вождовац 11867/3, 11868/3, 11893/3, 11881/1, 11881/3, 11880/7.
86з	КО Вождовац 11852, 12311, 11870/1, 11872/2, 11873, 11876/2, 11880/2.	
87з	КО Вождовац 12311, 11883/3, 11968/1, 11883/5, 11968/4, 11968/3, 11968/2, 11968/41, 11968/40, 11968/39, 11968/38, 11966, 11968/14, 11967, 12601, 11968/27, 11968/17, 11968/18, 11968/19, 11968/11, 11970, 11969, 11971, 11968/16.	КО Вождовац 11883/4, 11968/15, 11968/6, 11968/35, 11968/33, 11968/32, 11968/7, 11968/8, 11968/9, 11968/10, 11968/29, 11968/30, 11968/31, 11968/31, 11968/37, 11968/36, 11968/34,
88з	КО Вождовац 12013/1, 11954/1,	
89з	КО Јајинци 1175/1, 1175/2.	
91з	КО Јајинци 102/1, 51, 98/45, 52/8, 45/1.	
92з	КО Вождовац 11805, 11851, 11806/1, 11855/6.	

1	2	3
93з	КО Вождовац 11851, 11855/6, 11863/3.	
94з	КО Вождовац 11851, 11870/1, 11863/3, 11808, 11809.	
95з	КО Вождовац 11941/1, 11955/1, 11956/1, 11966.	
96з	КО Вождовац 11941/2, 11936/1.	
98и	КО Вождовац 1193/1, 11915,	
99и	КО Вождовац 11910/1.	
100јо	КО Вождовац 11619/2, 11760/1, 11758, 11759.	
101јо	КО Вождовац 11619/2, 11759.	
102јо	КО Вождовац 11761/1, 11855/6, 11761/4, 11896/6, 11855/1, 11895/4, 11863/1, 11863/3, 11865/1, 11870/1.	
103јо	КО Вождовац 11903/1, 11781/4, 11773/3, 11766/3, 11772/3, 11766/1, 11764/1, 11764/3.	КО Вождовац 11773/4, 11780/3, 11780/2, 11781/2.
104јо	КО Вождовац 11863/1, 11863/3, 11865/1, 11870/1.	
105јо	КО Вождовац 11985/1, 11986/1, 11984/7, 11984/2.	
106јо	КО Вождовац 11969, 11970, 11971, 11974/1.	
107јо	КО Вождовац 11898, 11899, 11901/2, 11901/1.	
108јо	КО Вождовац 11889/1, 11890, 11894/3, 11893/1.	КО Вождовац 11892/1, 11891/1.
ТС1	КО Вождовац 11791/2, 11786/1,	КО Вождовац 11786/3.
ТС2	КО Вождовац 11809,	
ТС4	КО Вождовац 12000/7, 12000/1,	
ТС5	КО Вождовац 12003/9,	
ТС7	КО Вождовац 11954/1, 12015,	
ТС8	КО Вождовац 11968/23, 11968/24,	
ТС9	КО Вождовац 12006/4,	КО Вождовац 12006/6,
ТС10	КО Вождовац 11948/8, 11948/4,	
КП	КО Вождовац 12031, 12033/15, 12015.	
109об	КО Вождовац 11811/1, 11813, 11814, 11815, 11760/2,	
110об	КО Вождовац 11812, 11810/1, 11784/2, 11786/1, 11791/1, 11792, 11799/1, 11835, 11870/4, 11831, 11828, 11829, 11830, 11827, 11826, 11819, 11820, 11822, 11823, 11824, 11817, 11810/3, 11852, 11854,	
111об	КО Вождовац 11870/1, 11810/3, 11800, 11809, 11865/1, 11876/2, 11873, 11872/2, 11835,	
112об	КО Вождовац 11870/1,	
113об	КО Вождовац 11956/1, 11955/1, 11917/5, 11887/1, 11888/2, 11961,	
114об	КО Вождовац 11917/5, 11956/1, 11884/1, 11882/1, 11883/1, 11968/1, 11959, 11960, 11961,	КО Вождовац 11958,
115об	КО Вождовац 11956/1, 11966,	
116об	КО Вождовац 11968/1, 11959.	
117об	КО Вождовац 11968/12, 11967, 11968/14, 11966, 11968/16, 11968/28, 12601, 11968/27,	
118об	КО Вождовац 11955/1, 11968/12, 11968/25, 11968/16, 11968/24, 11968/18, 11968/17, 11968/27, 11968/28, 11968/23,	
119об	КО Вождовац 11968/18, 11968/19, 11968/20, 12601, 11970,	
120об	КО Вождовац 11968/24, 11968/23, 11968/22, 11968/26, 11968/21, 11968/18, 11968/19, 11968/20, 12601, 11970, 11971, 11974/1,	
121об	КО Вождовац 11968/21, 11955/1, 11976, 11982, 11980, 11978, 11975/6, 11975/4, 11975/3, 11975/2, 11975/1, 11975/5, 11974/2, 11968/13, 12601,	
122об	КО Вождовац 11974/1, 11974/2, 11975/1, 11975/2, 11975/3, 11975/4, 11975/6, 11976, 11977, 11978,	
123об	КО Вождовац 11751/3, 11751/1, 11752, 11756, 11757, 11754, 11753/1,	
124об	КО Вождовац 11751/1, 11752, 11756, 11747/1, 11742/1, 11743, 11764/1, 11766/1, 11772/1,	КО Вождовац 11748/2,
125об	КО Вождовац 11758, 11757, 11747/1, 11745, 11746,	
126об	КО Вождовац 11743, 11744, 11745, 11763, 11762, 11764/1, 11766/1, 11767, 11771/1,	
127об	КО Вождовац 11815,	

*Б.1.2. Остало грађевинско земљиште***Б.1.2.1. Површине намењене за остало грађевинско земљиште**

Под осталим грађевинским земљиштем се подразумева оно земљиште на коме се не планирају садржаји јавних функција и јавних делатности.

Остало грађевинско земљиште се дефинише у оквиру зона намењених становању односно стамбеним и стамбено пословним објектима, и у оквиру комерцијалних зона и градских центара.

Табеларни преглед планираних површина осталог грађевинског земљишта по зонама

Зона	Намена	Површина (ha)
А	Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+4 до П+24	2.75*
Б	Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+3 до П+5	4.67**
В	Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+2+Пк	9.44 ha
Г	Зона стамбено-пословних објеката дуж главних саобраћајница (Паунова и Баштованска) спратности од П+2+Пк до П+4	3.20 ha
Д	Комерцијалне зоне и градски центри	7.5 ha
УКУПНО – остало грађевинско земљиште		27.56 ha

* Површина осталог земљишта у зони А се односи на површину парцела објеката.

** Површина осталог земљишта у зони Б се односи на површину постојећих парцела објеката (у отвореном блоку) и део површине зоне Б у којој је планирана нова изградња.

Б.1.2.2. Коришћење јавног земљишта у постојећим отвореним блоковима

Јавно земљиште у отвореним блоковима зоне А и део зоне Б, као што су дечија игралишта, пешачке комуникације, блоковске зелене површине, интерне противпожарне саобраћајнице првенствено се користи за потребе станара али је омогућен слободан приступ и осталим грађанима.

Парцеле јавног земљишта у постојећим отвореним блоковима се не ограђују.

Зона А је заступљена у деловима блокова 3, 6, 7 и 11.

*Б.1.3. Правила уређења простора***Б.1.3.1. Карактеристичне зоне/целине**

Начин коришћења земљишта у оквиру зона/целина

Територија плана састављена је из блокова у оквиру којих су дефинисане зоне са посебним правилима коришћења и изградње. У оквиру зона нумерички су обележене целине које имају специфичне услове изградње и коришћења.

Детаљни услови за изградњу објеката у зонама/целинама које припадају осталом грађевинском земљишту, дефинисани су текстуално у поглављу „Ц.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама” и у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а,2б и 2в.

А) Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+4 до П+24

Зона А је укупне површине око 14.70 ha од чега је остало грађевинско земљиште 2.75ha, а јавно земљиште у отвореном блоку 11.95ha. Ова зона обухвата део блока 3; део блока 6; део блока 7 и део блока 11.

Формирана физичка структура у овој зони је карактеристична за отворени блок. Изграђени објекти су објекти у ламелама и солитери различите спратности од П+4 до П+24 у чијем су окружењу дефинисане сервисне-ободне улице. У оквиру формираних отворених блокова планиране су за постојеће објекте парцеле – објекти које припадају осталом грађевинском земљишту. Остале површине унутар блока припадају јавном земљишту у отвореном блоку, а по намени се користе као површине за игру деце, пешачке стазе, блоковско зеленило, паркинг простори, противпожарни путеви.

Гараже у отвореним блоковима су планиране у оквиру целина Д13 на засебним парцелама које припадају осталом грађевинском земљишту.

Постојећи параметри који се односе на индекс изграђености и степен заузетости се задржавају, уз незнатно увећање у случају надзиђивања објеката и изградње нових гаража.

– Дозвољена изградња у оквиру блокова зоне А се односи само на изградњу објеката у функцији гаражирања возила вишеетажних гаража на местима постојећих паркинга. У блоку 11, зона Д12 и П4, се планира замена пословних безусловних објеката новим објектом у оквиру кога се планира двоетажни паркинг.

– Планиране интервенције се односе и на могућност надзиђивања нижих ламела постојећих објеката која се спроводи на основу услова описаних у поглављу Ц.2.1. „Правила грађења у зони А” и уз прибављање сагласности аутора објекта и верификације од стране Комисије за планове.

– За надзиђивање и доградњу постојећих објеката, урађена је архитектонска провера на основу елабората „Анализа могућих интервенција надградње на нижем делу блокова 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 – 3.5 у стамбеном насељу Бањица” која је саставни део документације.

Б) Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+3 до П+5

Укупна површина зоне Б је око 5,47ha од чега је остало грађевинско земљиште 4,67ha а јавно земљиште 0,80ha. Зона Б се налази у делу блока 8.

У зони Б се налазе два постојећа стамбена објекта спратности Су+П+5 који се налазе на парцели објекту у оквиру осталог грађевинског земљишта. Ови објекти су слободностојећи, каскадно постављени у односу на падину и имају колски приступ из Баштованске улице. На њима је могуће вршити само текуће одржавање.

Парцела јавног земљишта у отвореном блоку зоне Б је формирана у окружењу постојећих објеката.

Планирана је изградња нових слободностојећих (каскадних) стамбено-пословних објеката спратности до П+3 на осталом грађевинском земљишту.

*Планирани параметри за нове објекте су:

– спратност до П+3;

– индекс изграђености И= 2.5.

– степен заузетости је 40%.

– Однос становања и делатности је 80-100%: 20-0%.

– Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

– Могућа изградња две подземне етажне, подрума и сутерена.

Кота приземља је дефинисана у односу на коту тротоара приступних саобраћајница и места уласка у објекте за сваки од нових објеката (приказано у графичком прилогу „регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а и 2б – карактеристични пресеци).

* Параметри се не односе на постојеће објекте који имају парцелу – објекат

В) Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+2+Пк

Површина зоне В је око 9,44ха и обухвата делове блокова 4, 5 и 10.

Постојећи индивидуални стамбени објекти се могу заменити новим, доградити или надзидати до максималних параметара за предметну зону.

Изградња нових индивидуалних стамбених објеката је могућа према следећим параметрима:

- спратност објеката је П+2+Пк;
- индекс изграђености $I = 1,7$;
- степен заузетости 50%;
- зелене површине мин 30%.
- однос становања и делатности – 100%-80%: 0%-20%

По типологији, новопланирани објекти могу бити слободно стојећи.

Могућа је фазна реализација тако да у првој фази спратност не може бити мања од П+1+Пк односно $I=1,3$, и заузетост 45%.

Г) Зона стамбено-пословних објеката дуж главних саобраћајница, спратности од П+2 до П+4 (Паунова и Баштованска улица)

Површина зоне Г је око 3.20 ха и обухвата делове блокова 4, 5 и 10.

Нумерички су обележене целине у оквиру зоне Г које имају специфичне услове изградње и коришћења.

Целине које припадају зони Г се налазе у следећим блоковима:

- Г1 у делу блока 4 уз Паунову улицу;
- Г2 у делу блока 4 уз Паунову улицу;
- Г3 у делу блока 5, уз Паунову улицу;
- Г4 у делу блока уз Баштованску ул. и делу блока 10 уз Паунову ул.

У зони Г су планирани објекти у блоковском низу.

– Спратност објекта је различита по целинама и креће се од П+2 до П+4.

Уз Паунову улицу у блоку 4. целина Г1, планирају се објекти у блоковском низу спратности П+2 и управно на њих објекти спратности П+4, (према графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в).

- Индекс изграђености је до $I=2,5$;
- степен заузетости од 50% до 55%;
- однос становање: делатности = 20 – 80% : 80- 20%; изузетно у блоку Г1 ламеле П+2 уз Паунову ул. обавезно морају имати 100% пословање, а ламеле П+4 унутар блока 100% становање;
- минимум 30% зелених површина.

Д) Комерцијалне зоне и градски центри

Површина зоне Д је око 7,18 ха.

У сваком од блокова се налази бар једна целина која припада зони Д, (осим у блоку 9).

У зони Д, целине су према својим специфичним условима изградње и наменама обележене нумерички од Д1 до Д14.

Комерцијалне зоне и градски центри су дефинисани према претежној намени у оквиру:

- централних садржаја-делатности (трговина, пословање, угоститељство, услужно-занатске делатности, пијаца) – целине Д1, Д3, Д4, Д6, Д7, Д10, Д11, Д12 и Д14;
- подземних гаража, гаража са паркингом на последњој етажи и вишеетажним гаражама – целина Д13;
- пословних објеката – целина Д2;
- спортских комплекса и објеката – целина Д8 и Д9.

Б.2. Биланс урбанистичких показатеља

Табеларни преглед биланса површина јавног и осталог грађевинског земљишта на подручју плана детаљне регулације, I фаза

Планирана намена земљишта	Површина (ha)	%
Укупно јавно грађевинско земљиште (од тога):	45,69	62 %
Саобраћајнице и паркинзи (без интервенције)	8,98	11%
Саобраћајнице (реконструкција)	4,88	7%
Саобраћајнице (проширење)	1,70	2%
Нове саобраћајнице	2,52	3%
Планиране зелене површине + блоковско зеленило	10,34	14%
Јавни комплекси и објекти	6,04	8%
Комунална инфраструктура	0,07	0%
Јавно земљиште у отвореном блоку	11,16	17%
Укупно остало грађевинско земљиште (намена, зона), од тога:	28,36	38 %
Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+4 до П+24 (зона А)	2,75	4%
Зона стамбено-пословних објеката спратности од П+3 до П+5 (зона Б)	5,47	6%
Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+2+Пк (зона В)	9,44	14%
Зона стамбено-пословних објеката дуж главних саобраћајница (Паунова и Баштованска) спратности од П+2 до П+4 (зона Г)	3,20	4%
Комерцијалне зоне и градски центри (зона Д)	7,50	10%
Укупна површина територије I фазе плана детаљне регулације	74,05	100%

Б.3. Биланс планираних параметара

Табеларни приказ планираних параметара на подручју плана детаљне регулације Бањица, I фаза

зона А										
бр.блока	површина зоне м2	површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђенос ти	спратност	% заузетости	% зелених површина	број становника
3	24792	2467	60624	2373	62997	1.45	од П+18 до П+24	13.5%	30%	2248
6	60856	20240	159088	4342	163430	1.45	од П+5 до П+12	13.5%	30%	4443
7	32282	11913	89328	2947	92275	1.45	од П+5 до П+12	13.5%	30%	2463
11	28850	17875	87446	2909	90355	1.45	од П+4 до П+12	13.5%	30%	2866
укупно	146780	52495	396486	12571	409057					12020

зона Б										
бр.блока	површина зоне м2	површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	спратност	% заузетости	% зелених површина	број становника
8	54722	14665	52000	10000	62000	И=2.5	од П+3 до П+5	40%	30%	2106

зона В										
бр.блока	површина зоне м2	површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	спратност	% заузетости	% зелених површина	број становника
4	12035	6017	16367	4092	20459	И=1.7	П+2+Пк	50%	30%	400
5	11121	5560	15124	3781	18905	И=1.7	П+2+Пк	50%	30%	378
10	71244	35622	96893	24231	121114	И=1.7	П+2+Пк	50%	30%	1260
укупно	94400	47199	128384	32104	160488					2038

зона Г											
бр.блока	целина	површина м ²	површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	спратност	% заузетости	% зелених површина	број становника
4	Г1, Г2 део Г4	18777	9400	33443	9239	42682	од 2.2 до 2.5	од П+2 до П+4	50% 55%	30%	1600
5	Г3	5680	2840	11360	2840	14200	2.5	П+4	50%	30%	500
10	део Г4	7583	3791	15611	2980	18591	2.2	П+3+Пк	55%	30%	700
укупно		32040		60414	15059	75473					2800

зона Д								
бр.блока	целина	површина м ²	површина под објектом	БРПП делатности	И изграђености	спратност	% заузетости	% зелених површина
1	Д1	260	260	520	2.0	П+1	100%	/
2	Д2	8000	4800	(51%) 4080	3.5	Од П+3 до П+6+Пс	60%	20%
3	Д3	4600	1380	3680 (736)	0.8	П+3	30%	10%
	Д4	5060	1518	3036	0.6	П+1	30%	50%
8	Д6	5300	2650	7950	1.5	Су+П+2	50%	20%
	Д7	6000	1200	2400	0.4	П+1	20%	30%
10	Д8	5254	2364	2364	0.45	П+1	45%	40%
7	Д9	2300	575	1150	0.5	П+1	25%	40%
10	Д10	1200	720	1200	1.0	П+1	60%	20%
	Д11	6000	3040	9000	1.5	П+2	50%	20%
11	Д12	2620	800	1570	0.6	П+1	30%	40%
3,5,6,7 и 11	Д13	27835	/	/	/	од По до П+3	око 90%	око 10%
8	Д14	1822	601	1002	0.55	П+Пк	33%	50%
укупно		75157						

УПОРЕДНЕ ТАБЕЛЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ДЕФИНИСаниХ ГП БЕОГРАДА 2021. И ОСТВАРЕНИХ ОВИМ ПЛАНОМ

Оријентациони параметри	ГП Београда 2021	Предметни план		ГП Београда 2021	Предметн и план	ГП Београда 2021	Предметни план				ГП Београда 2021	Зона Д (Д1-Д14)			
		Отворени градски блок	Зона Б				Индивид. становање	Зона В	Пословно- трговачка улица	Зона Г			комерци јалне зоне		
										Зона А				Зона Г1	целина Г2
П зоне (м ²)		146780	54722		94400		10944	3787	11629		71835 75157				
Број становника		12120	2006		2038		1000	300	1000		/				
Спратност за нове стамбене објекте (стамбено-пословне)	П+6++(Пс) *	од П+4 до П+24	П+3	П+1+Пк до П+2+Пк	П+2+Пк	(П+6 до П+6+Пк)	П+2 и П+4	П+4	П+3+Пк	/	/				
Спратност постојећих стамбених објеката		од П+4 до П+24	Су+П+5		до П+2+Пк		/	/	/	/	/				
Спратност за нове пословне објекте	П+12+Пс (мах 43м)	/	/		/	(П+6 до П+6+Пк) изузетно (П+8+Пк)	/	/	/	/	од П0, П+1 до П+3				
Индекс изграђености ван централне зоне	И= 1.0 до 2.0	постојећи И=1.45	И= 2.5	И=мак 1.2	И= 1.7	И =3.5 изузетно 4.5	И=2.5	И=2.5	И=2.2	И=2.5	од 0.4 до 2.0 до 3.5				
БРП станавања м ²		396486	52000		128384		21888	6700	11360	20466	/				
БРП пословања м ²		12571	10000		32104		5472	1631	2840	5116	38688				
број локала		/	160		530		70	20	50	85	/				
број станова		4073	670		1600		400	110	190	350	/				
степен заузетости	75%	13.5%	40%	30-65%	50%	75%	50%	55%	50%	55%	до 100%	од 20% до 100%			
процент зелених површина	30%-40%	30%	30%	30%	30%	мин. 1 дрворед у профилу	30%	30%	30%	30%	/	20%-50% до 100%			

* Према Анализи могуће интервенције наградње

УПОРЕДНЕ ТАБЕЛЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ДЕФИНИСАНИХ ГП БЕОГРАДА 2021. И ОСТВАРЕНИХ ОВИМ ПЛАНОМ У ЗОНИ Д

Оријентациони параметри	ГП Београда 2021	Предметни план Зона Д/ целине од Д1 до Д14												
		Целина Д1	целина Д2	целина Д3	целина Д4	целина Д6	целина Д7	целина Д8	целина Д9	целина Д10	целина Д11	целина Д12	целина Д13 гараже	целина Д14
П зоне/целине (м ²)	260	8000	4600	5060	5300	6000	5254	2300	1200	6000	2620	27835	1822	
Број становника	/	147	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
Спратност за нове стамбене објекте (стамбено-пословне)	/	Од П+3 до П+6+Пс	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
Спратност постојећих стамбених објеката	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
Спратност за нове пословне објекте	П+1	/	П+3	П+1	С+П+2	П+1	П+1	П+1	П+1	П+2	П+1	од По до П+3	П+Пк	
Индекс изграђености ван централне зоне	И=2.0	И=3.5	И=0.8	И=0.6	И=1.5	И=0.4	И=0.45	И=0.5	И=1.0	И=1.5	И=0.6	/	И=0.55	
БРПП становања м ²	/	3920	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
БРПП пословања м ²	520	4080	736 3680*	3036	7950	2400	2364	1150	1200	9000	1570	/	1002	
број локала (мах.)	6	1**50	10	3	120	24	1	1	1	25	25	/	14	
број станова	/	50	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
степен заузетости	100%	60%	30% надземно	30%	50%	20%	45%	25%	60%	50%	30%	око90%	33%	
процент зелених површина	/	20%	10%	50%	20%	30%	40%	40%	20%	20%	40%	око10%	50%	

* укупна БРПП пословног објекта са гаражом

Б.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

Парцеле за јавне саобраћајне површине дефинисане су и обележене на графичком прилогу бр. За и Зб „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење” у Р 1:1.000.

Б.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

Дуж источне границе предметног подручја постојећи Авалски пут (Булевар ослобођења) на делу од ул. Саве Машковића до Кружног пута, губи ранг магистрале и постаје улица I реда.

Улице Црнотравска и Борска у функционалном смислу задржавају ранг магистрале и заједно са ул. Саве Машковића, Кружним путем, ул. Браће Јерковића и везом овог потеза са градским аутопутем у петљи „Ласта” са једне стране и Ул. Пере Велимировића и новом деоницом Ул. Патријарха Димитрија од ул. Пере Велимировића до Ул. ослобођења са друге стране, представљају део јужне деонице Спољне магистралне тангенте (СМТ), која повезује Ибарску магистралу са градским аутопутем у чвору „Ласта”. На овај начин створили би се услови за боље раздвајање и расподелу саобраћајних токова по граду, као и могућност алтернативног међусобног повезивања појединих делова града без проласка кроз централно подручје.

Централно, кроз предметно подручје насеља Бањица, од севера ка југу пролази Улица Паунова, а од истока ка западу Улица Баштованска. Улице Баштованска и Паунова остају у рангу улица другог реда. Остале улице чине секундарну уличну мрежу.

Траса бициклическе стазе се планира, у складу са Генералним планом Београда 2021, дуж сервисне саобраћајнице уз Каљави поток, и уличном мрежом насеља Бањица.

Б.4.1.2. Услови за саобраћајне површине

Траса планираног Булевара ослобођења дуж насеља Бањица се налази на позицији трасе постојећег Булевара ослобођења, илустративно је дата и предмет је планских докумената контактеног подручја чија израда је у току („План детаљне регулације дела градске подцелине Трошарина” и „Програм за израду плана подручја Јајинци”).

У Плану детаљне регулације насеља Бањица је дуж западне границе предметног подручја илустративно дат решење улице Борске преузет из „Програма за израду урбанистичког плана за улицу Борску од улице Пере Велимировића до Црнотравске”. Дуж северне границе је приказано саобраћајно решење СМТ-а преузето из „Плана детаљне регулације за саобраћајни потез од улице Борске до петље Ласта”.

Улицу Паунову реконструисати тако да се формирају тролејбуске нише ширине 3,0m на стајалиштима ЈГС-а. Ширина планиране регулације улице Паунове је променљива. Примењена су три карактеристична попречна профила:

- коловоз ширине 7,0m за двосмерни саобраћај и обострано тротоари ширине мин. 2,0m (попр. профил 1-1),

- на местима стајалишта ЈГС-а (истовремено тролејбуско и аутобуско): коловоз ширине 7,0m, стајалиште ЈГС-а у ниши ширине 3,0m са тротоаром ширине мин. 3,0m због формирања стајалишног платоа (попр. профили 1*-1* и 23-23).

- на делу од ул. Црнотравске до улица Нова 1 и Нова2 – зона раскрснице: коловоз ширине 12,0m, стајалиште ЈГС-а ширине 3,0m и тротоари ширине 3,0m и 8,0m (попр. профил 22-22).

Променљива ширина тротоара у ул. Пауновој је произашла из планираног положаја грађевинских линија.

Са улице Паунове се планира искључиво пешачки приступ објектима. За колски приступ планиране су сервисне саобраћајнице паралелно са улицом Пауновом (Нова 3 и Нова 5).

Улична мрежа унутар предметног подручја планирана је у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно-техничким елементима уз максимално поштовање постојеће изграђености.

Задржавају се следеће улице:

- Баштованска (пролази централно кроз предметно подручје, од ул. Борске до Булевара ЈА) са регулацијом укупне ширине 11,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 2,5m (попречни профил 10-10) и са новим једностраним управним паркирањем на појединим местима (попречни профил 7-7).

- Нова 1 (паралелна ул. Црнотравској, иде од ул. Паунове до Гп1) са регулацијом укупне ширине 12,0m (од ул. Паунове до ул. Нова 6) – од чега је коловоз ширине 6,0m, тротоар са северне стране 4,0m и тротоар са јужне стране ширине 20m (попречни профил 10*-10*), и регулацијом укупне ширине 9,0m (у блоку 6, од ул. Нова 6 до Гп1) – од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11).

- Нова 2 (од ул. Паунова до ул. Баштованске, између блокова 1,3 и 4) са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоари ширине по 2,5m (попречни профил 10-10). На делу улице кроз блок 3 – који је паралелан са улицама Пауновом и Борском, планирају се обострано нови паркинзи за управно паркирање и тротоари ширине: 2,3m (са западне стране) и 2,5m (са источне стране) (попречни профил 6-6).

- Нова 6 (између блокова 5 и 6, од ул. Нове 1 до ул. Баштованске) са регулацијом укупне ширине 11,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 2,5m (попречни профил 10-10) и са новим једностраним управним паркирањем на појединим местима (попречни профил 7-7).

- Нова 7 (у блоку 6, од ул. Нове 6 до Гп2) са регулацијом укупне ширине 9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11) и са новим обостраним управним паркирањем на појединим местима (попречни профил 8-8).

- Нова 8 (у блоку 6, од ул. Нова 6 до Гп3) са регулацијом укупне ширине 9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11) и са новим једностраним управним паркингом за 9 возила (попречни профил 9-9).

- Златка Шнајдера (у блоку 5, од ул. Нове 5 до ул. Макаријеве) са регулацијом укупне ширине 8,0m, од чега је коловоз ширине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 16-16).

- Макаријева (у блоку 5, од ул. Паунове до ул. Нова 6) са регулацијом укупне ширине 11,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 2,5m (попречни пресек 10-10) и са новим једностраним управним паркингом за 10 возила (попречни профил 7-7).

- Леонтине Краус (у блоку 4, од ул. Нова 2 до ул. Паунова) са регулацијом укупне ширине 8,0m, од чега је коловоз ширине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 16-16).

- колско-пешачки приступ парцели (у блоку 4), са ул. Нова 3 ширине 4,0m.

- слепи крак ул. Баштованске (интерна саобраћајница од ул. Баштованске у унутрашњост блока 8) са регулацијом која садржи коловоз ширине 6,0m и обострано тротоаре ширине по 1,5m (попречни профил 11-11), односно 1,5m и 2,0m (у делу улице од ул. Баштованске до рампе у постојећу гаражу) (попречни профил 11*-11*). У наставку, паралелно са ул. Борском до другог слепог краја ул. Баштованске (друга фаза) планира се изградња стазе – пешачке и противпожарне, ширине 3,5m (попречни пресек 19-19). На оба слепа краја интерне ул. Баштованске неопходно је поставити стубиће на обарање како би се спречио пролазак возила (осим противпожарних).

– Јосипа Славенског (између блокова 8 и 10, од ул. Паунове до ул. Плитвичке) са регулацијом укупне ширине 11,0m на дужини око 110m, од чега је коловоз ширине 7,0m и обострано тротоари ширине 2,0m (попречни профил 1-1), односно са регулацијом укупне ширине 10,5m у наставку, од чега је коловоз ширине 7,0m и тротоари ширине 1,5m и 2,0m (попречни профил 4*-4*), и са новим једностраним управним паркирањем на појединим местима (попречни профил 3-3).

– колско пешачки приступ парцелама (у блоку 10), са ул. Плитвичке ширине 3,5m (попречни профил 19-19).

– Нова 9 (блок 7, од ул. Паунове до ул. Нове 11) на делу паралелно улици Баштованској са коловозом ширине 5,5m, новим обостраним тротоарима ширине 1,5m (попречни профил 15-15), и са новим једностраним управним паркирањем на појединим местима (попречни профил 13-13) односно двостраним паркирањем (попр. проф. 20-20); а у наставку ка ул. Нова 11 са коловозом ширине 5,0m и новим једностраним тротоаром ширине 1,5m (попречни профил 17-17).

– Нова 11 (блок 7, од ул. Нова 9 ка ул. Паунове) са регулацијом укупне ширине 10,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обостраним тротоарима ширине 2,0m (попречни профил 5-5), са окретницом на слепом крају. Задржавају се две саобраћајне везе ул. Нова 11 са ул. Плитвичком, поред планираног двоетажног паркинга П2.

– Крагујевачких ђака (блок 10, од ул. Паунове до ул. Плитвичке) са регулацијом укупне ширине 8,0m, од чега је коловоз ширине 5,0m и обостраним тротоарима ширине по 1,5m (попречни профил 16-16).

– Плитвичка (између блокова 7 и 9, од Булевара ослобођења до ул. Паунове) са коловозом ширине 6,0m, обостраним тротоарима ширине 2,0m и једностраним управним паркирањем (нов је део паркинга до Булевара ослобођења у дужини око 94,0m) (попречни профил 21-21).

– Нова 12 (блок 11, од ул. Паунове ка унутрашњости блока) са регулацијом укупне ширине 10,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обостраним тротоарима ширине 2,0m (попречни профил 5-5), са интерном саобраћајницом ширине 4,0m (попречни профил 19-19) око постојећег стамбеног објекта.

– Нова 13 (блок 11, од ул. Паунове ка Булевару ослобођења) се задржава у делу од ул. Паунова до ул. Нова 14 са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоарима ширине 2,0m односно 1,75m (попречни профили 5-5 и 5*-5*), и са интерном саобраћајницом ширине 4,0m (попречни пресек 19-19), око постојећег стамбеног објекта. Улица Нова 13, од ул. Нове 14 ка планираној гаражи са паркингом на крову Гп4, се планира са коловозом ширине 5,5m и обостраним тротоарима ширине 1,5m (попречни профил 15-15) до улаза у планирани двоетажни паркинг ПЗ, а у наставку дуж постојећег стамбеног објекта се планира са коловозом ширине 4,0m и једностраним тротоаром ширине 2,0m (попречни профил 18-18) и новим једностраним управним паркирањем (попр. проф. 14-14).

– Нова 14 (блок 11, од ул. Паунове до ул. Нове 13) се задржава са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоарима ширине 2,0m (попречни профил 5-5).

– Нова 15 (блок 11, од ул. Нове 14 до Гп4) се задржава са коловозом ширине 6,0m и обостраним тротоарима ширине 2,0m (попречни профил к 5-5).

– Сервисна саобраћајница у блоку 11, којом се са ул. Паунове приступа гаражи Гп4 се задржава са коловозом ширине 6,0m и једностраним тротоаром ширине 2,5m (попречни профил 12-12).

Постојеће улице за које се планира измештање дела трасе:

– Плитвичка (у блоку 10), на делу од ул. Паунова до ул. Милоја Павловића са регулацијом укупне ширине 8,0m, од чега је коловоз ширине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 16-16), а од ул. Милоја Павловића до ул. Јосипа Славенског са регулацијом укупне ширине

9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11). Због формирања раскрснице са ул. Милоја Павловића и саобраћајном везом са северним делом насеља Јајинци планира се измештање дела улице Плитвичке.

– Милоја Павловића (у блоку 10, од ул. Паунова до ул. Плитвичка), са регулацијом укупне ширине 10,0m, од чега је коловоз ширине 7,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 4-4). Због формирања раскрснице са ул. Плитвичка и саобраћајном везом са северним делом насеља Јајинци планира се измештање дела улице Милоја Павловића.

Постојеће улице за које се планира продужење трасе:

– Нова 5 (у блоку 5) је делом постојећа (до ул. Нова 6) и има коловоз ширине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 16-16), а у наставку ка ул. Макаријевој је паралелна ул. Пауновој и има коловоз ширине 6,0m (попречни профил 11-11).

– Нова 10 (у блоку 8) је на крајевима постојећа (део од ул. Паунова паралелан са ул. Јосипа Славенског у дужини око 245m и западни део ове улице који се налази у другој фази), а нов је средишњи део ове улице. Регулација Улице Нова 10 се планира укупне ширине 9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11) и са једностраним управним паркирањем на појединим местима (попречни пресек 9-9). Улица Нова 10 је повезана на ул. Јосипа Славенског, а на слепом краку до ул. Паунова се планира постављање стубића на обарање и у наставку изградња пешачке стазе.

– Крагујевачких ђака – слепи крак (у блоку 10) је у дужини око 50 метара постојећи и планира се наставак у дужини око 60m. Планира се као колско-пешачка стаза ширине 5,0m у функцији приступа околним парцелама (попречни профил 19-19). На слепом крају и на средини планирају се окретнице. Облик и димензије окретнице на средини су проистекле из постојеће парцелације на том месту.

Планирају се следеће нове саобраћајнице:

– Улица Нова 3 (у блоку 3), на делу од ул. Нове 2 до ул. Нове 4, се планира са регулацијом укупне ширине 14,0m – од чега је коловоз ширине 6,0m, једностранни паркинг за управно паркирање и обострано тротоари ширине 1,5m (попречни профил 9-9). На делу кроз блок 4 – од ул. Нова 4 до ул. Леонтина Краус, ул. Нова 3 се планира са регулацијом укупне ширине 9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11).

– Нова 4 (од ул. Нова 2 до ул. Паунова) се планира као наставак постојеће улице Макаријеве. ул. Нова 4 на делу од ул. Паунове до ул. Нова 3 (у блоку 4) се планира са регулацијом укупне ширине 9,0m – од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11). ул. Нова 4 на делу од ул. Нова 3 до ул. Нова 2 се планира са коловозом ширине 6,0m, обостраним тротоарима ширине по 2,0m и једностраним паркингом за управно паркирање возила са северне стране (попречни профил 21-21).

– Нова 16 (у блоку 10, од ул. Плитвичке ка Каљавом потоку) се планира као колско – пешачка стаза ширине 4,0m у функцији приступа парцелама (попречни профил 19-19). Окретница се планира на средини и условљена је постојећом парцелацијом и нивелацијом терена.

– Нова 17 – саобраћајна веза са северним делом насеља Јајинци, од улице Милоја Павловића објектом (мостом) преко Каљавог потока планира се са регулацијом укупне ширине 9,0m – од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 11-11).

– Нова 18 (у блоку 10, од ул. Нове 17 ка ул. Милоја Павловића) се планира са регулацијом укупне ширине 8,0m – од чега је коловоз ширине 5,0m и обострано тротоари ширине по 1,5m (попречни профил 16-16), са окретницом на слепом крају и стубићима на обарање. У наставку ул. Нова

18 ка ул. Милоја Павловића и на делу од ул. Милоја Павловића до ул. Крагујевачких ђака се постојећи пролаз рерконтруише у пешачку стазу ширине око 8,0m.

– колско-пешачки приступ парцели (у блоку 5), са ул. Нова 5 ширине 4,0m.

У јужном делу предметног подручја, планиране су саобраћајне везе са северним делом насеља Јајинци: први од улица Милоја Павловића објектом (мостом) преко Каљавог потока и други из Паунове улице код постојеће тролејбуске окретнице.

Приступ грађевинској парцели остварити са јавне саобраћајне површине.

Грађевинске парцеле које имају посредан приступ на јавну саобраћајну површину, морају имати посебну парцелу за двосмерну колско-пешачку саобраћајну површину минималне ширине 5,0m са припадајућом окретницом уколико је иста слепа. Уколико се ради о колско пешачком приступу за више од три грађевинске парцеле, тада је потребно да ширина буде минимално 6,5m (5,0m колске + 1,5m пешачке стазе).

Улаз/излазе у парцеле предвидети што даље од раскрсница, а преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката у регулационом простору улица (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др).

Нивелационо решење нових саобраћајних површина урадити уз услов уклапања у постојеће саобраћајнице.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

Коловозну конструкцију нових саобраћајних површина димензионисати према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Колске приступе планираним паркинзима и гаражама разграничити од противпожарних саобраћајница постављањем стубића на обарање. На тај начин се спречава улазак аутомобила у унутрашњост блокова.

Урбанистичко решење саобраћајних површина приказано је у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р=1:500.

Б.4.1.3. Јавни градски саобраћај

Са аспекта ЈГС-а планира се следеће:

– задржавају се постојеће аутобуске линије дуж улица Војводе Степе, Булевара ЈА, Црнотравске, Борске, са постојећим микролокацијама стајалишта ЈГС-а;

– задржава се постојећа трамвајска линија дуж улица Војводе Степе, Бебелове и Баштованске;

– задржава се постојећа тролејбуска линија дуж улица Црнотравске и Паунове, уз формирање ниша за тролејбуска стајалишта дуж Паунове улице.

У зони постојећег трамвајског терминала „Бањица” у Пауновој улици, се планирају: терминусни објекат, још један колосек унутар постојећег колосека ради боље проточности на окретници и извлачњак (слепи колосек) са каналом за брзе интервенције.

Стајалишта ЈГС-а назначена су у графичком прилогу елабората бр.2 „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р=1:500.

Б.4.1.4. Паркирање

Прорачун потребног броја ПМ за потребе становника предметне локације, рачунат је на основу Генералног плана Београда 2021:

– број паркинг места за колективно становање:
за постојеће стање 0.7 ПМ / 1стан
за нову изградњу 1.1 ПМ / 1стан

– број паркинг места за индивидуално становање:
на парцели 1 ПМ/дом.

Број паркинг места се димензионише према следећим параметрима:

– Број паркинг места за комерцијалне делатности:
трговина 1ПМ на 50 m² продајног простора;
администрација 1ПМ на 60 m² нето етажне површине;
– пијаца 1ПМ на 100m² продајног простора;
– сервис за ПА (путн.ауто.) 1ПМ на 30m² НГП;
– здравство 1ПМ на 20–25 запослених;
– обданиште 1ПМ на 100m² БРГП;
– основне школе 1ПМ на1 разред;
– спорт 1ПМ на 10 седишта.

Паркирање за индивидуалне стамбене објекте и планиране објекте решавати у оквиру припадајућих парцела.

Актуелан проблем паркирања возила станара колективних стамбених објеката решава се изградњом отворених паркинга (самосталних или дуж улица) и изградњом објеката гаража и двоетажних паркинга.

У блоку 1, испод тржног центра са пијацом планира се гаража Г1 капацитета око 120 паркинг места. Главни улаз/излаз у подземну гаражу обезбедити са ул. Нова 2, преко упуштеног ивичњака, ојачаног тротоара и рампе у оквиру објекта (како би пешачки саобраћај остао у континуитету). Резервни излаз је у северозападном делу објекта рампом ширине 4,0m на постојећи паркинг поред пијасе. Гаража испод пијасе намењена је за паркирање возила посетилаца и запослених на пијаци.

Паркинг уз пијацу се реконструише и планирају се 10 паркинг места за камионе и 37 паркинг места за путничке аутомобиле.

У блоку 2 стационирање возила решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле: у гаражи у склопу објекта, у самосталној гаражи или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле.

У блоку 3, планира се изградња нових површинских паркинга којима се приступа са улице Нова 2 (капацитета: 44+94+30=168) и изградња паркинга места за управно паркирање дуж улице Нова 2 (88пм). За потребе блока 3 планирају се паркинг места у регулацији улица Нова 4 (15пм) и Нова 3 (68пм). При распореду паркинг места водити рачуна да се сачува постојећа квалитетна вегетација.

У унутрашњости блока 3, изградити две укопане гараже Г2 и Г3 (капацитета по 24пм), а кровну површину уредити према првобитној намени.

Уз дечији вртић обезбедити паркинг за запослене и посетиоце, капацитета 14пм.

На углу улица Баштованске и Нова 2 изградити троетажну гаражу Г4 капацитета око 320 пм са везом на обе улице и са могућношћу изградње сервиса у приземљу. Гаража Г4 се планира у терену који има јак пад од улице Борске ка улици Ободној, стога је једним делом укопан а другим делом надземна.

У блоку 4, стационирање возила решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле: у гаражи у склопу објекта, у самосталној гаражи или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле, као и на паркинг местима за управно паркирање дуж саобраћајница. За потребе блока 4 планира се дуж улице Баштованска 20 паркинг места за управно паркирање.

У блоку 5, на месту постојећег површинског паркинга на углу улица Макаријево и Нове 6 денивелација терена омогућује планирање двоетажног паркинга П1 укупног капацитета 110пм. Са улице Нове 6 се планира приступ рампом на горњи ниво паркинга капацитета 57пм. У доњи ниво капацитета 53пм су могућа два приступа – са улица Макаријево и улице Нова 6.

За потребе блока 5, планира се изградња паркинга места за управно паркирање дуж улица: Баштованска (30пм) и Макаријева (10пм).

У блоку 6 се за потребе постојећег становања на локацијама постојећих површинских паркинга, планира изградња подземних гаража са отвореним паркингом на крову гараже: Гп1, Гп2 и Гп3.

Капацитет Гп1 је укупно 261 места за стационирање возила, од чега је 172пм у подземној гаражи и 89пм на отвореном паркингу. Улаз/излаз у гаражу је са улице Нова 1 преко рампе и независан је од приступа отвореном паркингу који се планира директно са улице Нова 1. Резервни излаз из гараже је спиралном рампом на отворени паркинг на крову гараже.

Капацитет Гп2 је укупно 67 места за паркирање возила, од чега је 23пм у подземној гаражи и 46пм на отвореном паркингу. Приступ гаражи и приступ паркингу су међусобно независни, оба са улице Нова 7.

Капацитет Гп3 је укупно 195пм, од чега је 122пм у подземној гаражи и 73пм на отвореном паркингу. Приступ паркингу се планира као двосмерни са улице Нова 8. Улаз и излаз из гараже се планирају као једносмерни ширине 4.0м – улаз са улице Нова 8, а излаз на улицу Баштованску (што даље од раскрснице са Булеваром ЈА).

Кота крова гараже може бити изнад коте терена максимум 1.0м, при чему се мора обезбедити несметан приступ постојећим гаражама у суседним објектима. У току израде Главног пројекта обавезно проверити статичку стабилност суседних стамбених објеката (темеља).

У блоку 6 се у оквиру постојећих стамбених објеката налази 134 гаража којима се приступа са постојећих саобраћајних површина. Дуж улице Нова 1 се налази 33 гаража и задржава се 8 паркинг места. Дуж улице Нова 7 се налази 33 гаража и 6 паркинг места која се реконструишу, и планира се нових 26пм за управно паркирање. Дуж улице Нова 8 се налази 33 гаража и планира се нових 15пм за управно паркирање. Са улице Нова 1, односно са паркинга на крову планиране гараже Гп1, приступа се на постојећу колско – пешачку стазу са које се улази у 7 гаража у стамбеним објектима окренутим ка Булевару Ослобођења. Са улице Нова 7, односно са паркинга на крову планиране гараже Гп2, приступа се у 12 гаража у стамбеним објектима окренутим ка Булевару Ослобођења. Са улице Нова 8, односно са паркинга на крову планиране гараже Гп3, приступа се на постојећу колско – пешачку стазу са које се улази у 16 гаража у стамбеним објектима окренутим ка Булевару ослобођења.

За потребе блока 6, планира се изградња 33пм за управно паркирање дуж улице Нова 6 и 29пм дуж улице Баштованска.

У блоку 7, на местима постојећих површинских паркинга планирани су: вишеетажна надземна гаража Г6 (П+2) капацитета око 250пм и двоетажни паркинг П2 капацитета 215пм. Гаражи Г6 се планирају два приступа – један из улице Нова 9 и други из улице Нова 11. Двоетажни паркинг П2 се планира између улице Нова 11, улице Плитвичке и интерних саобраћајница које повезују ове две улице. Денивелација терена омогућава приступ на етаже планираног паркинга са постојећих интерних саобраћајница. Горњи ниво паркинга је капацитета 105пм и приступи су му ближи улици Плитвичкој, а доњи ниво паркинга је капацитета 110пм и приступи су ближи улици Нова 11.

У блоку 7 се у оквиру постојећих стамбених објеката налази 66 гаража којима се приступа са постојеће улице Нова 11. Дуж улице Нова 9, планира се нових 110 паркинг места за управно паркирање.

У блоку 8, стационирање возила решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле: у гаражи у склопу објекта, у самосталној гаражи или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле, као и на паркинг местима за управно

паркирање дуж саобраћајница. У том смислу се дуж улице Нова 10 планира 87пм за управно паркирање и задржава се паркинг капацитета 50пм коме се приступа са улице Баштованске.

За потребе блока 8 планира се 37 паркинг места за управно паркирање дуж постојеће улице Јосипа Славенског.

У блоку 8 се у оквиру постојећих стамбених објеката налази 40 гаражних места (две гараже са по 20пм) којима се приступа са улице Баштованске.

У блоку 9 се реконструише постојећи површински паркинг капацитета 58пм на углу улица Паунова, Плитвичка и Нова 12, са приступом са ул. Нова 12.

Постојећи паркинг дуж улице Плитвичке (налази се до блока 9) продужава се за око 38 нових паркинг места. Тиме се у регулацији улице Плитвичка, дуж блока 9, планира укупно 136пм за управно паркирање намењених за смањење дефицита у суседном блоку 7.

У блоку 10 стационирање возила решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле: у гаражи у склопу објекта, у самосталној гаражи или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле.

За потребе блока 10 планира се отворени паркинг капацитета 49 пм, коме се приступа на два места са улице Паунове. Од паркинга ка сервисној саобраћајници дуж Каљавог потока, планира се бицикличка стаза ширине 3.5м.

У блоку 11 денивелација терена омогућава изградњу гараже Г7 (П+3) капацитета око 200 места за паркирање, са приступом из улица Нова 12 и Нова 13.

У блоку 11, се на местима постојећих површинских паркинга планира изградња двоетажних паркинга: П3 и П4 и гараже са паркирањем на крову Гп4.

Капацитет двоетажног паркинга П3 је укупно 106 места за стационирање возила, од чега је 49пм у доњем нивоу и 57пм у горњем нивоу. У доњи ниво се приступа са улице Нова 14 и Нова 15, а у горњи ниво са улице Нова 13.

Капацитет двоетажног паркинга П4 је укупно 149 места за паркирање возила, од чега је 73пм у доњој етажи и 76пм на горњој етажи. Горњи ниво је постојећом сервисном саобраћајницом повезан на улицу Паунову. У доњи ниво се приступа директно са улице Паунова – на северном крају планиран је главни улаз/излаз ширине 5,0м, а резервни излаз је ширине 4,0м.

Капацитет Гп4 је укупно 129 места за паркирање возила, од чега је 90пм у гаражи и 139пм на отвореном паркингу. На паркинг на крову гараже се приступа са улица Нова 13 и Нова 15. Гаража је уклопана у терен који је у паду од Булевара ЈА ка постојећој сервисној саобраћајници. Приступ гаражи се планира са сервисне саобраћајнице која је повезана на улицу Паунову. Главни улаз/излаз из гараже је ширине 6.0м, а резервни излаз је ширине 4.0м.

У блоку 11 се у оквиру постојећих стамбених објеката налази 99 гаража којима се приступа са постојећих саобраћајница. Дуж улице Нова 12 се налази 33 гаража и задржава се 4 паркинг места. Дуж улице Нова 13 се налази 33 гаража и дуж улице Нова 15 – 33 гаража.

У блоку 11, дуж улице Нова 13 планира се изградња 11 паркинг места за управно паркирање.

Приступи у планиране гараже и паркинге треба да су преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Рампе за гараже формирати иза регулационе линије јавних саобраћајница.

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објекта.

Нове паркинг површине обрадити бетон-трава елементима и осенчити, водећи рачуна при распореду паркинга места да се постојећа квалитетна стабла максимално задрже.

Биланс места за паркирање приказан је у наредној табели:

Број блока	Потребан број (ПМ)	Планом остварен број (ПМ)					Укупно	Биланс
		Отворени паркинг	Самостални објекат		На парцели			
			Гаража	двоетажни паркинг	У објекту	На отвореном		
1	88	37+10*	-	-	120	-	157+10*	+69
2	30	-	-	-	-	30	30	0
3	625	353	368	-	-	-	721	+96
4	432	20	-	-	412	-	432	0
5	319	40	-	110	319	-	469	+150
6	1090	117	523	-	134	-	774	-316
7	с698	110	250	215	66	-	641	-57
8	767	174	-	-	593	-	767	0
9	20	194	-	-	-	-	194	+174
10	1519	49	-	-	1509	-	1558	+39
11	655	15	329	255	99	-	698	+43
Укупно	6243	1109+10*	1470	580	3282	-	6441+10*	198

* места за паркирање камиона

Уколико геомеханички услови дозвољавају изградњу још једне подземне етаже у блоку 6, могуће је повећање броја паркинг места. У овим блоковима постојећи стамбени фонд и ограничен слободан простор не омогућавају у потпуности задовољење потреба за паркирањем.

Б.4.1.5. Услови за неометано кретање инвалидних лица

У даљој разради техничке документације применити позитивне законске прописе који се односе на предметну проблематику. Нивелационо регулационим решењима омогућити несметано хоризонтално и вертикално кретање инвалидних лица (Правилник „Службени гласник РС”, број 18/97).

Приликом уређења свих саобраћајних површина, пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца и старе особе, болесне особе, особе на лечењу и сл.).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На саемафорима поставити звучну сигнализацију.

Б.5. Комунална хидротехничка инфраструктура

Б.5.1. Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају предметна територија припада првој, другој и трећој висинској зони снабдевања Београда водом.

Прва висинска зона којој припада територија у низводном делу Каљавог потока снабдева се водом преко постојећег цевовода Ø100mm.

Друга висинска зона снабдева се водом из главног довода Ø800mm (повезује резервоаре „Дедиње” и „Звездара”) преко цевовода Ø200mm дуж Борске улице.

Трећа висинска зона снабдева се водом преко цевовода Ø350 mm односно Ø300mm који пролазе улицама Црнотравском, Пауновом, Баштованском и Авалским путем.

Постојећи примарни цевоводи који пролазе кроз територију плана детаљне регулације су довољног капацитета да приме планирано повећање потрошње.

Реконструисати дистрибутивну водоводну мрежу на свим местима где је постојећа мањег профила од Ø150mm, осим ако се кроз реализацију блокова и израду главног пројекта покаже да је постојећи водовод Ø100mm довољан. Такође, реконструисати дистрибутивну мрежу на свим местима где је постојећа мрежа угрожена било планираном из-

градњом или новим саобраћајним решењем, као и изградњу нове дистрибутивне водоводне мреже свуда где је потребно како би се обезбедило снабдевање планираних потрошача.

На новој уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Положај нове водоводне мреже је у тротоарима планираних и постојећих саобраћајница.

Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром.

При изради хидрауличког прорачуна рачунати са следећим котата пијезометра.

III вис. зона	II вис. зона	I вис. зона
мин.: 235 mm	мин.: 175 mm	мин.: 135 mm
макс.: 260 mm	макс.: 205 mm	макс.: 150 mm

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну а према техничким прописима Београдског водовода.

Б.5.2. Канализациона мрежа и објекти

Канализација припада централном канализационом систему и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Реципијент фекалних вода су фекални канали Ø300mm у долини Каљавог потока и Ø300mm у долини Бањичког потока који одводе фекалне воде са предметне локације до Бањичког фекалног колектора и даље у Топчидерски фекални колектор.

Реципијенти кишних вода су Каљави поток и Бањички поток, који је на потезу од Авалског пута па низводно на око 100 m од ушћа у Каљави поток претворен у колектор 160/180 cm, без изливне главе. Низводни део, до ушћа Јелезовачког потока, је нерегулисан и представља отворен ток подложан плављењу, а налази се у границама друге фазе плана.

У улицама где није изграђена канализација исту изградити по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода са ослонцем на постојеће реципијенте.

Канализацију општег система у оквиру насеља (у Пауновој улици низводно од пресека са кишним колектором 160/180 cm) превести у кишну због постојећег излива у отворено корито Каљавог потока уз потребу превезивања свих фекалних прикључака на фекалну канализацију Ø300 mm која пролази паралелно са предметним каналом.

Минималан пречник планиране кишне канализације је Ø300mm а фекалне Ø250mm. Због новог саобраћајног и урбанистичког решења, постојећих привремених решења канализације на терену као и урбанизације ширег сливног подручја које оптерећује главне реципијенте, за предметну територију урађен је Идејни пројекат канализације са анализом целог припадајућег слива узимајући у обзир пројекат Анализе низводних услова и пропусне моћи реципијентата канализационе мреже за кишне и отпадне воде шире просторне целине Кумодраж-Бањица, која је показала да је неопходно појачање канала дуж Каљавог потока са новим каналом, минималних димензија Ø400mm и којим је утврђен тачан пречник канализације у оквиру насеља Бањица.

Предметни канал се налази великим делом ван границе Плана детаљне регулације насеља Бањица I фаза и делови канала су у оквиру Плана детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу Јајинци (Одлука о припремању, „Службени лист града Београда”, број 9/02).

Положај планиране уличне канализације је у коловозу постојећих и планираних саобраћајница.

Изнад постојећих колектора није дозвољена изградња грађевинских објеката.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима Београдске канализације.

Постојећи колектори морају бити у јавном грађевинском земљишту.

Главне пројекте уличне канализационе и водоводне мреже радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласности.

Б.5.3. Водопривредни услови

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока у који се уливају две притоке: узводна – Бањички поток и низводна – поток Железовац.

Каљави поток узводно од Булевара ослобођења је отворени ток. Низводно од Булевара ослобођења до испод окретнице тролејбуса, Каљави поток је захваћен у колектор димензија 155/180cm и на том делу је у оквиру предметног планског документа.

Низводно до границе Плана детаљне регулације Бањица II фаза, Каљави поток представља отворени ток који је регулисан и за који је обезбеђен појас ширине 20,0m. На том потезу корито је отворено, трапезног облика, а протицајни профил је димензионисан на педесетогодишњу воду уз заштиту минор корита бетонском облогом и предмет је Плана детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу Јајинци.

Б.5.4. Електроенергетска мрежа и њено пројектовање

Електрична мрежа

За потребе постојећих потрошача електричне енергије изграђено је више ТС 10/0,4 kV са мрежом водова 10 и 1 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изграђене су као слободно стојећи објекти и у склопу грађевинских објеката. Мрежа 10 и 1 kV изведена је подземно. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама за јавно осветлење.

За потребе напајања електровучних возила (трамваји, тролејбуси) постоји изграђена исправљачка станица 10/0,66 kV (ИС-ГСП) са одговарајућом мрежом водова 10 и 1 kV.

Исправљачка станица изведена је као посебан објекат.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине врсте објеката дошло се до потребног броја нових ТС 10/0,4 kV за поједине блокове. За напајање планираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 24 ТС 10/0,4 kV, снаге 630 kV, капацитета 1000 kVA. На графичком прилогу дат је број ТС по блоковима, у зонама индивидуалног становања приказане су јавне парцеле за нове ТС. У осталим зонама појединачна локација даће се кроз даљу урбанистичку разраду.

Потребан број нових ТС 10/0,4 kV по блоковима износи:	
Блок 1:	2 ТС 10/0,4 kV;
Блок 2:	-
Блок 3:	1 ТС 10/0,4 kV;
Блок 4:	6 ТС 10/0,4 kV;
Блок 5:	3 ТС 10/0,4 kV;
Блок 6:	-
Блок 7:	1 ТС 10/0,4 kV;
Блок 8:	3 ТС 10/0,4 kV;
Блок 9:	-
Блок 10:	8 ТС 10/0,4 kV;
Блок 11:	-

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4 kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено.

Укупан број нових ТС 10/0,4 kV који се кроз одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

У зони индивидуалног становања планиране су јавне парцеле за потребе изградње нових ТС.

Планиране ТС 10/0,4 kV у склопу грађевинских објеката изградити под следећим условима:

- просторије за смештај ТС треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме,

- просторије за смештај ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става,

- просторија за смештај ТС мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати директан приступ споља,

- просторије за смештај ТС треба да испуне услове предвиђене прописима из области дистрибуције електричне енергије као и услове непосредног испоручиоца електричне енергије,

- између ослонца трансформатора и темеља поставити еластичне подметаче у циљу пресецања преноса вибрација,

- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе јавне саобраћајнице.

Слободно стојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- објекат за смештај ТС треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

- ТС мора имати два одељења, и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона;

- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе јавне саобраћајнице.

Постојећу ТС 10/0,4 изграђену на углу ул. Паунове и Макаријевог уградити у оквиру планираног објекта на истој локацији.

За постојеће ТС у блоку 10 и блоку 11, планиране су јавне парцеле дефинисане аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Планирано је измештање ТС у блоку 10 у Плитвичкој улици на нову локацију уз регулациону линију у оквиру дефинисане грађевинске парцеле за јавне објекте, када се за то стекну технички и економски услови. Парцела је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање и приказана у графичком прилогу бр.3а и 3б, „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана” у Р 1:1.000.

Планиране водове 10 kV извести од планираних ТС 10/0,4 kV до постојећих ТС 10/0,4 kV у комплексу као и до постојеће ТС 110/10 kV „Вождовац”. Планиране водове 10 kV извести дуж постојећих и планираних саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија. Планиране водове 1 kV извести од постојећих и планираних ТС

110/0,4 kV до планираних корисника електричне енергије. Планиране водове 1 kV извести дуж постројењих и планираних површина, подземно а у рову потребних димензија. На местима, где се очекују већа механичка напрезања, водове положити у кабловску канализацију. Постојеће електричне водове, који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију. Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће након изградње ТС 110/10 kV „Падина” чиме ће се ослободити потребна резерва у постојећој ТС 110/10 kV „Вождовац”.

Планирани водови 10 kV који излазе из границе овог плана биће предмет посебног планског документа.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m².

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Водове јавног осветљења поставити подземно а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла планиране водове поставити у кабловску канализацију.

Постојећа исправљачка станица 10/0,66 kV у Црнотравској улици у колизији је са планираним садржајем и зато се измешта на нову локацију. Планирану исправљачку станицу изградити у склопу планираних грађевинских објеката у блоку 1 (гаража зелене пијаче).

Простор за исправљачку станицу мора да има одељења за смештај следеће опреме:

- одељење за два трафо бокса снаге 2x1000 KVA;
- одељење за развод 10 kV;
- одељење за машинска сала са исправљачима, развод 660 V и команда табла;
- одељење за смештај дежурног руковоаца;
- одељење за аку-батерије и
- санитарни чвор.

Просторије за смештај исправљачке станице треба да испуњавају услове предвиђене прописима за дистрибуције електричне енергије као и прописе непосредног испоручиоца електричне енергије.

Планиране водове 10 kV и водове једносмерне струје (јсс) изградити од планиране исправљачке станице до постојећих водова 10 и 0,66 kV. Планиране водове изградити подземно а у рову потребних димензија.

ТК мрежа

Ово подручје припада подручној АТЦ „Дедиње”. За потребе постојећих корисника изграђена је одговарајућа ТК канализација -ТК мрежа потребног капацитета. Постојећа ТК канализација – ТК мрежа изграђена је у коридору постојећих саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија.

За потребе постојећих и планираних ТК корисника потребно је изградити истурен степен (ИС) потребног капацитета. Такође је потребно обезбедити грађевински простор у планираним објектима за смештај телекомуникационе опреме (МСАН). За смештај МСАН потребно је предвидети грађевински простор од 6–12 m² а у зависности од потребног броја телефонских прикључака као и услова „Телеком – Србија”.

ИС планирати у оквиру блока 8. Парцела је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање и приказана у графичком прилогу бр.3а и 3б, „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана” у Р 1:1.000. Површина парцеле је око 139 m².

Планирани ИС извести као зидани објекат потребног капацитета. Планирани ИС изградити под следећим условима:

- планирани грађевински објекти треба да послуже за смештај потребне телекомуникационе опреме. За ИС предвидети зидани објекат, површине око 50 m². Планиране ИС изградити на слободним површинама предметних блокова,
- планиране ИС везати на подручну АТЦ „Дедиње” спојним оптичким каблом потребног капацитета. Планиране спојне водове изградити у оквиру постојеће и планиране

ТК канализације. Од планираних ИС изградити ТК канализацију до постојеће ТК канализације у комплексу. Планирану ТК канализацију изградити подземно, а у рову потребних димензија.

За потребе планираних ТК корисника изградити планирану ТК канализацију потребног

капацитета са одговарајућим ТК водовима. Планирану ТК канализацију -ТК водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТК канализацију и ТК водове поставити подземно а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Мрежа КДС

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрија, видео на захтев, видео надзор, говорни сервис итд.

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствена дигитална инфраструктура чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТК водова-ТК канализације. Планиране водове КДС изградити подземно а у рову потребних димензија.

Б.5.5. Топловодна мрежа и постројења

Постојеће стање

Предметни простор припада топлофикационом систему топлане „Вождовац” чија мрежа ради у температурном режиму 150/75° С, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НП 25. Кроз предметно насеље изведен је магистрални топовод Ø323,9/5,6 mm и од њега разграната топоводна мрежа у већини блокова унутар границе плана.

Потрошачи који су прикључени на топоводну мрежу, а то су пре свега јавни објекти и објекти високе спратности колективног становања, остварују своје потребе за грејањем преко 55 постојећих топлотних подстанци. Остали потрошачи користе индивидуалне изворе енергије (електричну, котларнице на чврсто или лако течено гориво и др).

Услови прикључења на топоводну мрежу

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума за постојеће и планиране површине по предметним блоковима, која је послужила за димензионисање планиране цевне мреже и одређивање распореда и капацитета планираних топлотних подстанци, као и термичко појачање постојећих. Дати подаци презентирани су следећим табеларним приказом:

Редни број блока	Укупни капацитет Q (KW) (постојећи + планирани)
1	1300
2	750
3	7640
4	3310
5	2416
6	19128
7	10995
8	6237
9	302
10	7815
11	11290
Σ	71.183 MW

Прикључење на постојећи топловод остварити на постојећи магистрални топловод $\varnothing 406,8/5,6$ mm кога до тачке прикључења реконструисати на већи пречник ($\varnothing 508/630$ mm).

У Баштованској ул.положити магистрални топловод $\varnothing 508/630$ mm према Борској ул. који ће напајати и део потрошача са Дедиња.

Топловодну мрежу изводи безканално, у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Планиране топлотне подстанице сместити у приземља или сутерене предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступно колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Њихов број и диспозиција у оквиру нових грађевинских парцела могу се мењати израдом и овером даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београда”, број 2/87) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Б.5.6. Гасоводна мрежа и постојећа

На предметном простору изведен је и у фази експлоатације градски гасовод ГМ 05-04 пречника $\varnothing 323,9$ mm, притиска $p=6/12$ бара, који је трасиран у коридору Борске улице.

Коришћење природног гаса за грејање, припрему топле воде и мање технолошке потребе, представља са аспекта техно-економског, заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрационалније решење, посебно у деловима где преовладава ниска-индивидуална стамбена изградња.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине по блоковима где се планира увођење природног гаса у широку потрошњу.

Добијени подаци презентирани су у сл. табели:

Редни број блока	Потрошња природног гаса В (m ³ /h)
8	990
10	1240
11	150
Σ	2380

Потребно је изградити мерно-регулациону станицу (МРС) „Бањица”, капацитета $V=8000$ m³/h. Капацитет планиране МРС прорачунат је тако да задовољи потребе предметних корисника за грејањем и коришћењем топле воде. Знатна резерва остављена је за могућност прикључења дела корисника индивидуалног становања који припадају осталим блоковима и корисницима изван границе предметног плана.

МРС је зидани објекат димензија 9x5 m, и у њој се врши регулисање притиска, мерење протока и одоризација гаса. Она се налази на растојању од минимално 8m од спољње ивице коловоза јавне саобраћајнице и мора имати обезбеђен приступни пут ширине 3m. Око МРС на растојању од 3m изградити металну ограду.

Дистрибутивна гасоводна мрежа притиска $p=1/4$ бара, обухвата гасоводни систем од МРС „Бањица”, до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметних блокова предвиђених за гасификацију.

Нископритисну дистрибутивну гасну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске те-

лекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и других информативних система.

На местима укрштања гасовода са коловозом, исти мора бити заштићен са заштитном цеву или неким другим заштитним елементом у складу са важећим прописима и нормативима.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи:

- за градски гасовод притиска $p=6/12$ бар-а по 3m мерено са обе стране цеви,
- за дистрибутивни гасовод притиска $p=1/4$ бара по 1m мерено са обе стране цеви;
- за мерно-регулациону станицу (МРС) 15m у радијусу око ње.

Код пројектовања и изградње градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Услови и тех.норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр.14/72,18/82,26/83) и из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

Како се ради о подручју на коме је заступљен различит тип становања и како међу грејним системима нема оштре поделе као што је овде случај, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизована система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

Б.6. Јавни објекти и комплекси

На територији плана планирани су следећи јавни објекти и комплекси:

- постојећи објекти и комплекси
- ЗП) Зелена пијаца са пратећим садржајима (нова изградња на месту постојеће)
- СЗЦ) Специјализовани здравствени центар (нова изградња на постојећој локацији)
- ДУ1) Дечија установа (постојећа)
- ОШ1) Основна школа (у ул.Макаријевој – постојећа)
- АХ) Археолошки парк – неолитско насеље „Усек”

– новопланирани објекти и комплекси

- ПЗЗ) Примарна здравствена заштита
- ДУ2) Дечија установа
- ДУ3) Дечија установа
- ПЦ) Објекат насељског полифункционалног културно-образовног центра
- ОШ2) Основна школа

Парцеле одређене за јавне службе, јавне објекте и комплексе дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу (бр. 3) „План парцелације јавних површина и смернице за спровођење плана”.

Детаљни услови за изградњу јавних објеката на јавном грађевинском земљишту, дефинисани су текстуално у поглављу „Б.7. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију јавних објеката и комплекса” и у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Б.6.1. Јавне службе и јавни објекти

У границама Плана успоставља се мрежа јавних објеката димензионисаних да задовољи потребе становника са свог гравитационог подручја. Просторно равномерно дистрибуирани као садржаји насељског програма, по законској регулативи обухватају обавезне и стандардне јавне службе и то:

- основне школе,
- дечије установе,
- установе примарне здравствене заштите,
- насељски полифункционални културно-образовни центар.

Постојеће стање

У границама плана од јавних служби постоји:

- једна предшколска установа – „Љоља”, површине комплекса 4.469 m², брГП 1.300 m², планираног капацитета за 100 корисника, али је данас користи око 230 деце;

– једна основна школа – „Бора Станковић”, површине комплекса 6.660 м², брГП 6.670 м² са 1.348 ученика;

– део Института Завода за ментално здравље – Центар за породичну терапију алкохолизма. Постојећи објекат је спратности П+0, лошег бонитета и непримерен функцији и потребама ове намене. Површина комплекса је око 1.927м².

Планирано стање

На основу смерница дефинисаних ГП-а Београда 2021. и анализе постојећег стања, планирана је изградња којом се постојећи број становника са 15.050 повећава на 18.964.

Сходно планираном повећању броја становника извршена је анализа потреба за обезбеђењем одговарајућих простора за пратеће садржаје предметног подручја.

Основне школе

Што се тиче обезбеђења простора за основне школе, одређивање капацитета је урађено у односу на нормативе ГП-а 2021, где је у једној смени потребно обезбедити површину парцеле од 1,5 – 3,0 м² по становнику гравитирајућег подручја (укупне површине од 28.446–56.892 м²) односно површину објекат од 0,6–0,96 (укупан БРГП од 11378–18205 м²).

Планом је дефинисано:

– формирање парцеле за постојећу ОШ „Бора Станковић” и повећање комплекса са 6.660м² на око 19.260 м² уз могућност надзиђивања постојећег објекта за једну етажу и повећања БРГП са 6.670 м² на 9.630 м²;

– локација за нову ОШ, површине комплекса 10.000м² са планираним објектом од 5.000 м² БРГП.

Предложеним решењем се обезбеђује капацитет за основне школе у укупној површини од 29.260м² са укупном БРГП од 14.630м², односно 1,5 м² парцеле и 0,7м² објекта по планираном броју становника, што је у границама вредности прописаних ГП-ом 2021.

Предшколске установе

Рачунајући да од планираног броја становника око 4% чине деца предшколског узраста, то значи да је потребно обезбедити простор за око 760 корисника. За овај број корисника, према прописаним вредностима ГП-а 2021, потребно је обезбедити укупно 13.680 м² комплекса, са укупно 5.700 м², брГП објеката.

Планом је у оквиру јавног грађевинског земљишта дефинисано:

– проширење комплекса постојеће предшколске установе са 4469 м² на 7.160 м², уз могућност повећања БРГП са 1.300 м² на 3580 м²;

– две нове локације укупно површине 7.800 м² са објектима укупне БРГП 3.900 м².

То значи да су планом обезбеђени капацитети за предшколске установе у укупној површини од 14.960 м² са укупном БРГП-ом од 7.480 м².

Предложеним решењем остварен је норматив од 19,7 м²/детету комплекса и 9,8 м² БРГП /детету, што је изнад прописаних вредности ГП-а 2021 (18 м² комплекса и 7,5 м² БРГП/детету).

Примарна здравствена (социјална) заштита,

У границама Плана не постоје установе примарне здравствене заштите.

За планирани број становника потребно је обезбедити према нормативу површину парцеле од (0,12 м² / станов. гравит. подручја) 2.300 м² са објектом (0,097 м² /стан. гравитирајућег подручја) од око 1700 м² БРГП.

Планирани капацитети у оквиру плана су условно* изнад вредности прописаних ГП-ом 2021, (површина парцеле 4480 м² и БРГП објекти од 7168 ГП м²).

Насељски полифункционални културно образовни центар

Површине намењене садржајима културе градског и општинског нивоа не постоје у границама плана.

Планом је предвиђена локација у делу блока 7, за изградњу полифункционалног културно-образовног центра.

Оријентационо, ГП – 2021, предвиђени норматив за ову категорију области културе су 10 седишта на 1.000 становника и 4,6 м² грађевинске површине по седишту. То значи да је потребно обезбедити објекат величине до 1.000 м² БРГП.

Предложени капацитети у плану су изнад вредности датих ГП-ом 2021. јер су димензионисани за шире гравитирајуће подручје (1.700 м² површине парцеле и макс. БРГП од 3900 м²).

Специјализовани здравствени центар

Планом се предвиђа формирање комплекса Завода за ментално здравље величине око 1800м². Спратност новопланираног објекта је П+2, укупне БРГП 2.160 м².

Детаљни услови за изградњу јавних објеката на јавном грађевинском земљишту, дефинисани су текстуално у поглављу „Б.4.5. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију јавних објеката и комплекса” и у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Табеларни приказ планираних површина и параметара за јавне комплексе и објекте на подручју ПДР Бањица – I фаза

намена	у блоку број	површина м ²	спратност	макс. индекс изграђености И=	макс. БРГП м ²	макс. % заузетости	мин% зелених површина
Зелена пијача са пратећим садржајима	1	5102	С+П+2	2.0	10200	100%	/
Специјализовани здравствени центар	1	1800	П+2	1.2	2160	40%	30%
Дечија установа (Љоља)	3	7160	П+1	0.5	3580	41%	30%
Основна школа (Бора Станковић)	5	19260	П+2	0.5	9630	25%	30%
Примарна здравствена заштита	4	4480	П+3	1.6	7168	40%	30%
Дечја установа	5	4200	П+1	0.5	2100	41%	30%
Дечја установа	9	3600	П+1	0.5	1800	41%	30%
Објекат насељског полифункционалног центра	7	1700	С+П+2+Пк	2.0	3900	50%	30%
Основна школа	10	10000	П+1	0.5	5000	25%	30%
УКУПНО		57302			45538	/	/

* Предложени капацитет треба да покрију и потребе становника сеоских насеља из рубних зона на југу Бањице. Рачунало се са 30.000–35.000 становника гравитационог подручја.

Б.6.2. Јавне зелене површине

У току израде плана обављена је сарадња и добијени су Услови од ЈКП „Зеленило – Београд” бр.350-5819/2002.

У оквиру подручја плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне зелене површине, како је да-то у графичком прилогу лист бр.3а и 3б „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана”, Р 1:1.000. Деоба и пренамена парцела није дозвољена.

У циљу очувања и унапређења фонда зеленила максимално су заштићене и задржане постојеће уређене слободне и зелене површине, на простору коме посебан квалитет даје постојећа разноврсна и високовредна вегетација у својој пуној снази и функцији.

Уређене зелене површине са засадима квалитетне вегетације налазе се дуж ободних улица у виду линеарног зеленила: дрвореда и уличних травњака, дуж интерних улица и на паркинзима у блоковима, затим унутар отворених блокова становања – уз дечја игралишта, спортске терене, пешачке стазе и просторе за миран одмор, у комплексима школе и дечјих установа.

Планирано је задржавање, санација и ревитализација постојећих зелених и рекреативних површина, унапређење и побољшање постојећег стања и уређење нових зелених простора.

Планиране зелене површине изнад подземних гаража уредити тако да се формирају засади ниских и средњих лишћара и четинара.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, ни било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

Б.6.2.1. Археолошки парк – неолитско насеље „Усек”

АХ) Археолошки парк-неолитско насеље „Усек”

Намена: парковска површина – археолошко налазиште на отвореном.

Површина комплекса је око 47995 м².

Парцела је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање и приказана у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

У оквиру подручја Плана детаљне регулације, између улица Борске, Црноотравске, Булеvara Југословенске армије, Беранске и Каљавог потока, налази се археолошки парк – неолитско насеље „Усек” на Бањици, које је утврђено за културно добро (Решење завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 124/1 од 7.2.1964.године).

Локација се уређује као јавна парковска површина. Парковско уређење треба да сачува и оплемени простор све до дана када ће бити створени материјални предуслови да се приступи археолошким истраживачким радовима.

Парк треба да садржи партерне отворене просторе за едукацију (на пример: мали зелени амфитеатар, инфо-пункт, табле које наговештавају претпоставке о налазишту и сл.).

У циљу очувања и активирања овог локалитета, планирану парковску површину уредити у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и ЈКП „Зеленило Београд”. Детаљну израду локалитета урадити Урбанистичким пројектом.

Површина комплекса је око 4,8 ха.

Уређење археолошког парка – неолитског насеља „Усек”, се мора спроводити израдом урбанистичког пројекта уз сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда. Идејни пројекат уређења комплекса мора бити верификован од стране Комисије за планове.

Напомена:

У моменту проглашења локалитета за културно добро 1964.године, на локацији се налазио само један објекат (ул. Милована Марковића бр. 1) који је Завод за заштиту споменика

културе града Београда предложио за пренамену у музеј. Од тада је забрањена свака друга изградња.

Овим планом је планирано задржавање само објекта у ул. Милована Марковића бр.1 на к.п. 11968/8 КО Вождовац.

Б.6.2.2. Скверови

Јавне зелене површине – скверови планирани су на локацијама постојећих зелених површина: на раскрсници улица Црноотравске и Борске (блок 1) уз Црноотравску (блок 6) и у централном делу насеља (блок 7).

Задржавају се постојећи квалитетни засади листопадне и четинарске вегетације.

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењених и попличаних површина оформити просторе намењене предаху и краћем одмору становника.

Основу биљног фонда треба да чини високо дрвеће које се већ налази на локацији и у потпуности се задржава.

Скверове обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, трајница и сезонског цвећа. Планирати попличане и озелењене површине са просторима за миран одмор. Пешачке стазе и платое попличати квалитетним, декоративним забором, уз могућност примене вртних елемената – чесма, фонтана, скулптура, као и одговарајуће јавне расвете и парковске опреме.

За ову категорију јавног зеленила предвиђене су локације утврђене регулационим линијама у блоковима 1, 6 и 7, како је и приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”, лист бр.2а, 2б и 2в. Положај, намена и величина парцела дефинисаних овим планом не могу се мењати.

Б.6.2.3. Јавно зеленило уз саобраћајне површине

Улични дрвореди

У циљу унапређења система градског зеленила планирано је задржавање постојећих квалитетних уличних дрвореда и дрвореда дуж интерних стамбених улица насеља Бањица, њихова допуна, евентуално пресађивање постојећих дрворедних садница, као и проширивање мреже дрвореда у улицама које их немају.

Овим планским решењем су у највећој могућој мери сачувани засади постојећег квалитетног дрвећа, осим у ситуацијама када је дрво позиционирано на траси планираног коловоза.

Планирана се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и подизање нових уличних дрвореда.

Постојећи улични дрворед дивљег кестена у Црноотравској улици састоји се претежно од одраслог дрвећа у пуној физиолошкој зрелости и одличног квалитета, прсног пречника 10–140 см. Због проширења регулације Црноотравске улице неопходно је извршити делимично уклањање или пресађивање постојећег дрвећа, на основу претходно урађеног детаљног геодетског снимка и мануала валоризације постојеће вегетације, а у сарадњи са ЈКП „Зеленило Београд”.

Задржавају се постојеће дрворедне саднице и дрворедна места дуж интерних-стамбених улица и у улицама Булевар ЈА, Пауновој, Баштованској и Ободној.

Положај нових дрвореда ускладити са трасама постојећих и планираних комуналних инсталација. На раскрсницама изоставити дрворедне саднице на дужини коју захтевају услови прегледности и безбедности саобраћаја. За дрворед одабрати посебно расаднички однеговане саднице уједначене висине, са очуваним терминалним избојком, правилно развијене крошње, висине дебла најмање 2,50 м. За физиолошки прерзела стабла предвидети sukcesивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

На парцелама где је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, препоручује се формирање предбашти са засадима високог дрвећа које би преузело функцију дрвореда.

Уређење јавних пешачких површина

Пешачке површине уз Црнотравску и Паунову улицу обликовати партерним решењем уз примену поплочаних и озелењених простора.

Задржати постојеће дрворедне саднице дивљеог кестена и остало постојеће дрвеће.

Остало јавно зеленило уз саобраћајнице

Планиране линеарне траке зеленила уз уличне тротоаре намењене су за:

– уличне травњаке са засадима дрворедних садница и ниског зеленила;

– зелене површине у коридорима инфраструктурних водова, које се озелењавају партерним зеленилом.

За озелењавање линеарних трака и инфраструктурних коридора, поред травњака, користити покриваче тла, трајнице и групације ниског шибља, отпорне на издувне гасове и повећану концентрацију соли.

Ради учвршћивања косина насапа и усека планирати затрављивање, односно обраду класичним начином – сетвом или облагање косина травним бусеном, уз примену ниског зеленила (полегло шибље, покривачи тла и сл.).

Зеленило уз паркинг просторе

У потпуности се задржаваја постојеће високо дрвеће уз паркинг просторе.

Код проширивања постојећих паркинга, планирана паркинг места поставити између постојећих дрворедних садница, водећи рачуна да не дође до евентуалног оштећења дрвећа. Све интервенције у зони постојећих дрворедних садница радити на основу услова ЈКП „Зеленило Београд”, које треба прибавити пре почетка извођења радова на реконструкцији.

На новим паркинг просторима се планира застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садња дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

За засену паркинг места применити расаднички однеговане дрворедне саднице високих лишћара које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине, посебно на издувне гасове и прашину (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Tilia grandifolia*, *Tilia parvifolia*, *Fraxinus* sp. и сл.).

Б.6.2.4. Зелене површине уз корито потока

При уређењу слободних површина око постојећег потока и његове непосредне околине, а у циљу унапређења и заштите водотока, планиран је појас јавног зеленила у ширини од минимум 20 метара, као зона зеленила и рекреације.

Површине уз поток решити као просторно и обликовно повезане зелене површине, са шетним стазама и бицикличким стазом. Приликом нове садње применити листопадне и четинарске врсте које представљају природну потенцијалну вегетацију овог подручја.

У овом појасу није дозвољена изградња објеката.

Б.6.2.5. Јавно зеленило у функцији отвореног стамбеног блока

Јавно зеленило у функцији отвореног стамбеног блока, обухвата постојеће неговано зеленило око стамбених објеката у оквиру којих су и игралишта за децу, пешачке стазе и саобраћајнице за интервентна возила у зони А.

Постојећи уређени и озелењени простори блоковског зеленила се задржавају као зелене површине и простори за миран одмор, спортске активности и игру деце. Квалитетна вегетација из категорије високих лишћара и четинара, заснована пре више деценија, овим планом се у највећој могућој мери задржава.

Постојеће компактне зелене површине унутар отвореног блока представљају посебну вредност ове зоне, па није дозвољена промена намене, изградња ни уситњавање ових парцела.

Планира се реконструкција и ревитализација стаза, платоа, пешачких комуникација, допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију. Планираним интервенцијама на уређењу ових површина не могу се мењати просторни односи постојећих садржаја.

Код проширивања постојећих отворених паркинг простора, планирана паркинг места поставити између постојећих дрворедних садница, водећи рачуна да не дође до евентуалног оштећења дрвећа.

Ограђивање

Није дозвољено ограђивање. Могуће је засадима украсног растиња и живе ограде направити визуелну баријеру према јавним саобраћајним површинама.

Табеларни приказ планираних јавних зелених површина на подручју плана

Број парцеле	У блоку број	Намена	Површина m ²
87з	9	археолошки парк – неолитско насеље „Усек”	47995
24ск	1	сквер	5423
63ск	1	сквер	1768
85ск	7	сквер	11285
69ск	6	сквер	2230
71ск	6	сквер	668
123об, 124об, 125об, 126об	3	јавно зеленило у функцији отвореног ст.блока	24426
109об, 110об, 111об, 112об	6	јавно зеленило у функцији отвореног ст.блока	44344
113об, 114об, 115об, 116об	7	јавно зеленило у функцији отвореног ст.блока	20333
117об, 118об, 119об, 120об, 121об, 122об	11	јавно зеленило у функцији отвореног ст.блока	22513
77з, 78з,	8	зеленило уз саобраћајнице	4315
80з, 81з, 88з, 89з, 75з	10	зелене површине уз корито потока	11737
82з, 91з	11	зеленило уз саобраћајнице	3857
83з	11	зеленило уз саобраћајнице	2738
84з	11	зеленило уз саобраћајнице	351
74з	7	зеленило уз саобраћајнице	970
86з	6	зеленило уз саобраћајнице	1947
73з	6	зеленило уз саобраћајнице	431
92з, 93з, 94з	5	зеленило уз саобраћајнице	1026
43с, 72з	8	зеленило уз саобраћајнице	4687
95з	7	зеленило уз саобраћајнице	2905
Укупно			215949m ²

Б.7. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију јавних објеката и комплекса

Б.7.1. Основне школе

ОШ1) Основна школа „Бора Станковић” (постојећа)

Намена: основна школа.

Величина комплекса за постојећу Основну школу је око 19.260m².

Комплекс се налази у блоку 5 уз Макаријеву и Паунову улицу.

Правила парцелације

Парцела је величине око 19.260m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је на углу Паунове и Макаријеве, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а и 2б.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојећи објекат се задржава у постојећим габаритима. Могуће је постојећи објекат надзидати за још једну етажу. Могућа је доградња спортске сале са топлотом везом, а у оквиру дефинисаних грађевинских линија (приказано у графичком прилогу бр.2а,2б и2в „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање Р 1:500”).

Пре надзиђивања, обавезно проверити статичку стабилност постојећег објекта и урадити геомеханичко испитивање терена.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини

Објекат је у оквиру постојећих грађевинских линија.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат је у оквиру постојећих грађевинских линија.

Параметри за зону

Планом је предвиђено:

- макс. спратност је П+2;
- индекс изграђености макс. И= 0.5;
- проценат заузетости 30%;
- кота приземља постојећа;
- минимално 30% зелених површина на парцели; отворена игралишта не улазе у проценат зелених површина већ се третирају као слободне површине на парцели.

Кота приземља је постојећа.

Кота приземља је постојећа.

Изглед објеката

Надзиђивање ускладити са постојећим изгледом објекта.

Паркирање

Испред комплекса на јавном паркингу могуће паркирање 10 возила.

Предвидети на парцели 1пм /разреду.

Уређење слободних површина парцеле у зони

Постојеће зелене и рекреативне површине основне школе су уређене и садрже потребне квалитетне отворене просторе за одмор, спортске активности и игру деце. Локације за спортске терене предвидети на слободним површинама према потребама, али тако да се испоштује минимално обезбеђење 30% зелених површина.

Обогаћене су вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности, где се посебно издваја групација четинара ка Макаријевој улици. Постојећа квалитетна вегетација се у потпуности задржава.

Комплекс школе оградити фиксном оградом и засади ма шиблима.

За допунско озелењавање комплекса школе применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, а искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.).

Ограђивање

Парцелу обавезно оградити.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20.

Ограду поставити по ободу парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

ОШ2) Основна школа

Намена: основна школа.

Величина комплекса за планирану основну школу је око 10.000m².

Комплекс се налази у блоку 10 уз Паунову улицу.

Правила парцелације

Парцела је величине око 10.000m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази између Паунове улице и Каљавог потока, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а,2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Нема постојећих објеката на локацији.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи. Спортска сала може бити засебан објекат са топлотом везом према школској згради.

Положај објеката према јавној површини

Објекат планирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама (приказано графичким прилогом „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в).

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат не сме прећи грађевинску линију према суседним парцелама.

Параметри за зону

Планом је предвиђено:

- макс. спратност је П+1;
- индекс изграђености макс. И= 0.5;
- проценат заузетости 25%;
- кота приземља у зависности од положаја објекта у односу на приступну саобраћајницу, макс.1,20 од коте приступног тротоара;
- минимално 30% зелених површина на парцели; отворена игралишта не улазе у проценат зелених површина.

Кота венца макс. 7,5m од коте приступног тротоара, кота слемена макс. 10,50m од коте приступног тротоара.

Изглед објекта

Објекат планирати од савремених материјала примерних функцији основне школе.

* Како је парцела у великој денивелацији, могуће је остварити пешачки приступ за кориснике из Паунове улице и са интерног приступног пута.

Уколико геолошки услови дозвољавају могуће је планирати подрум или сутерен који се може користити за помоћне и техничке просторије.

Паркирање

Предвидети на парцели 1пм /разреду.

Уређење слободних површина парцеле у зони

Слободне и зелене површине у комплексу школе намењене су окупљању и одмору ученика. У оквиру школског дворишта формирати простор за одмор ученика нижих и виших разреда, површине са чврстом и травнатом подлогом за слободне активности, игралишта и мале спортске терене за физичку културу и спорт. Комплекс школе оградити фиксном оградом и засадима шибља и пузавица.

За озелењавање комплекса школе применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, а искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.).

Ограђивање

Парцелу обавезно оградити.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20.

Ограду поставити по ободу парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Б.7.2. Дечије установе

ДУ1) Дечија установа „Љоља” (постојећа)

Намена: дечија установа.

Површина комплекса за постојећу дечију установу је око 7.160m²

Комплекс се налази у блоку 3.

Правила парцелације

Парцела је величине око 7.160m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је између улица Борске и Нове2, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојећи објекат се задржава. Могућа је доградња и називање једне етаже. Пре називања, обавезно проверити статичку стабилност постојећег објекта и урадити геомеханичко испитивање терена.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи и се састоји из више ламела које чине функционалну целину.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се задржава у оквиру грађевинских линија.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат се задржава у оквиру ограничавајућих грађевинских линија.

Параметри за зону

Постојећа БРГП је 1.300m².

Постојећа спратност је П+0.

Планом је предвиђено:

– макс. спратност је П+1;

– индекс изграђености макс. И= 0.5; Максималана БРГП 3.580m².

– проценат заузетости 41%;

– кота приземља је постојећа.

– минимално 30% зелених површина на парцели; игралишта за децу не улазе у проценат зелених површина.

Кота слемена је макс+9,0m у односу на коту тротоара.

Изглед објеката

Интервенцију надзиђивања објекта ускладити са постојећим изгледом и функцијом за коју је објекат намењен.

Кров је са нагибом до 25%.

Паркирање

За кориснике је обезбеђен паркинг ван парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта према општим условима паркирања за јавне службе.

Број нових паркинг места се димензионише према следећим параметрима:

– КДУ – јасле и вртић 1пм по групи

Уређење слободних површина парцеле у зони

Постојеће зелене и слободне површине дечије установе су уређене и садрже отворене просторе за одмор и игру деце. Постојећа вегетација се у потпуности задржава.

На парцели дечије установе предвидети мин.30% зеленила и организовати просторе за игру деце. Дуж граница парцеле формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом, слободнорастаућим шибљем или пузавицама.

За озелењавање комплекса дечије установе применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, а искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.).

Ограђивање

Парцелу обавезно оградити.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20.

Ограду поставити по ободу парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

ДУ2) Дечија установа

ДУ3) Дечија установа

Намена: дечија установа.

За нове локације дечијих установа укупно је планирано 7.800m².

Планирани комплекси су у блоковима 5 и 9.

За планирану изградњу Дечије установе ДУ3 пре почетка извођења грађевинских радова, извршити додатна археолошка истраживања.

Правила парцелације

ДУ2)

Парцела је величине око 4.200m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је на углу Баштованске и Нове 6, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а,2б и 2в.

ДУ3)

Парцела је величине око 3.600m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази поред археолошког насеља и Булевар ЈА, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојећи привремени објекти се уклањају.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини

Објекат ДУ2 поставити на грађевинску линију према Баштованској улици.

Објекат ДУ3 поставити на грађевинску линију према улици Новој 13.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат не сме прелазити ограничавајућу грађевинску линију.

Од суседне бочне парцеле објекат удаљити минимално 5,0м или објекат поставити у оквиру ограничавајућих грађевинских линија уколико је тако дефинисано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Параметри за зону

Планом је предвиђено:

– макс. спратност је П+1;

– индекс изграђености макс. И= 0.5;

– проценат заузетости 41%;

– кота приземља од 0,50 до1,0т од коте тротоара;

– кота улаза у објекат је макс. 0,20т од коте тротоара;

– денивелацију до максималне коте приземља савладати у оквиру објекта.

– минимално 30% зелених површина на парцели; игралишта за децу не улазе у проценат зелених површина.

– Кота венца је макс. 7,0т изнад коте тротоара.

– Кота слемна је макс 10,0т у односу на коту тротоара.

Изглед објеката

Објекат треба да буде примерен намени дечије установе.

Могућа изградња подрума или сутерена у коме се могу налазити помоћне и техничке просторије.

Кров је кос са нагибом до 25%.

Паркирање

За кориснике је обезбеђен паркинг ван парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта према општим условима паркирања за јавне службе.

Број нових паркинг места се димензионише према следећим параметрима:

– КДУ – јасле и вртић 1пм по групи.

Уређење слободних површина парцеле у зони

На парцели дечије установе предвидети мин.30% зеленила и организовати квалитетне отворене просторе за одмор и игру деце. Дуж граница парцеле формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом, слободнорастућим шибљем или пузавицама.

За озелењавање комплекса дечије установе применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, а искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.).

Ограђивање

Парцелу обавезно оградити.

Ограда је транспарентна, максималне висине 1,20.

Ограду поставити по ободу парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер

за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45т запремине 1.100l.

Б.7.3. Примарна здравствена заштитиша

ПЗЗ) Примарна здравствена заштита

Намена: примарна здравствена заштита 100%.

Величина комплекса је око 4.480м².

Комплекс примарне здравствене заштите се налази у блоку 4.

Правила парцелације

Парцела је величине око 4480м². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је између улица Баштованске и Паунове, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће објекте уклонити.

Типологија објеката

Објекат је полуатријумски са унутрашњим двориштем.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се поставља на дефинисане грађевинске линије. Могућа изградња подземне гараже испод целе површине парцеле.

Положај објеката према суседним парцелама

Одстојање објекта од суседних парцела је мин. 5,0т, што је дефинисано ограничавајућом грађевинском линијом у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Параметри за зону

– макс. спратност је П+3;

– индекс изграђености макс. И= 1.6;

– проценат заузетости 40%;

– кота улаза у објекат је макс. 0,20т од коте тротоара;

– кота приземља је од 0,20т до макс. 1,20т у односу на коту тротоара, денивелацију до максималне коте приземља савладати у оквиру објекта.

– Минимум 30% зелених површина.

– Кота венца је макс. 13,50т од коте тротоара.

Изглед објеката

Објекат треба да има изглед примерен намени примарне здравствене заштите.

Применити савремене материјале.

Колски приступ парцели и гаражи остварити из Баштованске улице.

Предвидети пешачке улазе-излазе у објекат према ободним улицама. Обавезно предвидети рампе за колица на местима улаза и излаза у објекат.

Објекат мора имати отворе са високим парапетом према суседној парцели уколико је одстојање објекта 5т од суседне парцеле. Уколико је одстојање веће од 5т од суседне парцеле могуће је отварање прозорских отвора са ниским парапетом.

Нагиб крова је до 25%.

Паркирање

Паркирање је у подземној гаражи и на парцели.

Предвидети 1пм на 20–25 запослених и корисника.

Уређење слободних површина парцеле у зони

Прилаз објекту решити поплочаним партером, уз примену декоративних флоралних елемената. Високу вегетацију применити у виду линеарног зеленила или мањих групација лишћара и четинара.

Ограђивање

Парцелу је могуће оградити на деловима где се не планира изградња објекта.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20m.

Поставити капију – рампу за улаз–излаз возила у гаражу.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Б.7.4. Специјализовани здравствени центар

СЗЦ) Специјализовани здравствени центар

Намена: Завод за ментално здравље 100%.

Површина комплекса око 1.800m².

Комплекс се налази у блоку 1.

Правила парцелације

Парцела је величине око 1.800m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је на углу улица Црнотравске и Паунове и дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће објекте на комплексу уклонити у потпуности.

Типологија објеката

Објекат двострано узидан уз обе суседне парцеле – зоне. Препоручује се полуатријумски облик са формирањем унутрашњег дворишта.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се поставља на дефинисане грађевинске линије према регулацију ободних улица.

Могућа изградња подземне гараже испод целе површине парцеле.

Положај објеката према суседним парцелама

Према суседним парцелама објекат се поставља на линију разграничења.

Параметри за зону

– макс. спратност је П+2;

– индекс изграђености макс. И= 1.7;

– проценат заузетости 40%;

– кота улаза у објекат је макс. 0,20m од коте тротоара;

– кота приземља је од 0,20m до макс. 1,20m у односу на коту тротоара, денивелацију до максималне коте приземља савладати у оквиру објекта.

– Минимум 30% зелених површина.

– Кота венца је макс. 10,50m у односу на коту тротоара.

Изглед објеката

Објекат треба да има изглед примерен намени завода за ментално здравље.

Применити савремене материјале. Архитектонско обликовни изглед ускладити са атрактивним положајем у односу на значајну саобраћајну раскрсницу.

Колски приступ парцели и гаражи остварити из Паунове улице. Положај колског улаза-излаза у парцелу предвидети што даље од раскрснице Црнотравске и Паунове улице.

Предвидети пешачке улазе-излазе у објекат према ободним улицама. Обавезно предвидети пешачке рампе на местима улаза и излаза у објекат.

Објекат не сме имати никакве отворе ка суседним парцелама.

Нагиб крова је од 0–25%. Кровне равни не смеју имати пад воде ка суседној парцели.

Паркирање

Паркирање је у подземној гаражи.

Предвидети 1пм на 60m² нето површине објекта.

Уређење слободних површина парцеле у зони

На парцели предвидети мин.30% зеленила и организовати квалитетне отворене просторе или уређени врт са пешачким стазама и простором за одмор. Применити биолошки вредну вегетацију, декоративне форме дрвећа и шибља, цветне површине.

Ограђивање

Парцелу је могуће оградити на деловима где се не планира изградња објекта уз регулациону линију.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20. Препоручује се ограда од елемената – жардињера са украсним растињем, која може бити нижа од 1,20m (мин. 0,60m).

Поставити капију – рампу за улаз–излаз возила у гаражу.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Б.7.5. Насељски полифункционални културно-образовни центар

ПЦ) Насељски полифункционални културно образовни центар

Намена- садржаји културе: комерцијални садржаји – 60%:40%.

Величина комплекса је око 1700m².

Комплекс се налази у блоку 7.

Правила парцелације

Парцела је величине око 1.700m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази између Баштованске улице и Нове 9, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Нема постојећих објеката на локацији.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини и према суседним парцелама

Објекат планирати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Параметри за зону

Планом је предвиђено:

– макс. спратност је С+П+2+Пк;

- индекс изграђености макс. $I = 2,0$;
- проценат заузетости 50%;
- кота приземља је макс. 0,20m од коте тротоара према Баштованској улици, а кота приземља у односу на ул.Нову 9 је макс. 1,20m;
- улаз у објекат је макс. 0,20m од коте приступног тротоара; денivelацију до максималне коте приземља савладаати у оквиру објекта;
- максимална кота слемена је 13,50m, а дефинише се од коте тротоара Баштованске улице;
- минимално 30% зелених површина на парцели.

Изглед објекта

Објекат планирати од савремених материјала. Могуће каскадно постављање објекта у односу на терен. Максимални надзидак је 1,60m. Могуће је предвидети вертикалне прозорске отворе у поткровљу. Нагиб кровних равни макс.25%.

Планирати подрум или сутерен који се може користити за помоћне и техничке просторије.

Колски приступ парцели са улице Нове 9.

Паркирање

Предвидети на парцели 1пм /60m² нето површине коришног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони

У оквиру зоне планирати најмање 30% озелењених површина.

На парцели формирати отворене и затворене просторе, уз одговарајуће озелењавање комплекса засадима листопадне и зимзелене вегетације. Задржати постојеће квалитетно дрвеће које се налази на комплексу.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

Према ободним улицама применити компактне засаде лишћара и четинара.

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садњу дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

Ограђивање

Парцелу обавезно оградити.

Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20. Препоручује се „жива” ограда.

Ограду поставити по ободу парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Б.7.6. Зелена пијаца са праћећим садржајима

ЗП) Зелена пијаца са пратећим садржајима

Намена: зелена пијаца мин. 50%.

Површина комплекса је око 5.102m².

Комплекс се налази у блоку 1.

Правила парцелације

Парцела је величине око 5.100m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је између улица Нове 2 и Црнотравске, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће привремене објекте уклонити.

Типологија објеката

Објекат је атријумски.

У подруму је планирана гаража. Могуће је планирати помоћне техничке просторије у оквиру подземне етаже. Исправљачка станица ГСП-а се планира у оквиру објекта.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се поставља на дефинисане грађевинске линије.

Положај објеката према суседним парцелама

Према суседној парцели објекат се поставља на линију разграничења.

Подземна гаража може бити испод читаве парцеле.

Параметри за зону

– макс. спратност је $C + П + 2$;

– индекс изграђености макс. $I = 2,0$;

– проценат заузетости надземно 100% и подземно 100%;

– кота приземља је од 0,20m до 0,60m у односу на коту тротоара;

– кота улаза у објекат је макс. 0,20m од коте тротоара, денivelацију до максималне коте приземља савладаати у оквиру објекта.

– Кота венца је макс. 9,60m у односу на коту тротоара.

– Кота слемена је макс. 13,0m у односу на коту тротоара.

Изглед објеката

Основна и обавезна намена је зелена пијаца.

Објекат може имати покривен отворен или затворен продајни простор. Могуће је комбиновати простор за тезге са простором за локале под истом кровном конструкцијом. Локале је могуће планирати по обиму објекта, са приступом споља и из унутрашњости атријумског простора.

У оквиру унутрашњег габарита могуће је формирање галеријског простора.

Кровна конструкција треба да буде делом прозирна са лантернама и по могућности атрактивног архитектонско-конструктивног изгледа. Нагиб крова је од 0–25%. Кровне равни не смеју имати пад воде ка суседној парцели.

Објекат има колски приступ подземној гаражи са улице Нове 2.

Објекат је атријумски.

У приземљу и на спратовима планирати локале за комерцијалне и услужно занатске делатности. Број локала није ограничен. Локали могу бити оријентисани према ободним улицама и према атријумском простору у објекту. Предвидети пешачке улазе-излазе према свим ободним улицама. Обавезно предвидети пешачке рампе на местима улаза и излаза у објекат.

Објекат не сме имати никакве отворе ка суседним парцелама.

У подруму предвидети простор за смештај исправљачке станице за тролејбус, која се измешта из Црнотравске улице.

Паркирање

Паркирање је у подземној гаражи где је планирано око 117пм.

За камионе је планирано 10пм на јавном паркингу у оквиру блока 1.

Предвидети 1пм на 100m² пословног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони
Нема слободних површина на парцели.

Ограђивање

Нема ограђивања парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Б.7.7. Правила грађења комуналних објеката

Објекат терминала трамваја

Намена: објекат за запослене и надстрешница за кориснике.

Објекат се налази у блоку 7.

Правила парцелације

Парцела је лоцирана између улица Нове 9 и Баштованске (припада површини трасе трамваја). Дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Величина парцеле која припада траси трамваја је око 7.700m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће привремене објекте уклонити.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи (пословни простор и надстрешница).

Положај објеката према јавној површини

Објекат се поставља на дефинисане грађевинске линије.

Параметри за зону

– Објекат је приземни.

– Зона грађења је 5,0 x20,0 m.

– Кота приземља је макс. 0,20m у односу на коту тротоара.

– Кота слемена је 4,0 m у односу на коту тротоара.

Изглед објекта

Кров је раван. У оквиру габарита објекта планирати простор за запослене макс. 25m², а остали простор као надстрешница за кориснике.

У објекту планирати санитарни чвор за запослене.

Паркирање

За запослене на јавном паркингу уз приступну саобраћајницу.

Уређење слободних површина парцеле у зони

Зелене површине које припадају траси трамваја уредити као травњаке са засадима украсног растиња.

Ограђивање

Није дозвољено ограђивање парцеле.

Правила и услови за евакуацију отпада

Отпад се односи у контејнере у непосредној близини.

Б.7.8. Правила могућих интервенција на објекту у оквиру археолошкој парки – неолитској насеља „Усек”

Објекат културе на локацији археолошког парка

Намена: Постојећа намена објекта је индивидуално становање. Спратност је П+0.

Објекат се налази на постојећој к.п.бр.11883/4 КО Вождовац, на углу Авалског пута и улице Милована Марковића.

Правила парцелације

Објекат се налази у оквиру планиране парцеле археолошког налазишта која је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Величина парцеле која припада археолошком налазишту је око 47.995 m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећег објекта

Постојећи објекат се задржава у постојећим габаритима и постојећој спратности. Планира се промена намене постојећег објекта од индивидуалног становања у јавну намену тј. „јавни објекти – култура”.

До привођења објекта планираној намени, на постојећем објекту је могуће техничко одржавање и санација.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се задржава у оквиру дефинисаних грађевинских линија на удаљености од регулационе линије Авалског пута 9,0m.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија.

Параметри за зону

– Објекат је приземни.

– Кота приземља се задржава у постојећем стању.

– Кота слемена и нагиб кровних равни се задржавају у постојећим параметрима.

– Хоризонтални габарит објекта је 12,0x12,0m.

– БРГП је око 140 m².

Изглед објекта

Кров је сложен.

Кровни покривач бибер цреп.

У оквиру габарита објекта планирати одвојен простор за посетиоце и запослене.

У објекту планирати посебан санитарни чвор за запослене.

Паркирање

За запослене и посетиоце на јавном паркингу уз локацију комплекса археолошког налазишта.

Уређење слободних површина парцеле у зони

До привођења земљишта намени, постојеће зелене површине се задржавају.

Ограђивање

Парцелу је могуће оградити. Ограда треба да је транспарентна, максималне висине 1,20.

Правила и услови за евакуацију отпада

Отпад се односи у контејнере у непосредној близини.

Б.8. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређењу јавног грађевинског земљишта у границама плана Бањица		Врста радова	Јединица мере	Реконструкција	Ново	Укупна количина	Дин 07 04 08	
	водовод	Ø150mm	m		8.220	8.220	90.440.550	
	кишна канализација	Ø300 mm	m		7.448	7.448	106.227.100	
	фекална канализација	Ø300 mm	m		4.906	4.906	77.968.605	
	канализација дуж Каљавог потока	Ø400 mm	m		1.005	1.005	18.838.725	
	електроинсталације подземни вод	1 kV	m		15.000	15.000	67.237.500	
	електроинсталације подземни вод	10,0 kV	m		6.000	6.000	34.230.000	
	јавно осветљење	јединично	број	75	135	210	16.430.400	
	Истурени степен	јединично	број		1	1	4.482.500	
	Кабловска подручија	јединично	број		3	3	18.337.500	
Регулација улица		Ø76.1/140 mm	m	33	0	33	256.322	
		Ø88.9/160 mm	m		436	436	4.157.478	
		Ø114.3/200 mm	m		826	826	11.107.636	
		Ø139,7/225 mm	m		409	409	8.333.375	
	топловод	Ø168.3/250 mm	m		5	5	138.550	
		Ø219,1/315 mm	m		698	698	25.599.150	
		Ø273/400 mm	m	8	210	218	9.182.160	
		Ø355,6/500 mm	m	42	1519	1561	93.753.66	
	Ø508/520 mm	m		822	822	58.283.910		
	градски, р=6/12 бар-а	m		50	50	692.750		
гасовод	Ø168,3 (челик)	m						
	дистрибутивни р=1/4 бар-а, полиетилен ДН20:ДН65	m		8.540	8.540	8.352.120		
	МРС „Бањица”	капацитет: Б=4000 m ³ /h	број		1	1	4.482.500	
	коловози	m	m	45.516	20.168	65.684	615.620.291	
	тротоари	m	m	15.600	2.521	18.121	132.919.882	
	зеленило уз улицу	m	m	3.045	2.521	5.566	31.754.030	
	јавни паркинзи	m	m ²	1.660	1.175	2.835	23.101.175	
	јавна подземна гаража	m	m ²		3.200	3.200	119.968.000	
јавне зелене површине		уклањање објеката на археолошком парку	m ²	6.582		6.582	21.457.320	
		уређење археолошког налазишта	m ²	47.995		47.995	176.021.663	
	Уређивање јавних зелених површина	скверови	m ²			26.916	26.916	120.650.970
						21.374	21.374	
		јавно зеленило у функцији отвореног стамбеног блока	m ²			119.533	119.533	116.903.274
		зеленило	m ²			111.616	111.616	
	уз корито потока	m ²			19.928	19.928	24.361.980	
					25.470	25.470		
					11.737	11.737	66.959.585	
Комплекси јавних објеката		трафо станице 10/0.4	број	1	23	24	78.240.000	
		проширење ДУ	m ²	2.280		2.280	83.619.000	
		дечије установе	m ²		3.900	3.900	193.888.500	
	Изградња јавних објеката	основна школа (проширење)	m ²	2.960		2.960	120.620.000	
		основна школа	m ²		5.000	5.000	277.100.000	
		Завод за ментално здравље	m ²		2.160	2.160	147.873.600	
		прим здрав заштита	m ²		7.168	7.168	438.144.000	
		полифункционал центар	m ²		3.900	3.900	200.245.500	
		зелена пијаца	m ²		9.200	9.200	292.422.000	
Уређивање комплекса јавних објеката	површине	m ²		12.849	12.849	36.651.773		
							3.891.866.894	
Радови на уређењу јавног грађевинског земљишта у границама плана – збирно					дин 07 04 08		%	
Регулација улица					1.496.707.728		37,56	
Уређивање јавних зелених површина					526.354.792		13,21	
Изградња јавних објеката					1.961.343.794		49,23	
УКУПНО					3.984.406.314		100,00	

1) Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

– Нису рачунати трошкови изузимања осталог земљишта ради његове пренамене у јавно грађевинско земљиште, будући да је оно већ у ранијем периоду приведено намени (јавне зелене површине у отвореном блоку).

– Уређивање саобраћајних површина обухватило је делом реконструкцију постојећих саобраћајница, делом њихово проширење (за коловозе, тротоаре, зеленило уз улице и јавне паркинге – око 6,6 ha), делом изградњу нових саобраћајних површина (око 2,5 ha). Реконструкција саобраћајних површина рачуната је као нова изградња.

– Реконструкција постојеће и изградња нове водоводне мреже, кишне и фекалне канализације, рачуната је као нова изградња.

– Реконструкција постојећег топловода ТО-2Н0406,4 на Ø508/630 mm као и измештање ТО-2Н0323, рачуната је као нова изградња.

– У цену уређивања јавних зелених површина на археолошком налазишту „Усек” укључени су и трошкови уклањања нелегалних објеката на овој локацији.

– Процењује се да ће од 24 ТС 10/0,4, 12 ТС бити слободностојеће.

– За ТС у зонама индивидуалног становања планиране су грађевинске парцеле.

– Трошкови планиране реконструкције и изградње јавних објеката процењена су оријентационо на око 2,0 млд динара. Делимично су у функцији задовољавања потреба корисника изван граница предметног плана.

Финасирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

2) Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана делимично или потпуно у функцији ширег гравитационог подручја

– Нова исправљачка станица 2x1000 КВА, у склопу планираних грађевинских објеката у блоку 1, је за потребе тролебуског саобраћаја.

– Магистрални топловод Ø 508/630 mm у Баштованској улици према Борској улици, нападаће и део потрошача са Дедиња.

– Капацитет мерно-регулационе станице „Бањица” планиран је и за потребе дела корисника изван границе предметног плана.

– Капацитет планиране установе примарне здравствене заштите је за 30.000 – 35.000 становника гравитационог подручја (и за потребе становника сеоских насеља из рубних зона јужно од Бањице).

– Капацитет полифункционалног културно – образовног центра такође је димензионисан и за шире гравитационо подручје.

– Капацитет Завода за ментално здравље димензионисан је и према потребама корисника ширег гравитационог подручја.

– Исти случај је и са зеленом пијацом и јавном гаржом, у блоку 1.

а. Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта ван граница плана делимично у функцији активирања комуналне инфраструктуре у границама плана

1. Неопходно је постављање фекалне канализације Ø400mm дуж Каљавог потока ради ефикаснијег одвођења отпадних вода са овог подручја;

2. Изградити ТС 110/10 kV „Падина” као предуслов прикључења планираних ТС 10/0,4 kV на постојећу ТС 110/10 kV „Вождовац”;

Етапе реализације уређивања јавног грађевинског земљишта

Приоритети финансирања:

– изградња приступних улица Нове 3, Нове 4 и Нове 5, (блокови 4 и 5);

– изградња улица Нове 10, (блок 8);

– изградња продужетка слепог крака ул. Крагујевачких ђака (блок 10);

– изградња приступних улица Нове 16, Нове 17 и Нове 18 (блок 10);

– уређење јавних зелених површина уз саобраћајнице;

– уређење нових скверова (блок 8).

Јавни објекти и комплекси који се планирају на подручју плана:

– изградња јавног објекта зелене пијаце са пратећим садржајима (блок 1);

– изградња нове основне школе (блок 10);

– изградња нових дечијих установа (блок 5 и 9);

– изградња објекта примарне здравствене заштите (блок 4);

– изградња Завода за ментално здравље на месту постојећег (блок1);

– изградња објекта насељског полифункционалног културно образовног центра (блок 7);

– уређења археолошког парка – неолитско насеље „Усек” (блок 9).

Б.9. Урбанистичке мере заштите

Б.9.1. Услови за заштити животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе је на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) донео Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса између улица: Црнотравске, Булевара ЈА, Беранске, Борске, и Каљавог потока – општина Вождовац, насеље Бањица – I фаза (бр. IX-01 бр. 350.5-956/05 од 11.7.2005)

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за заштиту природе и животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник Републике Србије”, број 135/04) и члана 192. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Србије”, број 33/97 и 31/01), донео Услове заштите животне средине Плана детаљне регулације комплекса између улица: Црнотравске, Булевара ЈА, Беранске, Борске, и Каљавог потока – општина Вождовац, бр. 501-287/05 од 20.6.2005. године, које је саставни део документације плана.

Услови утврђени решењем су поштовани и уграђени у план.

Мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у даљим фазама спровођења и реализације плана су следеће:

На целој територији обухваћеној границом предметног плана није дозвољена намена и градња која би могла да угрожава човекову средину, основне услове живљења становника или сигурност суседних зграда.

Комерцијалне делатности:

– није дозвољена изградња објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине, или генерисати буку преко нормираних граница;

– није дозвољена изградња отворених складишта репроматеријала и складишта отпадног материјала;

– у оквиру зона планираних за комерцијалне делатности нису дозвољене делатности које захтевају уређење за предтретман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса, и које генеришу опасан отпад;

– у непосредној зони уз веома фреквентне саобраћајнице нису дозвољене делатности прехрамбене производње или друге делатности које захтевају условно „чисту” средину;

– на објектима у непосредној близини фреквентних саобраћајница предвидети заштиту од буке применом одговарајућих грађевинских мера (изолациони материјали на фасадама, савремени прозори са двослојним или трослојним вакумираним стаклима);

– делатности које се граниче са зоном становања не смеју да генеришу буку изнад дозвољених нивоа – дању 55 дБ(А), ноћу 45 дБ(А);

– евакуацију отпада типа „кућно смеће” обезбедити у складу са условима надлежне ЈКП „Градска чистоћа”.

Саобраћајне површине:

– свуда где се очекује да саобраћај генерише веће загађење и буку планирати изолационе и заштитне појасеве зеленила претежно високих и средњих лишћара, врсте који боље подносе аерозагађење;

– у складу са капацитетима планиране изградње обезбедити потребан број паркинг места на отвореним површинама или гаражама;

– отворене паркинг површине радити од одговарајућих растер елемената у комбинацији са селекционисаним смешама трава отпорним на гажење;

– на отвореним паркинг површинама обавезно је на сваком трећем паркинг месту предвидети и реализовати садњу садница високих лишћара (старости мин. 10 година) од врста које су показале добру виталност у условима градске загађене средине;

– предвидети обавезну заштиту садница дрвећа од механичког оштећења, отворе око саднице заштитити одговарајућим решеткастим заштитницима или застором од ризле;

– затворене паркинг просторе – надземне и подземне гараже, пројектовати и реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05) и другим прописима везаним за дату проблематику;

– надземне затворене гараже проветравају се природним или принудним путем, док је код подземних гаража обавезно принудно проветравање;

– принудно проветравање треба да омогући евакуациони интензитет најмање 6–12 m³/h ваздуха по m² корисне површине гараже;

– отвори за природно проветравање морају бити постављени на супротним странама али не на већем удаљењу од 35 m, и морају имати укупан просечни пресек 2.500 cm² по паркинг месту;

– цео надземни део – зид надземно-подземне гараже Г4, на локацији уз Борску улицу према дечијој устаниви, мора бити пун зид без отвора. Степен отпорности овог зида као и степен отпорности према пожару подземне гараже која је у саставу објекта друге намене мора бити велики V (WO), према стандарду ЈУС У:Ј 1.240:1994.

Инфраструктура:

– све објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– грејање објеката је могуће само у складу са планом предвиђеним начином централизованог система грејања;

– обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних и слободних застртих површина и њихово контролисано одвођење у колектор кишне канализације;

– избор типа канализационих цеви и спојница, као и осталих пратећих објеката и површина треба да спречи свако могуће неконтролисано изливање отпадних и атмосферских вода, односно других загађујућих материја у околни простор; посебну пажњу обратити на обезбеђење еластичних спојница и довољног броја ревизионих шахтова због присутног високог нивоа подземних вода у оквиру кога могу да се нађу кишне и канализационе цеви;

– успоставити ефикасан систем мониторинга и контроле функционисања канализације, у циљу спречавања процеса нестабилности тла и повећања опште еколошке сигурности;

– предвидети одговарајућа техничка решења за таложење и евакуацију наталоженог наноса у канализационим цевима, као и наноса са саобраћајних и манипулативних површина;

– обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама из таложника у складу са важећим прописима; уколико генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава, извршити њихову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и класификацијом отпада, одредити одговарајући начин даљег поступања;

– квалитет отпадних вода које се у планираном комплексу сакупљају у канализациону мрежу мора да одговара

условљеностима датим у Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, бр. 2/86 и 5/89);

– заштитити тло од могућих деформација приликом ископа, и успоставити мониторинг могућих деформација тла приликом експлоатације објекта;

– обезбедити звучну изолацију просторије за смештај трансформатора у ТС, такође је обавезна и примена одговарајућих подлога у циљу онемогућавања преноса вибрација.

Јавне зелене површине

У току процеса планирања, а затим и у току спровођења плана, основни принцип озелењавања простора треба да се базира на:

– квалитативном и квантитативном очувању постојећих зелених површина;

– креативној ревитализацији постојећих зелених површина и њиховом превођењу у виши облик (неуређене веће површине под спонтаном самониклом вегетацијом превести у уређене и неговане зелене површине са просторима за игру деце и рекреацију и одмор становника);

– тежњи за формирањем нових зелених простора, нарочито поред објеката који би могли имати неповољан утицај на животну средину (дуж саобраћајница, озелењавањем површина за паркирање и сл.);

– афирмацији пете фасаде;

– јавне зелене површине у коридору инфраструктурних водова озеленити смешама трава у комбинацији са различитим врстама листопадног и зимзеленог шибља;

– приликом избора врста водити рачуна о фенофазама, како би се што дуже у току вегетационог перода обезбедило сукцесивно цветање и већа колоритска разноврсност;

– увећати број здравог и виталног дрвећа чиме се повећава могућност одстрањивања полутаната;

– подржати очување великог дрвећа јер оно има највећи ефекат у редукацији загађења;

– користити врсте дрвећа које се лакше адаптирају на услове градске средине;

– користити дуговечне врсте дрвећа;

– формирати густе насаде дрвећа према могућим изворима загађења;

– у одржавању зелених површина редуковати механизацију која користи фосилна горива.

У даљем спровођењу и реализацији планског документа обавезна је примена и следећих мера:

– пре почетка грађевинских радова потребно је извршити припремне радове, обезбедити локацију и извести друге радове којима се обезбеђује непосредно окружење, живот и здравље људи и безбедно одвијање саобраћаја;

– пре почетка земљаних радова прибавити податке о тачном положају постојећих инфраструктурних објеката (подземни електрични каблови, цевоводи и сл.) како не би дошло до оштећења истих или повреде радника;

– при извођењу земљаних радова, посебно засецања или усецања, неопходно је остварити адекватну заштиту како би се спречиле појаве нестабилности које су искључиви фактор угрожавања безбедности људи и објеката;

– радове изводити према техничкој документацији на основу које је издато одобрење за грађење, односно реконструкције вршити према техничким мерама, прописима, нормативима и стандардима који важе за изградњу дате врсте објеката;

– ако се при извођењу радова наиђе на остатке материјалне културе, радови се морају обуставити и обавестити надлежна служба заштите;

– приликом изградње инфраструктуре водити рачуна о дрвећу; постојеће квалитетно дрвеће сачувати свуда где је то могуће, и у том циљу је потребно ископ земље обавити ручно, како би се сачувао коренов систем; изузетно сечу појединих стабала може одобрити надлежна организациона јединица Градске управе;

– обезбедити максимални ниво комуналне хигијене на целој локацији;

– обезбедити да ниво буке при градњи не прелази дозвољени ниво у односу на околну стамбену зону;

– на градилишту је у току извођења радова забрањено претакање и складиштење нафтних деривата, уља и мазива за грађевинске машине;

– грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу изградње, прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију; није дозвољено складиштење грађевинског материјала на уређеним зеленим површинама;

– загађења која могу настати као последица исцуривања уља и горива из грађевинских машина могу се елиминисати сакупљањем просутог материјала, односно дела загађене подлоге и одвозом на одговарајућу депонију где неће угрожавати средину. У случају прекида радова потребно је обезбедити објекат и околину.

Инвеститор је у обавези да за потребе прибављања одобрења за изградњу, односно реконструкцију објеката за које се врши процена утицаја на животну средину, изради студију о процени утицаја пројекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање одобрења за изградњу.

Б.9.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94);

– објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара „Службени лист СФРЈ”, број 30/91);

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона „Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења „Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију објеката од МУП-а Србије – СУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

За предметни план је прибављено Обавештење бр. 217-36/03 од Управе противпожарне полиције у Београду.

Б.9.3. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.9.4. Урбанистичке мере за цивилну заштити људи и добара

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани јавни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој

радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани стамбено-пословни објекти (зоне А, Б и Г) имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3.000 m². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани објекти индивидуалног становања (зона В) имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани пословни и спортски објекти (зона Д) имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти који се надзиђују и дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана.

Сва постојећа склоништа на територији плана се планом задржавају у постојећој функцији. Приликом изградње планираних садржаја водити рачуна о функционалности постојећих склоништа (резервни излази...).

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирно-одонска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани Ближим условима за склоништа које на захтев инвеститора издаје Урбанистички завод Београда.

Б.10. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

Б.10.1. Амбијенталне целине од урбанистичкој значаја

Услови за очување естетских целина

Стамбени комплекси уз Булевар ЈА и Борску улицу изграђени су по особеној урбанистичкој концепцији.

Препознатљива, ауторска архитектура, обележје је времена у коме је настала и као таква треба да буде очувана као целина.

У складу са тим захтеване надоградње могу бити изведене искључиво по одређеним правилима:

– услови за надзиђивање морају се урадити јединствено за читаву ламелу која се надзиђује тако да се на деловима где је дозвољено, силуэта подигне транслаторно за максимално једну етажу;

– надзиђивање је могуће на нижим ламелама које су приказане у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в;

– за све интервенције на фасади обавезна је сагласност аутора објекта или надлежне Комисије.

Б.10.2.Поис заштитених објеката од културно-историјској значаја

Заштита објеката

На територији плана нема грађевинских објеката који су под заштитом службе Завода за заштиту споменика културе.

Заштита културних добара

У оквиру плана налази се археолошки парк – неолитско насеље „Усек”, а детаљна правила за археолошку заштиту ове локације дата су у оквиру поглавља Б.6.2. „Јавне зелене површине”.

Са аспекта заштите културних добара, Вредне урбанистичко-архитектонске целине епохе модерне у режиму потпуне заштите, налази се – Групација терасастих објеката на Бањици, ауторско остварење (групе аутора) Б. Карахића, А.Стјепановића, С.Дрињаковића из 1972-76 године.

Према критеријуму К-2 ови објекти поседују високе квалитете на плану естетике, форме, функције и конструкције објеката.

Према критеријуму К-6 они дају специфичан допринос области и према критеријуму К-10 имају уникатни делови – што значи да су објекти које одликује аутентичност и јединственост архитектонског израза у целини, по основу специфичног програма или по појавности у простору.

Б.10.3. Заштићене природне целине

На простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације насеља Бањица не налазе се заштићена природна добра као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

Насеље Бањица има посебне природне погодности због којих има карактер стамбеног насеља у зеленилу. Покренут, брежуљкаст терен, природни водотокови и слободне и зелене површине предуслови су који се овим планом чувају и надграђују у циљу очувања природног амбијента и пожељног односа изграђеног и неизграђеног простора у корист већих зелених површина.

Простор обухваћен планом граничи се са заштићеним подручјем споменика природе „Бањичка шума” као значајно природно добро под посебним, трећим режимом заштите, као локалитет у коме се велики број птица гнезди и стално живи.

Стога се на територији плана не планирају активности које би, по било ком основу могле да угрозе овај споменик природе, у непосредном окружењу.

У оквиру плана се налази и археолошки парк – неолитско насеље „Усек”. Сва правила за археолошку заштиту ове локације дата су у оквиру поглавља Б.6.2. „Јавне зелене површине”.

Б.11. Инжењерско-геолошки услови

Простор обухваћен регулационим планом је највећим делом урбанизован. Приликом урбанизације извршени су обимни грађевински радови за изградњу стамбених блокова, као и за регулацију Бањичког и Каљавог потока, тако да је простор плана услед урбанизације и формирања тзв. „створених услова”, у знатној мери побољшаних геотехничких карактеристика. Имајућу у виду изразито повољан ефекат урбанизације предметног простора, примењени начин коришћења терена би могао да послужи као модел за планирање и коришћење терена сличних геоморфолошких и инжењерскогеолошких карактеристика.

Анализом резултата постојећих документација издвојена су три инжењерскогеолошка рејона.

Рејон I обухвата највећи део истражног простора (око 70%). Изградња новопланираних објеката је могућа с тим да минимална спратност буде П+2. У зависности од броја подземних етажа грађевински радови ће се изводити у кварталним или терцијерним седиментима, који су повољних карактеристика за директно фундавање објеката. По грађевинским нормама ГН-200 квартални седименти припадају II категорији тла, а лапоровите глине, у зависности од степена изменености, III–IV категорији. Ископи се могу изводити вертикално без посебне заштите до дубине од 1,5m, а дубље ископе треба штитити одговарајућом заштитом. Уколико се грађевинским ископом залази у слој лапоровите глине треба очекивати мање приливе подземне воде у ископ.

Простор од археолошког значаја (на ИГ карти означен као II) треба забранити све видове људске делатности и подручје оспособити за даља археолошка истраживања. У ту сврху је неопходно зауставити даље коришћење дела овог простора за ратарске делатност (инжењерско-геолошким картирањем терена у зони овог простора су регистроване мање површине терена претворене у баште) и уколико је могуће цело подручје овог подрејона раселити и спречити даљи антропогени утицај на природну средину (реч о бесправној градњи).

Рејон II обухвата око 20% површине Регулационог плана и захвата падински део терена у зони Борске улице од раскрснице са Баштованском улицом и Нове 10.

У случају урбанизације овог дела терена, градњу објеката треба планирати фазно од ножишног дела падине ка вишим котима. При томе објекте треба пројектовати тако да се темељни контакт остварује на кредним седиментима изузетно повољних физичко-механичких карактеристика, практично недеформабилним. С обзиром на чињеницу да кредни седименти залежу непосредно испод кварталних, те да падају ка Каљавом потоку, начин и дубини фундавања објеката прилагодити природним условима терена. Како ће се оваквим начином фундавања темељни контакт остваривати делом на нестишљивој подлози а делом на средње стишљивим седиментима може доћи до диференцијалних слегања објеката која се могу штетно одразити на конструкцију објекта. Такође је неопходно објекте оријентисати управно на падину, а око објеката изградити дренажни систем, како процедурне воде које гравитирају ка Каљавом потоку не би поткопавале темељно тло.

Рејон III обухвата око 10% површине Регулационог плана и захвата терен у распону апсолутних кота 109–165mнв. При планирању и пројектовању изградње стамбених објеката у зони мањег насипања (до 3m) треба предвидети израду једне подземне етаже како би се темељни контакт остваривао на нестишљивој стенској маси. У делу већег насипања, обзиром на хетерогени састав и неповољне физичко-механичке карактеристике овог слоја, треба предвидети израду тампона од квалитетног материјала (нпр. шљунак, ломљени камен или дробински материјал из околних ископа) уз стабилизацију збијањем, а фундавање објеката извести на међусобно повезаним темељним тракама или темељним самцима, како би се напони од објекта већим делом завршили у слоју тампона и тиме избегла велика слегања објеката.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о изградњи водоводно-канализационе мреже, обзиром да ће се она изводити у слоју лапоровите глине која је подложна клизању. У ту сврху неопходно је обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато при пројектовању техничке инфраструктуре посебну пажњу треба обратити на квалитет цевног материјала, где не сме да се дозволи ни најмање процуривање воде.

Надзирање објеката колективног становања је могуће ако се истраживањима утврди да је исти финансиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.1. Правила грађења објеката на осталом грађевинском земљишту

Ц.1.1. Параметри у оквиру плана

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП):

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидава, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Степен заузетости (З):

Степен заузетости (З) исказан као % је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

У случају да је постојећи степен заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања.

У случају замене објекта новим, степен заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила за предметну зону.

Индекс изграђености (И):

Индекс изграђености (И) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етажне улазе у обрачун индекса изграђености са 60%. Подземне помоћне просторије као што су подземне гараже, подстанице и станарске оставе не улазе у обрачун БРГП.

Спратност објеката:

Висина објеката је одређена спратношћу и апсолутним котама слемена или венаца.

Спратност је дефинисана у планираним зонама према карактеристикама зоне и намени објеката.

Ц.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења се односе на целу површину плана детаљне регулације.

Сваки објекат односно грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

Објекте је могуће градити искључиво на дефинисаним грађевинским парцелама, а према карактеру зоне грађења.

Сваки објекат мора имати своју грађевинску парцелу која је дефинисана аналитичко геодетским елементима.

Могуће је постављање више објеката на парцели уколико они представљају функционалну целину, само уколико је тако предвиђено правилима изградње у зони.

Сви објекти пратеће комуналне инфраструктуре и објекти јавног интереса граде се на парцелама јавног грађевинског земљишта док се остали објекти граде на „осталом грађевинском земљишту“.

Уколико се постојећа инфраструктура налази у зони грађења новопланираних објеката на осталом грађ. земљишту, мора се изместити у јавну површину.

Остала општа правила грађења

Објекти постављени на грађевинску односно регулациону линију, у приземљу према Пауновој и Баштованској улици морају имати пословну намену, осим у блоку Г1 где је обавезна пословна намена у оквиру читаве ламеле П+2 уз Паунову.

Објекти који су планирани као објекти у низу морају имати пасаж за пролаз возила у унутрашњост парцеле мин 3,5m, осим ако није планиран приступ парцели на други начин (ободном, интерном, сервисном саобраћајницом...).

Минимална удаљеност објекта од суседне парцеле дефинисана је текстуално у поглављу Ц.2. правила за постављање, изградњу и реконструкцију објеката по зонама и целинама и графички у „регулационо-нивелационом плану са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање“ лист бр.2а, 2б и 2в.

Кота пода приземља је на висини од 0,20 до 1,20 m у односу на коту тротоара, а у зависности од типологије изградње и нивелационих карактеристика терена. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,20m од коте тротоара. Денивелација од улаза до коте приземља мора се савладати унутар објекта. На парцелама које имају велику денивелацију терена (више од 6m од приступне саобраћајнице до задње границе грађења), могуће је изградити подрум и сутерен.

Кота пода приземља на стрмом терену се дефинише од коте тротоара приступне саобраћајнице, осим ако није другачије дефинисано у поглављу Ц.2. „Правила за постав-

љање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама“.

Спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле.

Ц.1.3. Правила парцелације

Правила парцелације заснована су на принципу поштовања постојећих катастарских парцела, изузетно на местима где је утврђен јавни интерес ради формирања комплекса за јавне објекте, објекте инфраструктуре, јавне саобраћајне и зелене површине.

Положај величина и облик грађевинских парцела одређени су према намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила градње из овог плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине и прикључак на инфраструктурну мрежу.

У блоковима у којима је положај кат.парцела такав да немају излаз на јавну саобраћајницу, обавезна је препарцелација тако да се обезбеди несметан приступ новоформираним грађевинским парцелама.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске. Постојеће катастарске парцеле са изграђеним објектима индивидуалног становања (више објеката на једној парцели) које нису формиране као грађевинске, морају се препарцелисати према правилима парцелације за предметну зону (израдом урбанистичког пројекта).

Овим планом се формирају нове грађевинске парцеле на локацијама где се спроводи јавни интерес (нове саобраћајнице, јавно зеленило, инфраструктурна мрежа и др.).

Уколико је планом предвиђена изградња за коју је неопходна промена постојеће парцелације обавезна је израда Урбанистичког пројекта који ће дефинисати нову парцелацију.

Није дозвољено спајање суседних парцела које припадају различитим зонама.

Изузетно, ако је промена настала само према јавној површини она ће бити дефинисана овим планом и није потребно радити урбанистички пројекат.

Парцелација јавних површина утврђује се графичким прилогом „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана“ лист бр.3а и 3б.

Ц.1.4. Положај објеката на парцели

Грађевинска линија је линија која дефинише положај објекта на парцели у односу на регулациону линију и границу парцеле. Може бити обавезујућа – када се објекат мора поставити на њу, или ограничавајућа – када се објекат може се налазити унутар зоне грађења и не мора се поставити на грађ.линију.

Према врсти планиране изградње грађевинска линија се у одређеним зонама налази на регулационој линији или удаљена од регулационе линије што је дефинисано аналитички и приказано у графичком прилогу „рег.нив.план...“

Грађевинска линија надзиђивања је дефинисана у оквиру постојећих грађевинских линија вишеспратних објеката зоне А и представља линију разграничења између ламела које се надзиђују.

Ограничавајућа грађ.линија дефинише максимално дозвољену зону грађења према унутрашњости парцеле-блока.

Зона грађења је дефинисана грађ.линијом, одстојањем од бочних граница парцеле и минималним одстојањем од задње границе парцеле (према правилима за сваку зону појединачно).

Грађевинска линија је обавезујућа у зонама изградње објеката у блоковском низу или када се постављање објекта планира на регулационој линији и то за следеће зоне:

– уз Паунову улицу, објекти у зони Г – целине Г1, Г2, Г3 и Г4, у зони Д – целина Д6 и Д12, јавни објекат у блоку 4 – Д3 (основна здравствена заштита);

– у блоку 7 – целина Д9.

У свим осталим случајевима објекти се постављају на грађевинске линију или унутар зоне грађења, а према условима из поглавља Ц.2. „Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама” и графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

У односу на суседне парцеле објекти се постављају на одстојању које је дефинисано у поглављу Ц.2. „Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама” или у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в, а према карактеру зоне грађења.

Могуће је бочно поставити објекат на линију разграничења са суседима у складу са типом изградње (објекти у блоковском низу, једнострано узидани објекти).

Подземне етажне се могу градити унутар грађевинских линија односно зоне грађења. Подземне етажне не морају имати идентичан габарит са надземним делом објекта ако је испоштована грађевинска линија према регулацији и ограничавајућа грађевинска линија унутар парцеле (уколико није другачије дефинисано у „Правилима за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама”).

Ц.1.5. Изглед објеката

У случају када се грађевинска линија поклапа са регулационом фасадним елементима (еркери, терасе, надстрешнице...) могу бити препуштени максимално 0,80 cm у односу на грађевинску линију. Када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону могуће је препустити фасадне елементе максимално 1,20m ван ње (уколико није другачије дефинисано у правилима грађења за зону/целину). Препусти на фасадама се могу постављати на висини мин. 4,0m изнад коте тротоара.

Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Изглед новопланираних објеката у зонама ускладити са изгледом објеката у окружењу (обрада фасада, нагиби кровних равни, врста кровног покривача...).

За интервенције које се врше на постојећим објектима колективног становања мора се прибавити сагласност аутора објекта или надлежне комисије.

Није дозвољена изградња слободностојећих помоћних објеката на парцели.

Ц.1.6. Спортски комплекси и објекти

На подручју плана могуће је планирати три врсте спортских објеката:

1. Отворени спортски објекти-терени који могу бити намењени за мали фудбал, кошарку, тенис, терени за мини голф и сл;
2. Затворени-покривени спортски објекти – спортске хале, које могу бити једнофункционалне или полифункционалне (за неколико различитих спортских садржаја);
3. Слободностојећи спортски објекти уз отворене спортске објекте у којима се налазе санитарне просторије, свлачионице, фитнес сале, теретане, оставе и други пратећи садржаји.

Ц.1.7. Правила и услови за евакуацију отпада

Примењена технологија евакуације отпадака на предметном простору је судовима-контејнерима, запремине 1.100l и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

У надлежности „Градске чистоће” је евакуација отпадака састава као кућно смеће, а индустријски отпад, сек.силовине и сл. се посебно лагерују и евакуишу, при чему је потребна посебна сагласност Градске санитарне инспекције.

Основни предуслов за евакуацију смећа је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни улаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25,0 m ни мања од 5,0m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи максимум

15m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 суд на 800 m² корисне површине за стамбени и 1 контејнер на 600 m² за пословни простор.

Судови за смеће могу бити постављени на слободним површинама испред објеката или у специјалним просторијама за дневно депоновање смећа унутар самих објеката. Нише могу бити ограђене лаким армирано бетонским зидовима, живом оградом и сл., а просторије се граде као засебне, затворне просторије без прозора са ел. осветљењем, са једним тачећим местом са славном и холендером и Гајгер-сливником и решетком у поду. Величина просторија одређује се према врсти, броју и величини судова за смеће а у прорачун се обично узима 3–4 m² за смештај једног суда.

Ц.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама

Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама су дефинисана текстуално у правилима грађења за сваку зону/целину и графички у прилогу „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в.

Ц.2.1. Правила грађења у зони А

Зона стамбених и стамбено-пословних објеката спратности од П+4 до П+24

- објекти који се задржавају у оквиру постојећих габарита
- објекти који се надзиђују
- јавно земљиште у отвореном блоку (зелене блоковске површине)

(делови блока 3 – делови блока 6, делови блока 7 и делови блока 11)

Површина зоне је око 146.780m².

Правила парцелације:

- минималну парцелу представља парцела – објекат;
- објекти у ламелама морају имати јединствену парцелу за читаву ламелу;
- парцеле јавног земљишта у отвореном блоку су дефинисане регулационом линијом ободних саобраћајница, границама контактних парцела јавног земљишта и границама контактних парцела осталог грађевинског земљишта;
- парцеле јавног земљишта у отвореном блоку су дефинисане аналитичко геодетским елементима и као такве не могу делити на више мањих парцела.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Постојећи објекти који се налазе ван грађевинске линије и границе грађења се морају уклонити.

Сви постојећи објекти који се налазе унутар постојећих грађевинских линија се задржавају. Бесправно дозидани објекти у приземљу се морају уклонити.

Могућа је реконструкција и техничко одржавање постојећих објеката у оквиру параметара дефинисаних за зону А уз могућност санирања равних кровова на свим ламелама ове зоне изградом плитког косог крова. Објекти који су означени ознаком „А” нису планирани за надзиђивање и задржавају се у постојећем габариту и волумену.

– Планиране интервенције се односе на могућност надзиђивања нижих ламела постојећих објеката за максимално једну етажу у блоковима 6, 7 и 11.

– Максимална спратност ламела које се могу надзидати приказана је у графичком прилогу „регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а и 2б. За ламеле А.2.2. планирано је надзиђивање с тим да је као изузетак, обавезно припајање новопланираних површина постојећим стамбеним јединицама, односно не дозвољава се формирање нових стамбених јединица.

– Могуће је бочно припајање надзиданог простора постојећем стану који има оријентисане прозоре ка суседној

ламели. Уколико власник стана који има бочне прозоре ка нижим суседним ламелама не жели доградњу, она се не сме планирати.

– Обавезна је једновремена израда јединственог Идејног пројекта за читаву ламелу која се надзиђује, уз принцип очувања постојеће волуметрије (према графичком прилогу „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана” лист 3а и 3б), уз сагласност аутора објекта и верификације од стране Комисије за планове.

– Могућа је јединствена или фазна реализација надзиђивања.

– Минимална фазна реализација надзиђивања која се мора спроводити једновремено је изнад средишњег корпуса ламеле као и једновремена реализација на бочним корпусима. Редослед фазних реализација је назависан један од другог (приказано у графичком прилогу „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана” лист 3а и 3б).

– Уколико се у току израде идејног пројекта из архитектонско-урбанистичких, техничких или других разлога установи немогућност надзиђивања неке од ламела, надзиђивање се не може на други начин самостално спроводити.

– Уколико је објекат бесправно надзидан у претходном периоду, обавезно је његово усаглашавање са максимално дозвољеном спратношћу и планираним изгледом према идејном пројекту за читаву ламелу. Уколико се архитектонском провером у идејном решењу не може задржати, бесправно надзидани део се мора уклонити.

– Реализација надзиђивања је условљена претходном изградњом вишетажне гараже у припадајућем блоку (целина Д13).

Типологија објеката:

У овој зони се задржава постојећа типологија слободностојећих стамбених и стамбено пословних објеката (солитера) као и стамбено пословних објеката у ламелама (у отвореном блоку).

Положај објеката према јавној површини:

Објекти се задржавају у оквиру својих постојећих грађевинских линија.

Грађевинске линије надзиђивања су дефинисане у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в.

Положај објеката према суседним парцелама:

Положај грађевинских линија је дефинисан у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в. Нису дозвољени препусти ван грађевинских линија.

Параметри за зону:

Постојећи објекти – спратност од П+4 до П+24.

Постојећи индекс изграђености $I=1.45$.

Постојећи степен заузетости износи 13.5%.

Постојећи проценат зелених површина износи 30%.

Параметри у овој зони се незнатно мењају у односу на постојеће. Промена се врши у укупној БРГП уколико се надзиђују објекти за једну етажу.

Коте приземља и максималне спратности за ламеле које се надзиђују, одређене су у односу на коту приземља стамбених јединица са предбаштама испред ламела, приказано графички у „Регулационо-нивелационом плану саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в.

Изглед објеката:

Код интервенција надзиђивања на постојећим објектима, обавезно је архитектонско-облоковно уклапање у постојећи изглед објекта, уз сагласност аутора објекта на Идејно решење и верификацију од стране Комисије за планове.

За надзиђивање и доградњу постојећих објеката, урађена је архитектонска провера на основу елабората „Анализа

могућих интервенција надградње на нижем делу блокова 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 – 3.5 у стамбеном насељу Бањица” која је саставни део документације.

Паркирање у оквиру отворених блокова:

Паркирање за станаре и запослене обезбеђено је у оквиру блокова у постојећим гаражама, планираним гаражама у оквиру целина Д13 и на отвореним паркинзима просторима.

Нови паркинг простори треба да направе паузу на местима квалитетних зелених стабала.

Надзиђивање објеката у блоковима 6, 7 и 11 је условљено претходном реализацијом планираних вишетажних гаража у припадајућем блоку – целине Д13.

У унутрашњости блока 3, изградити две укопане гараже Г2 и Г3 (капацитета по 24пм), а кровну површину уредити према првобитној намени.

У блоку 6 се за потребе постојећег становања и планирано надзиђивање на локацијама постојећих површинских паркинга, планира изградња подземних гаража са отвореним паркингом на крову гараже.

Капацитет Гп1 је укупно 266 места за стационирање возила, од чега је 172пм у подземној гаражи и 94пм на отвореном паркингу.

Капацитет Гп2 је укупно 264 места за паркирање возила, од чега је 172пм у подземној гаражи и 92пм на отвореном паркингу.

Капацитет Гп3 је укупно 204пм, од чега је 122пм у подземној гаражи и 82пм на отвореном паркингу.

Услов за надзиђивање ламеле А.2.1 је изградња подземне гараже са паркингом на крову Гп1, за ламелу А.2.2 је Гп2 и за ламелу А.2.3 је Гп3.

У блоку 7, на местима постојећих површинских паркинга планирани су: вишетажна надземна гаража Г6 (П+2) капацитета око 250пм и двоетажни паркинг П2 капацитета 215пм. Горњи ниво паркинга је капацитета 105пм, а доњи ниво паркинга је капацитета 110пм.

Услов за надзиђивање ламеле А.3.1 је изградња двоетажног паркинга П2, а за ламелу А.3.2. је изградња гараже Г6.

У блоку 11 денivelација терена омогућава изградњу гараже Г7 (П+3) капацитета око 200 места за паркирање, са приступом из улица Нова 12 и Нова 13.

У блоку 11, се на местима постојећих површинских паркинга планира изградња двоетажних паркинга: П3 и П4 и гараже са паркирањем на крову Гп4.

Капацитет двоетажног паркинга П3 је укупно 106 места за стационирање возила, од чега је 49пм у доњем нивоу и 57пм у горњем нивоу.

Капацитет паркинга П4 је укупно 149 места за паркирање возила, од чега је 73пм у доњој етажи и 76пм на горњој етажи.

Капацитет Гп4 је укупно 129 места за паркирање возила, од чега је 90пм у гаражи и 139пм на отвореном паркингу.

Услов за надзиђивање ламеле А.3.3. је изградња гараже Г7, за ламелу А.3.4. је изградња вишетажног паркинга П3, а за ламелу А.3.5. изградња гараже са паркирањем на крову Гп5.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

Постојећи уређени и озелењени простори блоковског зеленила се задржавају као зелене површине и простори за миран одмор, спортске активности и игру деце. Квалитетна вегетација из категорије високих лишћара и четинара, заснована пре више деценија, овим планом се у највећој могућој мери задржава.

Постојеће компактне зелене површине унутар отвореног блока представљају посебну вредност и обележје типологије изградње ове зоне и није дозвољена промена намене, изградња ни уситњавање у оквиру њих.

Планира се реконструкција и ревитализација стаза, платоа, пешачких комуникација, депунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Код проширивања постојећих паркинга, планирана паркинг места поставити између постојећих дрворедних

садница, водећи рачуна да не дође до евентуалног оштећења дрвећа.

У оквиру парцеле планирати најмање 30% озелењених површина.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање. Могуће је засадима украсног растиња и живе ограде направити визуелну баријеру према јавним саобраћајним површинама.

Инжењерско-геолошки услови:

Надзиђивање објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат.

Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о Геолошким истраживањима („Сл. гл. РС” 44/95), уз предпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Ц.2.2. Правила грађења у зони Б

Зона стамбених и стамбено пословних објеката спратности од П+3 до П+5

Зона Б обухвата део блока 8.

Површина зоне је око 54722 m².

Правила парцелације

За постојеће објекте:

Минимална величина парцеле је парцела објекат са припадајућим тротоаром.

Минимална ширина фронта је одређена величином постојећег објекта-парцеле.

За новопланиране објекте:

Минимална величина парцеле је око 4.000m². Као изузетак у зони, минимална величина грађевинске парцеле за објекат планиран на катастарским парцелама бр.11924, 11925 и 11926 К.О.Вождовац је 1450m².

Максимална величина парцеле је око 14.700m².

Минимална ширина фронта парцеле је око 55m.

Максимална ширина фронта парцеле је око 180m.

(Код неправилног облика парцеле, дозвољена је толеранција у димензионисању до 10%, а у зависности од конкретног урбанистичког решења).

Није дозвољено спајање пацела различитих зона.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Задржавају се постојећи стамбени објекти у оквиру дефинисаних грађевинских линија и постојеће спратности Су+П+5. Могуће су интервенције у оквиру текућег одржавања објеката.

Постојећи објекти који се налазе ван грађевинске линије и границе грађења се морају уклонити.

Типологија објеката:

У овој зони су планирани слободностојећи стамбени и стамбено пословни објекти који се постављају каскадно, управно у односу на падину. Могућа је изградња максимално два објекта на једној парцели, али у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Као изузетак у зони, планирани објекат на катастарским парцелама бр.11924, 11925 и 11926 КО Вождовац, могуће је реализовати фазно. Минимална фаза реализације је ламела у оквиру појединачне катастарске парцеле, али тако да свака појединачна фаза представља заокружену функционалну целину. Услов за фазну изградњу је израда јединственог Идејног пројекта за цео објекат који ће бити стечена обавеза за следеће фазе реализације. Пре издвања одобрења за градњу, идејни пројекат је потребно доставити Комисији за планове Скупштине града Београда на разматрање.

Положај објеката према јавној површини:

Постојећи објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, као и подземне етаже у оквиру постојећих подземних грађевинских линија.

Новопланиране објекте обавезно поставити на грађевинске линије према саобраћајницама.

Обавезна је висинска регулација приказана на графичком прилогу је „регулационо нивелационо план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” – правила изградње лист бр. 2д.

Положај објеката према суседним парцелама:

Постојећи објекти се према суседним парцелама задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, као и подземне етаже у оквиру постојећих подземних грађевинских линија.

Новопланирани објекти се могу поставити на или унутар ограничавајуће грађевинске линије према суседним парцелама. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Новопланирани објекти се могу поставити на линију разграничења са суседном парцелом, уколико је тако приказано у графичком прилогу прилогу „регулационо нивелационо план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист 2а, 2б и 2в.

Параметри за зону:

Постојећи стамбено-пословни објекти се задржавају у оквиру постојећих габарита и постојеће спратности Су+П+5.

Планирана спратност нових стамбено-пословних објеката је мах П+3, уз каскадно постављање ламела уз падину како је приказано на графичком прилогу „регулационо-нивелационо план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” – правила изградње лист бр.2д.

Препоручује се изградња подрума и сутерена.

Индекс изграђености И= 2.5.

Степен заузетости је 40%.

Однос становања и делатности је 80-100%: 20-0%.

Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

Могућа изградња две подземне етаже, подрума и сутерена.

Спратност се одређује са оба приступа објекту да би се остварило каскадно постављање објеката у односу на терен;

– кота венца у односу на коту приступног тротоара је макс. 13,50m;

– ширина ламеле на вишем делу парцеле је макс. 14,0m;

– приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте приступног тротоара;

– улаз у пословни део објекта је макс. 0,20m од коте тротоара, с тим да се денивелација до коте приземља мора савладати унутар објекта;

– кота приземља се обавезно дефинише у односу на коту приступних саобраћајница и коте терена на месту уласка у објекат посебно за сваки нови објекат;

(дефинисано у графичком прилогу „регулационо нивелационо план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2д- правила изградње).

Изглед објеката

Објекти морају имати две главне фасаде према саобраћајницама. Планирати помоћне просторије према суседним парцелама.

Планирати плитки коси кров сакривен атиком. Нагиб кровних равни макс. 15%.

Објекти могу имати подрум и сутерен у коме је могуће сместити гаражу и помоћне просторије (оставе, подстанице и сл.).

Тачну дубину и начин фундирања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Паркирање у оквиру отворених блокова

Паркирање за станаре и запослене обезбедити у оквиру парцеле.

* Параметри се не односе на постојеће објекте који имају парцелу – објекат.

Могуће је обезбедити паркирање у оквиру подземне гараже и делом надземно на парцели.

Подземне гараже се могу градити у оквиру габарита објекта и не смеју прелазити грађевинску линију.

За паркирање обезбедити 1.1пм/стану за нове објекте, а за постојеће обезбедити 0.7пм/ст.

За запослене обезбедити 1пм/50m² продајног простора; за запослене у администрацији обезбедити 1пм/60m² нето површине.

Уређење слободних површина парцеле у зони

Партерно уређење парцеле

У оквиру парцеле планирати најмање 30% озелењених површина.

Сви постојећи уређени и озелењени простори и квалитетна вегетација се у највећој могућој мери задржавају.

Организацију слободних и зелених простора ускладити са условљеностима положаја и природних карактеристика терена. Слободне површине се могу решити каскадно, као денivelисане озелењене целине са просторима за одмор и децју игру. Денivelисане платое повезати пешачким стазама, степеницама и рампама.

Приликом уређења нових парцела и реконструкције постојећих применити елементе баште-предбаште, са просторима за одмор, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина.

Препоручује се да се на делу парцеле окренуте према улици формирају цветне предбаште са појединачним садницама високи лишћара или четинара, које би преузеле функцију уличних дрвореда.

Како је терен у великој денivelацији, могуће је у оквиру слободних површина парцеле изградити степенице за пролаз пешака од ул.Јосипа Славенског до ул.Баштованске односно Борске.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање парцеле.

Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима Сл.Гл.РС 44/95.Посебну пажњу обратити на делове терена који према инжењерскогеолошкој реонизацији се налазе у реону III, терени који захтевају примену адекватних санационих мера.

Ц.2.3. Правила грађења у зони В

Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+2+Пк

Зона В обухвата делове блокова 4, 5 и 10.

Површина зоне је око 94.400m².

Правила парцелације:

Правила парцелације за ову зону се односе на могућност формирања грађевинских парцела за постојеће објекте који немају дефинисану грађевинску парцелу и на могућност формирања грађевинских парцела за нову изградњу.

Дозвољена је деоба катастарских парцела већих од 400 m² уколико се остварује колски прилаз свакој парцели понаособ, у складу са Законом и пратећим прописима и условом да се испоштују правила о минималној величини грађевинске парцеле за одређени тип изградње.

Дозвољена је препарцелација парцела са постојећим двојним објектима који имају верикалну поделу коришћења, уз услов формирања парцеле као за једнострано узидани објекат.

Дозвољено је спајање суседних парцела ове зоне у оквиру њихових првобитних спољних граница ради ефикаснијег коришћења простора за изградњу објеката. Није дозвољено спајање пацела различитих зона.

За нову изградњу планирано је формирање парцела само за тип слободностојећих објеката.

Приступ грађевинској парцели остварити са јавне саобраћајне површине.

Грађевинске парцеле које имају посредан приступ на јавну саобраћајну површину, морају имати посебну парцелу за двосмерну колско-пешачку саобраћајну површину минималне

ширине 5.0m са припадајућом окретницом уколико је иста слепа. Уколико се ради о колско пешачком приступу за више од три грађевинске парцеле, тада је потребно да ширина буде минимално 6,5m (5,0m колске + 1,5m пешачке стазе).

Урбанистички параметри за величину парцеле за нове објекте:

Минимална површина грађевинске парцеле код слободностојећих објеката је 300m².

Урбанистички параметри за величину парцеле за постојеће објекте

Минимална површина парцеле за једнострано узидан објекат износи 200m².

Минимална површина парцеле за двојни објекат износи 400m².

Минимална површина грађевинске парцеле код слободностојећих објеката је 300m².

Урбанистички параметри за ширину фронта парцеле за нове објекте:

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 12 метара.

Урбанистички параметри за ширину фронта парцеле за постојеће објекте

Минимална ширина фронта парцеле за једнострано узидан објекат износи 10,0m.

Минимална ширина фронта парцеле за двојни објекат износи 20,0m.

Минимална ширина фронта парцеле слободностојећег објекта износи 12 метара.

Изузетак у зони В:

– због неповољног положаја у односу на приступну саобраћајницу и велике денivelације терена, обавезна је израда урбанистичког пројекта за препарцелацију к.п.бр. део 11948/8; целе 11948/4, 11947/1 и 11946/4 КО Вождовац којом се морају формирати нове грађевинске парцеле од напред наведених, а према правилима парцелације за зону и са приступом на јавну саобраћајницу;

– обавезна је израда урбанистичког пројекта чијим ће границама бити обухваћене катастарске парцеле: делови 11952/2, 11921/1, 11922/1, 11954/12; целе 11951/3, 11951/1, 11951/4, 11952/1 и 11952/5 К.О.Вождовац;

– у блоку 10, зона V на деловима кат.парц.бр. 11213/1 и 11213/2 КО Вождовац, обавезна је израда урбанистичког пројекта са параметрима ове зоне, уз формирање јединствене грађевинске парцеле.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Задржавају се постојећи индивидуални стамбени објекти у оквиру дефинисаних грађевинских линија и у постојећој спратности.

Постојећи објекти који се налазе ван грађевинске линије и границе грађења се морају уклонити.

Могућа је фазна реализација (реконструкција и доградња) до максималних параметара за одређени тип изградње.

Типологија објеката

У овој зони су планирани слободностојећи објекти.

Уколико се постојећи објекти ове зоне задржавају, њихова типологија се препознаје у типу слободностојећих и двојних објеката. Постојећи двојни објекти могу се третирати као једнострано узидани уколико имају вертикалну поделу са одвојеним приступима и уколико се формирају посебне грађ.парцеле. У том случају примењују се параметри према ГП Београда за једнострано узидане и двојне објекте.

Није дозвољена изградња самосталних помоћних објеката на парцели. Помоћне просторије (гараже, оставе..) предвидети у оквиру стамбеног објекта или као његов саставни део.

Изузетак у зони В:

– у блоку 10, зона В на деловима кат.парц.бр. 11213/1 и 11213/2 КО Вождовац, могуће је планирати објекте у ламелама.

Положај објеката према јавној површини:

Нове објекте обавезно поставити на грађевинску линију дефинисану према графичком прилогу „регулационо-

-нивелациони план саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Постојећи објекти који се налазе унутар грађевинске линије се задржавају и на њима је могућа интервенција у оквиру параметара плана.

Положај објеката према суседним парцелама:

Нови слободностојећи објекти морају бити удаљени од суседне парцеле мин. 1,5 и 2,5m, а од доње границе парцеле мин.5.0m. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Постојећи објекти који су удаљени од суседне парцеле и доње границе парцеле мање од прописаних параметара, задржавају се. У случају било какве интервенције, (доградње и надзиђивања) морају прибавити сагласност суседа.

Параметри за зону:

Спратност објеката је П+2+Пк;

индекс изграђености И = 1,7;

степен заузетости 50%;

зелене површине мин 30%.

однос становања и делатности -100%-80%: 0%-20%

Кота приземља условљена је геомеханичким карактеристикама терена и положајем у односу на приступну саобраћајницу. Приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара.

Улаз у пословни део објекта је макс. 0,20m од коте тротоара, с тим да се денивелација до коте приземља мора савладати унутар објекта.

Могућа је фазна реализација тако да у првој фази спратност не може бити мања од П+1+Пк односно И=1,3, и заузетост 45%.

Изглед објеката:

Максимална висина надзидка поткровних етажа при изради класичног крова је 1,60m.

Могуће је урадити кровне баце у поткровљу.

Нису дозвољени мансардни кровови.

Дозвољена је доградња и надзиђивање на постојећим објектима, а у складу са максималним параметрима зоне V.

Када је одстојање објекта индивидуалног становања од суседне парцеле мање од 2,5 m могуће је поставити само отворе помоћних просторија са парапетом од 1,80m, или светларнике са мат стаклом.

Отварање прозорских отвора стамбених просторија на бочним фасадама је могуће уколико растојање објекта од бочне границе парцеле износи минимално 4,0m.

Нагиб кровних равни макс. 30%.

Могући су препусти на фасадним површинама на минималној висини 4.0m изнад коте приземља. Максимални препуст може износити 1.0m (еркери, балкони, лође..). Максимална дозвољена површина препуштене фасаде је 50% од површине фасаде.

Објекти могу имати подрум или сутерен.

Тачну дубину и начин фундирања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Правила за постојеће објекте:

Постојећи двојни објекти који деле по вертикали у случају препарцелације постају једнострано узидани објекти. Они морају увек бити приказани јединствено са целокупном фасадом и свака интервенција се мора ускладити тако да представља складну целину (положај слемена, кровне равни, спратне висине, фасада...). Пад воде код једнострано узиданих објеката мора бити ка улици и сопственом дворишту.

Паркирање:

Паркирање за станаре обезбедити у оквиру парцеле.

Могуће је обезбедити паркирање у оквиру подземне гараже и делом надземно на парцели.

Подземне гараже се могу градити у оквиру зоне грађења и не смеју прелазити грађевинску линију.

За паркирање обезбедити 1пм/стану.

За запослене обезбедити 1пм/50m² продајног простора; за администрацију 60m² нето површине.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

Партерно уређење парцеле

У оквиру парцеле планирати најмање 30% озелењених површина.

У појединим блоковима индивидуалног становања налазе се уређене парцеле са баштом или предбаштом и засадама квалитетне зимзелене и листопадне вегетације.

Сви постојећи уређени и озелењени простори и квалитетна вегетација се у највећој могућој мери задржавају. Планира се допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Препорука је да се приликом уређења нових парцела и реконструкције постојећих примене елементи баште-предбаште, са просторима за одмор, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина и примену „вертикалног озелењавања” пузавицама и пењачицама.

Препоручује се да се на делу парцеле окренуте према улици формирају цветне предбаште са појединачним садницама високих лишћара или четинара, које би преузеле функцију уличних дрвореда.

Ограђивање:

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0.4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити на регулационе линије према саобраћајницама и границе парцела према суседима.

Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц.2.4. Правила грађења у зони Г

Зона стамбено-пословних објеката дуж главних саобраћајница спратности

од П+2 до П+4 (Паунова и Баштованска улица)

Зона Г обухвата делове блокова 4, 5 и 10.

У оквиру зоне Г, нумерички су обележене целине са специфичним правилима изградње и коришћења.

Целине Г1 и Г2 су у делу блока 4; целина Г3 је у делу блока 5; целина Г4 у деловима блокова 4 и 10.

Површина зоне је 32.040 m².

Правила парцелације:

Правила парцелације су дефинисана према специфичним карактеристикама целина:

– У целини Г1, минимална величина парцеле је 2.100m², максимална величина парцеле је око 5.100m². Минимална ширина фронта парцеле је 29m. Максимална ширина фронта парцеле је око 90m. Обавезно је формирање грађевинских парцела у оквиру целине Г1 тако да свака новоформирана парцела излази на две улице (ул.Паунову и ул.Нову3);

– у целини Г2 минимална величина парцеле је око 350m², док је максимална величина парцеле око 4.000m². Минимална ширина фронта је око 12m Максимална ширина фронта је око 56m;

– у целини Г4 минимална величина парцеле је око 350m², максимална величина парцеле је око 2.800m². Минимална ширина фронта је око 15m. Максимална ширина фронта је 70m. Као изузетак у зони, односно целини Г4, планирано је формирање грађевинске парцеле Грп1 од делова к.п.бр. 11993/1, 11993/3, 11993/4, 11994/1, 11955/6 и 11955/7 КО Вождовац која ће имати приступ из Паунове улице (према графичком прилогу бр.3б „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење”);

– у целини Г3 минимална величина парцеле је око 350m², максимална величина парцеле је око 1.500m². Минимална ширина фронта је 12m. Максимална ширина је 50m. Као изузетак у зони, минимална ширина фронта на делу кат. парцеле 11.794 КО Вождовац, према Пауновој улици је 10.0m.

На парцелама које се налазе на углу две саобраћајнице, максимална ширина фронта парцеле није обавезујућа, већ се у обзир узима максимална површина парцеле.

Није дозвољено спајање пацела различитих зона.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Постојећи објекти који се налазе ван грађевинске линије и границе грађења се морају уклонити.

Они објекти који се налазе унутар границе грађења, а могу се доградњом и реконструкцијом уклопити у оквиру параметара дефинисаних за зону Г задржавају се, уз могућност фазне реализације до максималних параметара ове зоне.

Типологија објеката:

У овој зони су планирани објекти у блоковском низу.

Уз Паунову улицу у блоку 4 целина Г1 планирају се објекти у блоковском низу тако да су уз Паунову улицу ламеле спратности П+2, а управне ламеле ка Пауновој улици спратности П+4, (према графичком прилогу „регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а,2б и 2в).

Као изузетак у зони – целина Г2, могуће је на катастарској парцели 11781 КО Вождовац, планирати објекат у ламелама тако да ширина фронта сваке ламеле износи мин.10,0m. Идејни пројекат за предметну локацију се мора радити јединствено. Могућа је фазна реализација по ламелама, с тим да свака појединачна фаза представља функционалну целину, а у складу са усвојеним Идејним пројектом за цео објекат. Пре издавања одобрења за изградњу, Идејни пројекат доставити Комисији за планове Скупштине града Београда на разматрање.

Положај објеката према јавној површини и суседним парцелама:

Обавезно је постављање објекта на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом према ул. Пауновој.

У осталим случајевима објекат не сме прећи грађевинске линије према регулацији, а у свему према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

У оквиру целине Г1, објекте уз Паунову улицу планирати као објекте у непрекинутом низу спратности П+2, који се постављају на грађевинску односно регулациону линију и границу са суседним бочним парцелама. Ширина грађења блоковског низа П+2 уз Паунову улицу је 14,0m и дефинисана је грађевинском линијом низа.

Планирани објекти који су спратности П+4, а управно се постављају према Пауновој улици (и према блоковском низу спратности П+2), морају имати удаљеност од суседне бочне парцеле мин. 7,5m (међусобну удаљеност мин 15,0m). Ширина објеката у ламелама спратности П+4 је макс.14m. На парцелама које имају ширину већу од 58,0m могуће је поставити више управних ламела П+4 уз поштовање дефинисаних међусобних растојања и минималне удаљености од суседне парцеле.

Према ул.Новој 3 објекти се постављају на грађевинску линију која је 10,0m удаљена од рег.линије улице Нове 3.

У оквиру целине Г2, Г3 и Г4, објекти су планирани као објекти у непрекинутом низу који се постављају на линију разграничења са бочним суседним парцелама. Одстојење од задње границе парцеле је мин. ½ висине објекта. Према суседној зони V минимално бочно одстојање је 2,5m.

У оквиру целине Г3 објекте могуће поставити унутар дефинисане грађ.линије ка улици Новој 5. Ка улицама Новој 1 и Макаријевој, обавезно постављање објеката на грађевинску линију.

Параметри за зону Г:

У оквиру целине Г1

Планирана спратност објеката је П+2 и П+4.

Препоручује се изградња подрума и сутерена.

Индекс изграђености И= 2,5.

Степен заузетости је 50%.

Однос становања и делатности: у блоку Г1 ламеле уз Паунову ул. обавезно имају 100% пословање, а ламеле унутар блока 100% становање.

Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

Приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,2 од коте тротара, док се денivelација до максималне коте приземља мора савладати унутар објекта.

Максимална кота венца за низ П+2 износи 10,50m од коте тротоара.

Максимална кота слемена од коте тротоара за низ П+2 износи 13,50m.

За управне ламеле П+4 макс. кота венца је 16,50m.*

У оквиру целине Г2

Планирана спратност објеката је П+4.

Препоручује се изградња подрума и сутерена.

Индекс изграђености И= 2,5.

Степен заузетости је 55%.

Однос становања и делатности је 20-80%: 80-20%.

Приземље може бити на висини од 0,20 – 1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,2 од коте тротара, с тим да се денivelација до коте приземља мора савладати унутар објекта.

Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

Максимална кота венца од коте тротоара 16,50m.

Максимална кота слемена од од коте тротоара износи 19,50m.

У оквиру целине Г3

Планирана спратност објеката је П+4.

Препоручује се изградња подрума или сутерена.

Индекс изграђености И= 2,5.

Степен заузетости је 50%.

Приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,2 од коте тротара, док се денivelација до максималне коте приземља мора савладати унутар објекта.

Однос становања и делатности је 20–80%: 80–20%.

Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

Максимална кота венца од коте тротоара 16,50m.

У оквиру целине Г4

Планирана спратност објеката је П+3+Пк.

Препоручује се изградња подрума или сутерена.

Индекс изграђености И= 2,2.

Степен заузетости је 50%.

Однос становања и делатности је 20–80%: 80–20%.

Приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,2 од коте тротара, док се денivelација до максималне коте приземља мора савладати унутар објекта.

Висина класичног надзетка је макс. 1,60m.

Минимално је обезбедити 30% зелених слободних површина.

Максимална кота венца од коте тротоара износи 14,80m.

Максимална слемена од од коте тротоара износи 17,80m.

Изглед објеката у зони Г:

Целина Г1

Изглед кровних равни у овој зони је дефинисан котом венца и слемена како је приказано у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” – правила изградње, лист бр. 2д.

* Према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” – правила изградње.

* Уколико се врши реконструкција и надзиђивање постојећег објекта, кота пода приземља је постојећа. У таквом случају, мора се испоштовати максимална кота слемена.

Кровни покривач је цреп. За косе кровне равни нагиб је макс. 25%.

Објекти који су постављени на регулациону линију уз Паунову улицу (П+2), могу имати препусте – еркере макс. 0,80 m у односу на грађ.линију и то на висини мин. 4,0m од коте тротоара. Максимална дозвољена површина препуштене фасаде је 50% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Општа правила за изглед објеката у целинама Г1 и Г2:

Уз Паунову улицу у приземљу објеката зоне Г2, обавезно је планирање простора пословне намене. У ламелама П+2 које су у зони Г1 обавезно је пословање у оквиру свих етажа уз Паунову улицу.

Улаз у пословни простор је из Паунове улице, уз могућност формирања и помоћног излаза у унутрашњост парцеле.

Могуће је предвидети пасажа за станаре – пешаке за пролаз у унутрашњост парцеле из Паунове улице. Улаз у стамбени део предвидети из дворишта или пасажа минималне ширине 3,0m.

Колски приступ објектима за запослене и станаре је обавезан из новопланиране улице Ободне 1. Улаз у пословни простор обавезно одвојити од улаза у стамбени део објекта.

У подруму и сутерену је могуће предвидети помоћне просторије

Обавезна је изградња подземне гараже у оквиру зоне грађења. Подземна гаража може бити вишеетажна. Уколико се на крову гараже планира застор од тампона земље са зеленилом, таква површина се не обрачунава у оквиру укупне заузетости на парцели. Максимална висина кровне плоче гараже је 1,20m изнад коте терена.

Тачну дубину и начин фундарања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Тавански простор у објектима спратности П+4 може се користити као стамбени у оквиру дуплекса на последњој етажи. Тавански простор у ламелама П+2 се такође може користити у оквиру пословног простора на последњој етажи.

Целина Г3

Изглед кровних равни у овој целини је дефинисан максималном котом венца и приказан у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” – правила изградње лист бр. 2д. Кровни покривач је према замисли пројектанта.

Објекти који су постављени на регулациону линију уз Паунову улицу, могу имати препусте

– еркере макс. 0,80 m у односу на грађ.линију и то на висини изнад 4,0 m од коте тротоара. Максимална дозвољена површина препуштене фасаде је 50% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Приземље може бити на висини од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,2 од коте тротара, с тим да се денивелација до коте приземља мора савладати унутар објекта.

Није дозвољено становање у приземљу.

Могуће је предвидети пасажа за станаре – пешаке за пролаз у унутрашњост парцеле из Паунове улице минималне ширине 3,0m. Улаз у стамбени део предвидети из дворишта или пасажа за пешаке.

Колски приступ објектима за запослене и станаре је обавезан из новопланиране улице Ободне 2. Улаз у пословни простор обавезно одвојити од улаза у стамбени део објекта.

У подруму предвидети гаражу као и помоћне просторије (оставе, котларнице, подстаније и др.). Подрум је могуће изградити у оквиру целе парцеле, уз услов обезбеђивања минималног процента зелених површина. Уколико се планира застор од тампона земље са зеленилом изнад подрума, таква површина се не обрачунава у оквиру укупне заузетости на парцели.

Тачну дубину и начин фундарања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Тавански простор у објектима спратности П+4 може се користити као стамбени у оквиру дуплекса на последњој етажи.

Целина Г4:

Објекти у блоковском низу морају имати пад воде кровних равни ка улици и сопственом дворишту.

Објекти могу имати препусте – еркере макс. 0,80 m у односу на грађ.линију и то на висини изнад 4,0 m од коте тротоара. Максимална дозвољена површина препуштене фасаде је 50% од површине фасаде. Нису дозвољени препусти ван грађевинске линије према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Кровни надзидак за поткровље је макс. 1,60m. Могуће је постављање вертикалних прозорских отвора на поткровљу (кровних баша).

Могуће је предвидети пасажа за станаре – пешаке за пролаз у унутрашњост парцеле из Паунове улице минималне ширине 3,0m. Улаз у стамбени део предвидети из дворишта или пасажа.

Колски приступ објектима за запослене и станаре је могућ из околних приступних постојећих или новопланираних саобраћајница. Није дозвољено колски приступ из Паунове улице, осим приступ грађевинској парцели Гпр1 који је изузетак у зони Г односно целини Г4.

Кота приземља условљена је геомеханичким карактеристикама терена и положајем у односу на приступну саобраћајницу где приземље може бити од 0,20–1,20 m изнад коте тротоара. Кота улаза у пословни простор објекта је макс. 0,20m у односу на коту тротоара, с тим да се денивелација од коте улаза до коте приземља мора савладати унутар објекта.

Објекти могу имати подрум или сутерен.

Тачну дубину и начин фундарања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Паркирање у оквиру зоне Г:

Паркирање за станаре и запослене обезбедити у оквиру парцеле.

Могуће је обезбедити паркирање у оквиру подземне гараже и делом надземно на парцели.

За паркирање предвидети 1,1пм/стану и 1пм/50m² пословног простора у оквиру парцеле.

Као изузетак у целини Г2, на катастарској парцели 11781 КО Вождовац, у случају када се објекат реализује фазно, обезбедити одговарајући број паркинга места у оквиру сваке ламеле према дефинисаним параметрима.

Уређење слободних површина парцеле у зони Г:

Партерно уређење парцеле

У оквиру парцеле планирати најмање 30% озелењених површина.

Сви постојећи уређени и озелењени простори и квалитетна вегетација се у највећој могућој мери задржавају. Планира се допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Препорука је да се приликом уређења нових парцела и реконструкције постојећих примене елементи баште, са просторима за одмор, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина.

Ограђивање:

Према Пауновој улици није дозвољено ограђивање.

Уз остале саобраћајнице могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити уз регулациону линију саобраћајнице.

Ка суседним двориштима могуће ограђивање транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m.

Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц.2.5. Правила грађења у зони Д (комерцијалне зоне и градски центри)

Површина зоне Д је око 75157 m².

Зона Д – Комерцијалне зоне и градски центри су дефинисани у оквиру целина које су према својој намени подељене на:

- централне садржаје-делатности (трговина, пословање, угоститељство, услужно-занатске делатности, пијаца.) – целине Д1, Д3, Д4, Д6, Д7, Д10, Д11, Д12 и Д14;
- подземне гараже, гараже са паркингом на последњој етажи и вишеетажне гараже – целине Д13;
- пословно стамбене објекте – целина Д2;
- спортске комплексе и објекте – целина Д8, Д9.

Ц.2.5.1. Целина Д1 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, пословање, угоститељство, услужно-занатске делатности

Целина Д1 се налази у делу блока 1.

Површина је око 260m².

Правила парцелације:

Парцела је величине око 260m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Максимална ширина фронта парцеле је дуж регулационе линије улице Нове 2.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Обавезна је изградња архитектонски јединственог објекта са локалима. Могуће је уклопити постојеће објекте у оквиру новопланираног архитектонског решења уколико се тиме не угрожава статичка стабилност објекта.

Типологија објеката:

Објекат је једнострано узидан (на граници са суседном парцелом).

Изградња објекта је јединствена, са засебним локалима.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат се поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат је постављен на линију разграничења са суседном доњом парцелом.

Параметри за зону:

- спратност објекта је П+1;
- индекс изграђености И = 2.0;
- проценат заузетости је 100%.

Могућа изградња подрума.

Изглед објеката:

Објекат је јединственог архитектонског изгледа, са поделом на више локала. Улази у локале су из приземља. Подела на локале је по вертикали, тако да сваки локал користи приземље и спрат. Савлађивање спратне висине унутрашњим степеништем у оквиру локала. Могуће је формирање галерије у оквиру унутрашњег волумена локала.

Кота пода приземља је макс. 0,20m од коте тротоара.

Кота венца је на +6,50m од коте тротоара.

Објекат не сме имати никакве отворе ка суседној парцели. Нису дозвољени препусти на фасадама.

Кров је раван, са падом воде од 0–10%. Одвођење атмосферских падавина предвидети према улици.

Паркирање:

На јавном паркингу.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

Нема слободних површина

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45ms запремине 1.100l.

Ц.2.5.2. Целина Д2 – пословно-стамбени објекат од П+3 до П+6+Пс

Намена: пословно-стамбени објекат; однос пословање: становање – 51%:49%.

Целина Д2 се налази у блоку 2.

Површина целине Д2 је око 8.000m².

Правила парцелације

Величина парцеле око 8.000m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Максимални фронт парцеле је дуж регулационе линије Црнотравске улице.

Типологија објеката

Објекат је слободностојећи. Објекат планирати као јединствен до спратности П+3, а од П+3 до П+6+Пс могуће је формирање више ламела.

Положај објеката према јавној површини

Новопланирани објекат се мора обавезно поставити на грађевинске линије према Црнотравској и Пауновој улици, односно на или у оквиру дефинисаних грађевинских линија према приступној улици Новој 1 и суседној зони А. Део објекта спратности П+6+Пс поставити на или у оквиру дефинисаних грађевинских линија за спратност П+6+Пс.

Параметри за зону

- Максимална спратност је од П+3 до П+6+Пс;
- индекс изграђености макс. И = 3.5;
- проценат заузетости је макс. 60%;
- минимум 20% зелених површина.

Уколико се подземне етажне користе као корисне, њихова површина улази у укупну БРГП на парцели.

Изглед објекта

Изглед објекта архитектонски и обликовно планирати у складу са његовим угаоним положајем уз атрактивне саобраћајнице – Црнотравску и Паунову улицу.

Повучени спрат поставити у односу на дефинисане грађевинске линије за део објекта спратности П+6+Пс на одстојању од 2,5m. Планирати раван кров. Могући су конзолни препусти стрехе изнад повученог спрата, максималне ширине 0,80m.

Максимална кота равног крова је 25,0m од коте приступног тротоара.

Кота улаза у пословни део објекта је макс. 0,20m од коте приступног тротоара. Кота улаза у стамбени део објекта је макс. 1,20m од коте приступног тротоара. Могуће је планирати више појединачних улаза у стамбени део објекта.

У приземљу обавезно планирати пословне просторе. Стамбени улаз у објекат мора бити одвојен од улаза у пословни део.

Објекат планирати као јединствен до спратности П+3, а од П+3 до П+6+Пс могуће је формирање више ламела у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Уколико се планирају ламеле, њихово минимално одстојање мора износити 12,0m.

Паркирање:

Паркирање за запослене, посетиоце и станаре, обезбедити у оквиру парцеле, у подземној гаражи која може имати више нивоа.

За паркирање обезбедити 1.1пм/стану;

За трговину обезбедити 1пм/50m² продајног простора;

За администрацију обезбедити 1пм/60m² нето површине.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру парцеле планирати најмање 20% озелењених површина.

Сви постојећи уређени и озелењени простори и квалитетна вегетација се у највећој могућој мери задржавају. Планира се допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију. Прилаз објекту решити поплочаним партером, уз примену декоративних флоралних елемената. Високу вегетацију применити у виду линеарног зеленила или мањих групација лишћара и четинара.

Ограђивање:

Не дозвољава се ограђивање парцеле.

Ц.2.5.3. Целина Д3 – централни садржаји – делатности

Намена: услужно-занатске делатности са гаражом.

Целина Д3 се налази у делу блока 3.

Површина обухвата је око 4.600m².

Правила парцелације:

Парцела је величине око 4.600m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела је на углу улица Нове 2. и Баштованске, а максимални фронт парцеле је дуж регулационих линија ових саобраћајница.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Нема постојећих објеката.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи, вишенаменски: гаража и пословање.

У оквиру објекта изградити третажну гаражу Г4 капацитета око 320 пм са везом на обе улице и са могућношћу изградње сервиса у приземљу. Гаража Г4 се планира у терену који има јак пад од улице Борске ка улици Ободној, стога је једним делом укопана а другим делом надземна.

Могуће је предвидети више локала у приземљу.

Улази и излази из гараже су одвојени од пословног простора.

Положај објеката према јавној површини

Објекат се може поставити унутар или на грађевинску линију.

Положај објеката према суседним парцелама

Објекат се може градити у оквиру зоне грађења дефинисане грађ. линијом и ограничавајућом грађ.линијом.

Параметри за зону:

– макс. спратност је П+3;

– индекс изграђености макс. И= 0,8;

– проценат заузетости је надземно 30% и подземно у оквиру дефинисаних грађевинских линија;

– кота приземља је макс. 0,20m у односу на коту тротоара.

Однос делатности: гаража – 20%:80%.

Кота венца је +14,0m у односу на коту тротоара.

Изглед објеката:

Објекат је полуукопан у терен.

У приземљу планирати локале за услужно занатске делатности. Број локала није ограничен.

Објекат не сме имати никакве отворе ка суседним парцелама.

Кров је са падом воде од 0–25‰.

Није дозвољена изградња помоћних објеката.

Нису дозвољени препусти на фасадама.

Паркирање:

Паркирање је у гаражи и на парцели. У гаражи је планирано 320пм. На парцели обезбедити мин. 20пм.

Уређење слободних површина парцеле у зони

У оквиру парцеле обезбедити најмање 10% озелењених површина.

Прилаз објекту решити поплочаним партером, уз примену декоративних флоралних елемената. Предвидети линеарне засаде листопадне и четинарске вегетације.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање према улици. Према суседним парцелама дозвољено ограђивање транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1.20m.

Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45m запремине 1.100l.

Ц.2.5.4. Целина Д4 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, угоститељство, услужно- занатске делатности.

Целина Д4 се налази у делу блока 3.

Површина обухвата је око 5.060m².

Правила парцелације

Максимална величина парцеле је површина целе зоне.

Минимална величина парцеле је 2500m².

Минимална ширина фронта парцеле 40m.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Нема изграђених објеката на локацији.

Типологија објеката:

Објекти су слободностојећи. Могуће је планирати више објеката на парцели уколико они представљају функционалну целину. Могуће је међусобно повезивање објеката на парцели покривеним пасарелама или топлим везама у ширини пешачког пролаза макс. 1,5m. у нивоу приземља.

Положај објеката према јавној површини

Објекте поставити на грађевинску линију према Борској улици.

Положај објеката на парцели:

Објекте поставити у оквиру зоне грађења, тако да је минимално одстојање од суседне парцеле 5,0m. Удаљеност од задње границе парцеле је мин. ½ висине објекта.

Уколико се планира више објеката на парцели, њихова међусобна удаљеност треба да износи мин. 2/3 висине вишег објекта уколико се на објектима/објекту планирају отвори пословних просторија. Уколико је растојање између планираних објеката мање од 2/3 висине вишег објекта, односно мин. 1/3 висине вишег објекта, на објектима је могуће планирати отворе помоћних просторија са парапетом од 1,80m.

Параметри за зону:

– максимална спратност је П+1;

– индекс изграђености И = 0,6;

– проценат заузетости је 30%;

– минимум 50% зелених површина.

– објекти су искључиво пословне намене.

Кота пода приземља је од 0,20m до 1,20m од коте тротоара. Кота улаза у објекат је макс. 0,20 од коте тротоара. Дивелелацију до коте приземља савладати унутар објекта.

Кота венца објекта је макс. 9,0m од коте тротоара.

Изглед објеката:

Објекти могу имати подрум или сутерен. Кров планирати као раван. Спратне висине могу бити нестандартне, у зависности од планиране намене објекта.

Паркирање:

Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 50% озелењених површина.

Према Борској улици применити компактне засаде листопадне и зимзелене вегетације као заштитно – изолациони појас према извору буке и загађења.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садњу дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

Ограђивање:

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити на регулационе линије према саобраћајницама и границе парцела према суседима.

Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број

44/95). Уколико се планира надзиђивање постојећих објеката неопходно је проверити дали објекат у конструктивном смислу може да издржи планирану интервенцију.

Ц.2.5.6. Целина Д6 – централни садржаји – делатности

Намена: постојећи тржни центар – трговина, угоститељство, услужно- занатске делатности.

Целина Д6 се налази у делу блока 8, уз Паунову улицу.

Правила парцелације

Величина парцеле је око 5.300m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази између три приступне саобраћајнице и дефинисана је аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Постојећи објекат тржног центра се задржава у постојећој намени.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат је у оквиру постојећих грађевинских линија.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија.

Параметри за зону:

– постојећа спратност је С+П+2;

– индекс изграђености И = 1.5;

– проценат заузетости је 50%

– минимум 20% зелених површина;

Кота пода приземља је постојећа.

Објекат има сутерен.

Изглед објекта:

Задржава се постојећи изглед објекта са могућношћу текућег одржавања.

Паркирање:

На парцели је обезбеђено 50пм.

На јавном паркингу у блоку је могуће паркирање на 46пм.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне обезбедити најмање 20% озелењених површина.

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе, са засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

Ограђивање:

Према околним улицама није дозвољено ограђивање.

Могуће је ограђивање само према суседној зони са стамбеним објектима.

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити на регулационе линије према саобраћајницама и границе парцела према суседима.

Ц.2.5.7. Целина Д7 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, угоститељство, услужно- занатске делатности.

Целина Д7 се налази у делу блока 8, између ул. Нове 10 и Јосипа Славенског.

Величина целине Д7 је око 6.000m².

Правила парцелације:

Величина парцеле око 6.000m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази између саобраћајница Нове 10 и ул. Јосипа Славенског, а дефинисана је аналитичко геодетском елементима за обележавање.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Нема изграђених објеката на локацији.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат поставити на грађевинске линије које су дефинисане аналитичко геодетском елементима за обележавање.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат поставити на грађевинске линије које су дефинисане аналитичко геодетском елементима за обележавање.

Параметри за зону:

– Максимална спратност је П+1;

– индекс изграђености И = 0.4;

– проценат заузетости је 20%

– минимум 30% зелених површина;

– Објекти су искључиво пословне намене.

Кота пода приземља је макс. 0,20m од коте тротоара.

Могуће је планирати подрум у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Изглед објекта:

Објекат градити од савремених материјала.

Нагиб кровних равни може бити од 7%–25%.

Кота венца је макс. 6,50m од коте тротоара.

Кота слемена је макс. 9,5m у односу на коту тротоара.

Паркирање:

Уколико се планира подрум, могуће је његово коришћење за гаражирање возила.

Потребе за паркирањем запослених и посетилаца, обезбедити у оквиру парцеле.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 30% озелењених површина.

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе, са засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садњу дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

Ограђивање:

Могуће је ограђивање, али није обавезно.

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити на регулационе линије према саобраћајницама и границе парцела према суседима.

Ц.2.5.8. Целина Д8 – спортски комплекси и објекти

Намена: спорт у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Целина Д8 се налази у оквиру блока 10.

Површина у оквиру целине Д8 је око 5.250m².

Правила парцелације:

Минимална величина парцеле је око 1.200m².

Максимална величина парцеле је површине свих парцела у зони.

Минимална ширина фронта парцеле је 40m на делу који излази на приступну саобраћајницу.

Уколико је положај парцеле такав да се не налази уз регулациону линију саобраћајнице, не примењује се ограничавање ширине фронта парцеле, већ се мора испоштовати минимална површина парцеле.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Нема изграђених објеката на локацији.

Типологија објеката:

У овој зони је могуће градити три врсте спортских објеката:

1. отворени спортски објекти-терени који могу бити намењени за мали фудбал, кошарку, тенис, терени за мини голф и сл;

2. затворени – покривени спортски објекти – спортске хале, које могу бити једнофункционалне или полифункционалне (за неколико различитих спортских садржаја);

3. слободностојећи спортски објекти уз отворене спортске објекте у којима се налазе санитарне просторије, свлачионице, фитнес сале, теретане, оставе и други пратећи садржаји.

Положај објеката према јавној површини:

Затворен-покривен спортски објекат или слободностојећи спортски објекат, поставити на грађевинску линију.

Отворени спортски објекти-терени не смеју прелазити грађевинску линију.

Приступ објектима и комплексима је са ул.Нове 16. и Нове 17.

Положај објеката према суседним парцелама:

Затворен-покривен спортски објекат или слободностојећи спортски објекат, мора бити удаљен од суседне парцеле мин. 6,0m. Од задње границе парцеле минимална удаљеност је $\frac{1}{2}$ висине објекта.

Минимална удаљености отворених спортских објеката-терена од суседних парцела и задње границе парцеле је 6,0m, уз услов безбедног одвијања спортске активности која не сме угрозити кориснике у окружењу (саобраћај, пролазнике, станаре...).

Параметри за зону:

Максимални индекс изграђености парцеле је $I = 0,45$.

Степен заузетости је 45%.

Отворени спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле.

Слободностојећи спортски објекти могу бити макс. спратности $P+1$.

Максимална висина затвореног-покривеног спортског објекта – хале је 12,0m. У оквиру хале је могуће формирати галерију са пратећим просторијама.

Кота пода приземља је 0,20m од коте тротоара на месту уласка у објекат. Максимална кота приземља је 0,80m. Денивелацију до максималне коте приземља савладати у оквиру објекта.

Изглед објекта:

Објекат градити од савремених материјала.

Нагиб кровних равни у зависности и од архитектоског изгледа затвореног-покривеног спортског објекта – хале.

Слободностојећи спортски објекат може имати нагиб кровних равни од 7% до 25%.

Кровни покривач према замисли пројектанта. Нису дозвољени препусти на фасадама.

Паркирање:

Потребе за паркирањем запослених и посетилаца, обезбедити у оквиру парцеле.

За запослене обезбедити $1\text{пм}/50\text{m}^2$ пословног простора.

За посетиоце обезбедити на 10 седишта 1пм .

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 40% озелењених површина.

На парцели формирати отворене и затворене спортске терене, уз одговарајуће озелењавање комплекса засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садњу дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

Ограђивање:

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина ограде је у зависности од спортске активности која се планира.

Ц.2.5.9. Целина Д9 – спортски комплекси и објекти

Целина Д9 се налази у делу блока 7 уз Баштованску улицу.

Величина обухвата целине Д9 је око 2300m^2 .

Правила парцелације:

Величина парцеле око 2.300m^2 . Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Парцела се налази између улице Нове 9. и трамвајске пруге, а дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Нема изграђених објеката на локацији.

Типологија објеката:

У овој зони је могуће градити следеће врсте спортских објеката:

1. отворени спортски објекти-терени који могу бити намењени за мали фудбал, кошарку, тенис, терени за мини голф и сл;

2. слободностојећи спортски објекти уз отворене спортске објекте у којима се налазе санитарне просторије, свлачионице, фитнес сале, теретане, оставе и други пратећи садржаји.

Слободностојећи спортски објекат уз отворене спортске објекте је полукопан, линеарно постављен у односу на трамвајску пругу.

Положај објеката према јавној површини:

Слободностојећи спортски објекат поставити на грађевинске линије које су дефинисане аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Отворене спортске терене поставити унутар грађевинске парцеле.

Приступ објекту је са улице Нове 9, односно кроз предметни комплекс.

Параметри за зону:

– Максимална спратност је $P+1$;

– индекс изграђености $I = 0,5$;

– проценат заузетости слободностојећег спортског објекта је 25% – у оквиру дефинисаних грађевинских линија;

– укупан проценат заузетости је 45%;

– отворени спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле;

– минимум 40% зелених површина.

Кота пода приземља је 0,20m од коте тротоара на месту уласка у објекат. Максимална кота приземља је 0,80m. Денивелацију до максималне коте приземља савладати у оквиру објекта.

Изглед објекта:

Слободностојећи спортски објекат градити од савремених материјала. Објекат не сме имати било какве отворе према трамвајској прузи. Кров је једноводан са падом воде ка сопственом дворишту. Не дозвољавају се препусти.

Нагиб кровних равни може бити од 7%–25%.

Кота слемена је макс. 7,5m у односу на коту приступног тротоара према графичком прилогу „Правила изградње”, лист бр. 2д.

Паркирање:

Потребе за паркирањем запослених и посетилаца, обезбедити у оквиру парцеле.

За запослене обезбедити $1\text{пм}/50\text{m}^2$ пословног простора.

За посетиоце обезбедити на 10 седишта 1пм .

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 40% озелењених површина.

На парцели формирати отворене и затворене спортске терене, уз одговарајуће озелењавање комплекса засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

Организацију слободних и зелених простора ускладити са условљеностима положаја и природних карактеристика терена. Денивелацију терена решавати шарпама, подзидама, степеницама.

Према ободним улицама применити компактне засаде лишћара и четинара.

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама и садњу дрворедних садница високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50m, односно на свако треће паркинг место.

Ограђивање:

Препоручује се жива ограда по ободу парцеле.

Ограду је могуће поставити само око отвореног спортског терена, а висина је у зависности од спортске активности која се планира.

Ц.2.5.10. Целина Д10 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, угоститељство, услужно-занатске делатности.

Целина Д10 се налази у делу блока 10, уз Паунову улицу. Величина целине Д10 је око 1.200m².

Правила парцелације:

Величина парцеле око 1.200m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Ширина фронта парцеле према Пауновој улици је око 60m.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Постојећи објекат се задржава у постојећим габаритима. Дозвољено је само текуће одржавање постојећег објекта.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат се задржава у оквиру постојеће грађевинске линије.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат се задржава у оквиру постојеће грађевинске линије и постојећих габарита.

Параметри за зону:

– Максимална спратност је П+1;

– индекс изграђености И = 1.0;

– проценат заузетости је 60%;

– минимум 20% зелених површина;

– објекат је искључиво пословне намене.

Кота пода приземља је постојећа.

Изглед објекта:

Постојећи изглед се задржава.

Паркирање:

Паркирање у оквиру парцеле и на јавном паркингу испред објекта.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 20% озелењених површина.

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе, са засадима листопадне и зимзелене вегетације. Постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације у потпуности сачувати.

Ограђивање:

Могуће је оградити парцелу транспарентном оградом према суседним парцелама. Висина сокле од чврстог материјала је макс. 0,4m, док је укупна висина ограде 1,20m.

Према Пауновој улици није дозвољено ограђивање.

Инжењерско-геолошки услови:

Предметне локације налазе у деловима терена који су окарактерисани као неповољни. Прилико разраде помену-

тих простора урадити детаљна геолошка истраживања која ће дати најповљнији начин за уређење и изградњу на планираним парцелама. Сва истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц.2.5.11. Целина Д11 – централни садржаји – делатности

Намена: зелена пијаца, трговина, угоститељство, услужно-занатске делатности.

Целина Д11 се налази у делу блока 10, уз Паунову улицу. Величина обухвата целине Д11 је око 6.000m².

Правила парцелације

Величина парцеле око 6000m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Ширина фронта парцеле према Пауновој улици је око 130m.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Нема постојећих објеката на локацији.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи.

Могуће је формирати атријумски објекат.

Могуће је каскадно постављање објекта од нивоа Паунове улице до најниже коте терена.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат поставити у оквиру дефинисане грађевинске линије која се поклапа са регулационом према Пауновој улици.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат поставити у оквиру дефинисаних грађевинских линија према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр. 2а, 2б и 2в.

Параметри за зону:

– максимална спратност је П+2;

– индекс изграђености И = 1.5;

– проценат заузетости је 50%;

– минимум 20% зелених површина.

– кота венца макс. 10,50 од коте тротоара Паунове улице;

– максимална кота слемена 12,50m од коте тротоара Паунове улице.

Кота пода приземља је од 0,20m до 1,20m од коте тротоара. Кота улаза у објекат је макс. 0,20 од коте тротоара. Денивелацију до коте приземља савладати унутар објекта.

Чиста висина унутрашњег простора не може бити виша од 9,0m. Могуће је формирање галеријског и атријумског простора у оквиру спратности П+2.

Изглед објекта:

Основна и обавезна намена је зелена пијаца.

Објекат може имати покривен отворен или затворен продајни простор. Могуће је комбиновати простор за тезге са простором за локале под истом кровном конструкцијом. Локале је могуће планирати по обиму објекта, са приступом споља и из унутрашњости.

У оквиру унутрашњег габарита могуће је формирање галеријског простора.

Кровна конструкција треба да буде делом прозирна са лантернама и по могућности атрактивног архитектонско-конструктивног изгледа. Нагиб крова од 0‰ до 25‰.

Објекат има два приступа: колски приступ са интерне улице и пешачки из Паунове улице.

Паркирање:

Паркирање у оквиру парцеле у подземној гаражи.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

За посетиоце планирати одговарајући број паркинг места, а у зависности од планираног капацитета пијаце.

Предвидети паркирање за камионе у оквиру парцеле или гараже.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру зоне планирати најмање 20% озелењених површина.

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе, са засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Организацију слободних и зелених простора ускладити са условљеностима положаја и природних карактеристика терена. Денивелацију терена решавати шарпама, подзидама, степеницама.

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

Ограђивање:

Обавезно је оградити парцелу транспарентном оградом. Висина оскле од чврстог материјала је макс. 0.4m, док је укупна висина ограде 1,20m. Ограду поставити на регулациону линију, односно по граници грађевинске парцеле.

Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц.2.5.12. Целина Д12 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, угоститељство, услужно- занатске делатности са гаражом.

Целина Д12 се налази у блоку 11.

Површина целине Д12 је око 2.600m².

Правила парцелације:

Величина парцеле је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Парцела је величине око 2600m². Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Дужина фронта парцеле према Пауновој улици је око 100m.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Постојеће привремене објекте уклонити, односно заменити јединственим новопланираним објектом.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи са локалима према Пауновој улици и подземном гаражом.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат поставити на грађевинску линију према Пауновој улици.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат поставити у оквиру дефинисане ограничавајуће грађевинске линије надземно. Подземну гаражу планирати између ограничавајуће грађ. линије и границе парцеле према унутрашњем дворишту, а у свему према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в.

Параметри за зону:

– максимална спратност је П+1;

– индекс изграђености И =0,6 за надземни део објекта-локале;

– проценат заузетости је 30% за надземни део објекта;

– минимум 40% зелених површина.

– Кота венца је макс. 6,20m од коте тротоара.

Кота пода приземља је макс 0,20m од коте тротоара.

Подземна гаража у два нивоа не улази у обрачун укупне БРПП.

Површина под гаражом је око 1.500m². На горњем нивоу планира се 76пм, а на доњем 75пм.

Изглед објекта:

Објекат је јединственог архитектонског изгледа, са поделом на више локала. Улази у локале су из приземља. Подела на локале је по вертикали, тако да сваки локал

користи приземље и спрат. Савлађивање спратне висине унутрашњим степеништем у оквиру локала. Могуће је формирање галерије у оквиру унутрашњег волумена локала.

Објекат може имати прозорске отворе са високим парапетом према дворишту. Није дозвољено отварање помоћних излаза – врата ка дворишту.

Нису дозвољени препусти на фасадама.

Кров је раван, са падом воде од 0–10%. Одвођење атмосферских падавина предвидети према унутрашњости парцеле.

На местима пешачког пролаза за стамбене зграде у окружењу, обавезно остављање пешачких пролаза – пасарела, које морају бити минималне ширине 2,5m. Пасареле се нивелационо морају ускладити од висинске коте тротоара Паунове улице до висинске коте приступног тротоара стамбених објеката до којих се планира пролаз. Ову денивелацију савладати степеништем и рампом за колица.

Пословни део објекта и подземна гаража се морају планирати и градити као јединствени објекат.

Паркирање:

Паркирање у оквиру парцеле у подземној гаражи.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

За посетиоце планирати одговарајући број паркинг места.

Уређење слободних површина парцеле у зони

У оквиру зоне обезбедити најмање 40% озелењених површина.

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе са засадима листопадне и зимзелене вегетације.

Изградња објекта је планирана на постојећим уређеним зеленим и рекреативним површинама бловоког зеленила. Планира се максимално очување постојећег квалитетног дрвећа на парцели, као и реконструкција и ревитализација стаза, платоа, пешачких комуникација, допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање парцеле.

Ц.2.5.13. Целина Д13 – подземне гараже, гараже са паркингом на последњој етажи, вишетајне гараже

Намена: гараже у оквиру стамбених блокова.

Гараже у оквиру целине Д13 су заступљене у блоковима 3, 5, 6, 7 и 11.

Укупна површина која припада парцелама целине Д13 је око 27.835m².

Правила парцелације:

Величина парцеле је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање за сваку гаражу посебно. Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Од постојећих садржаја који се налазе на месту планираних гаража су паркинзи и делом дечије игралиште.

Типологија објеката:

Подземна гаража Г1, у оквиру објекта јавне намене зелене пијаце (ЗП) у блоку 1.

Подземне гараже Г2 и Г3 (потпуно укопане) у делу блока 3.

Подземна гаража са паркингом на последњој етажи, Гп1, Гп2, Гп3 у делу блока 6 и Гп4 у делу блока 11.

Паркинг у два нивоа, П1 у делу блока 5, П2 у делу блока 7, П3 у делу блока 11, П4 у делу блока 11 (у оквиру целине Д12),

Вишетајна гаража Г4 у делу блока 3 (у оквиру целине Д3), Г7 у делу блока 11.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат поставити на дефинисане грађевинске линије приказане у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а,2б и2ц.

Положај објеката према суседним парцелама:

Објекат поставити на дефинисане грађевинске линије приказане у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2ц.

У току израде пројекта за гараже у блоку 6, обавезно обезбедити несметан пролаз до постојећих гаража у објектима у зони А.

Параметри за зону:

Капацитет гаража је од 24пм за потпуно укопану до око 260пм за гараже са паркингом на последњој етажи.

Максимална заузетост парцеле је дефинисана грађевинском линијом у односу на површину сваке парцеле за гаражу. Просечна заузетост парцела је око 90%. Спратности су од По до П+3, (приказано графички у „Регулационо-нивелационом плану са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а и 2б).

Уколико геомеханичка испитивања за сваку локацију појединачно покажу да је могућа изградња још једне подземне етаже, дозвољава се повећање укупних планираних капацитета.

Изглед објекта:

Изнад потпуно укопане гараже насути тампон земље од мин 60см и уредити као зелену површину.

Гараже са паркингом на последњој етажи и вишеетажне гараже морају бити пројектоване и изведене у свему према прописима за ову врсту објеката.

Кровну површину укопаних гаража Г2 и Г3 уредити према првобитној намени, али их тако испројектовати да се на насутом тампону земље могу формирати засади ниских и средњих лишћара и четинара.

Улаз/излаз у гаражу Гп1 је са улице Нова 1 преко рампе и независан је од приступа отвореном паркингу који се планира директно са улице Нова 1. Резервни излаз из гараже је спиралном рампом на отворени паркинг на крову гараже.

Приступ гаражи Гп2 и приступ паркингу су међусобно независни, оба са улице Нова 7. Резервни излаз из гараже је спиралном рампом на отворени паркинг на крову гараже.

Приступ паркингу Гп3 се планира као двосмерни са улице Нова 8. Улаз и излаз из гараже се планирају као једносмерни ширине 4,0м – улаз са улице Нова 8, а излаз на улици Баштованску (што даље од раскрснице са Булеваром ЈА).

Кота крова гараже може бити изнад коте терена максимум 1,0м. У току израде Главног пројекта обавезно проверити статичку стабилност суседних стамбених објеката (темеља). Такође обезбедити несметан приступ постојећим гаражама у суседним објектима.

Гаражи Г6 се планирају два приступа – један из улице Нова 9 и други из улице Нова 11. Двоетажни паркинг П2 се планира између улице Нова 11 и улице Плитвичке. Денивелација терена омогућава приступ на етаже планираног паркинга са постојећих интерних саобраћајница. За горњи ниво приступи су ближи улици Плитвичкој, а за доњи ниво паркинга приступи су ближи улици Новој 11.

Приступ гаражи Г7 је из улице Нова 12 и Нова 13.

У блоку 11, се на местима постојећих површинских паркинга планира изградња двоетажних паркинга: П3 и П4 и гараже са паркирањем на крову Гп4.

У доњи ниво двоетажног паркинга П3 се приступа са улица Нова 14 и Нова 15, а у доњи ниво са улице Нова 13.

Горњи ниво паркинга П4 је постојећом сервисном саобраћајницом повезан на улици Паунову. У доњи ниво се приступа директно са улице Паунова – на северном крају гараже планиран је главни улаз/излаз ширине 5,0м, а резервни излаз из гараже је ширине 4,0м.

На паркинг Гп4 на крову гараже, се приступа са улица Нова 13 и Нова 15. Гаража је укопана у терен који је у паду од Булеvara ЈА ка постојећој сервисној саобраћајници. Приступ гаражи се планира са сервисне саобраћајнице која је повезана на улици Паунову. Главни улаз/излаз из гараже је ширине 6,0м, а резервни излаз је ширине 4,0м.

Приступи у планиране гараже и паркинге треба да су преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Рампе за гараже формирати иза регулационе линије јавних саобраћајница.

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објекта.

Приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б, 2ц и 2г-гараже и вишеетажни паркизи.

Паркирање:

Планиране гараже су за потребе паркирања станара у блоку.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

Слободне површине уредити као поплочане и озелењене просторе, са засадама листопадне и зимзелене вегетације.

Изградња објеката је делом планирана на постојећим уређеним зеленим и рекреативним површинама блоковског зеленила. Планира се максимално очување постојећег квалитетног дрвећа на парцели, као реконструкција и ревитализација стаза, платоа, пешачких комуникација, допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Површине изнад укопане подземне гараже решити као „кровни врт” са прописном подлогом, изолационим слојевима и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 60 см или већом како би се формирали засади ниских и средњих лишћара и четинара. Обезбедити контролисано одводњавање стазама и риголама. Планирати поплочане и озелењене површине. За озелењавање применити декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица и сл., а делом се могу користити касетиране и контејнерске саднице, у одговарајућим жардињерама.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање парцеле.

Ц.2.5.14. Целина Д14 – централни садржаји – делатности

Намена: трговина, угоститељство, услужно- занатске делатности.

Целина Д14 се налази у блоку 8.

Површина целине Д14 је око 1.822m².

Правила парцелације:

Величина парцеле је површина целе зоне и износи око 1.822m².

Не може се вршити деоба планиране парцеле.

Минимална ширина фронта парцеле је ширина фронтних овичених регулационих линијама саобраћајница (ул.Паунова, ил.Јосипа Славенског и ул. Нова 10).

Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката:

Задржава се постојећи пословни објекат у постојећим габаритима и постојећој спратности.

Типологија објеката:

Објекат је слободностојећи, састављен из две ламеле.

Положај објеката према јавној површини:

Објекат је постављен на грађевинску линију према ул. Јосипа Славенског.

Положај објекта на парцели:

Постојећи објекат се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија које су дефинисане у графичком прилогу бр.2а, 2б и 2в „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”.

Параметри за зону:

– максимална спратност је П+Пк;

– индекс изграђености И = 0,55;

– проценат заузетости је 33%;

– минимум 50% зелених површина.

– кота венца је 4,40м од коте тротоара.

Кота пода приземља је мах 0,20м од коте тротоара.

Изглед објекта:

Постојећи објекат се састоји из две ламеле које су каскадно постављене у односу на приступну улицу Јосипа славенског. Према Пауновој улици и ул.Јосипа славенског оријентисани су приступи у локале. Сваки локал има засебно степениште унутар пословног простора за поткровну етажу. Кров је нагиба 30%, покривен црепом.

Паркирање:

Паркирање у оквиру парцеле.

За запослене обезбедити 1пм/50m² пословног простора.

Уређење слободних површина парцеле у зони:

У оквиру парцеле обезбедити најмање 50% озелењених површина.

Планирати паркинг у оквиру слободних површина парцеле.

Ограђивање:

Није дозвољено ограђивање парцеле.

Инжењерско-геолошки услови:

За постојећи објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**Д.1. Локације за даљу планску разраду**

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање Извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију зграда и уређење површина јавне намене.

Такође представља правни и плански основ за израду обавезног урбанистичког пројекта за потребе парцелације и препарцелације за парцеле приказане на графичком прилогу „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење” лист бр.3а и 3б и израду урбанистичког пројекта за остале парцеле према условима за образовање грађевинских парцела у поглављу Ц.2. „Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама”.

– Надзиђивање и доградња постојећих објеката у зони А, се може спроводити на основу јединственог Идејног пројекта за ламелу према графичком прилогу 3а и 3б („План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана”).

– могућа је фазна реализација стим да се надзиђивање се мора спроводити једновремено на средишњем корпусу ламеле (фаза I), и једновремено на бочним ламелама (фаза II и III); редослед реализације фаза није обавезан (приказано у графичком прилогу „План јавних површина са смерницама за спровођење” лист 3а и 3б уз прибављање сагласности аутора објекта и верификацију од стране Комисије за планове.

– Надзиђивање у зони А у складу са условима Плана, могуће је остварити након изградње планираних гаража у припадајућем блоку: за ламеле А.2.1 је изградња подземне гараже са паркингом на крову Гп1, за ламелу А.2.2 је Гп2 и за ламелу А.2.3 је Гп3, за ламелу А.3.1 је изградња двоетажног паркинга П2, за ламелу А.3.2. је изградња гараже Г6, за ламелу А.3.3. је изградња гараже Г7, за ламелу А.3.4. је изградња вишеетажног паркинга П3, а за ламелу А.3.5. изградња гараже са паркирањем на крову Гп5.

– Планирана изградња гаража у зони Д13 се може спроводити издавањем Извода из Плана и није условљена надзиђивањем објеката у зони А.

Обавезна реализација урбанистичким пројектом односи се на:

– целину Г1 где је обавезна израда урбанистичког пројекта читаве целине ради формирања грађевинских парцела које обавезно морају да излазе на две саобраћајнице и то: на ул.Паунову и ул.Нову3; уколико дође до промене решења односно до израде новог урбанистичког пројекта, поново се мора разрадити решење за читаву целину Г1;

– блок 10, зона В на деловима кат.парц. 11213/1 и 11213/2 КО Вождовац, обавезна је израда урбанистичког пројекта са параметрима ове зоне, уз формирање јединствене грађевинске парцеле са објектима у ламелама;

– блок 10, зона В, за кат.парцеле: део 11948/8; целе 11948/4, 11947/1 и 11946/4 КО Вождовац, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради формирања приступа на јавну саобраћајну површину;

– блок 10, зона В, на деловима кат.парц.11952/2, 11921/1, 11922/1, 11954/12; и целим кат.парц.11951/3, 11951/1, 11951/4, 11952/1, 11952/5 КО Вождовац, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради формирања приступа на јавну саобраћајну површину;

– археолошко налазиште „Усек” у блоку 9, уз обавезну верификацију идејног пројекта од Комисије за планове.

Уколико постојеће катастарске парцеле нису у складу са правилима парцелације за зону/целину, обавезна је израда урбанистичког пројекта како би се формирале грађевинске парцеле.

Промена парцелације која настаје према јавној парцели дефинисана је аналитичко-геодетским елементима овог плана у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање” лист бр.2а, 2б и 2в, тако да нема потребе за израдом урбанистичког пројекта.

За све остале парцеле овај план представља основ за издавање извода из Плана за израду идејног пројекта ради издавања одобрења за градњу и израду урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.47/03 и 34/06), чија је примена продужена одредбама из чл.215, став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09).

Условљеност планске разраде односно реализације инфраструктуре у односу на изградњу насеља:

– изградња у блоку 4 (целина Г1) условљена је изградњом приступне улице Нове 3;

– изградња у блоку 5 (целина Г3) условљена је изградњом приступне улице Нове 5;

– изградња нових објеката у блоку 8 (зона Б) условљена је изградњом улице Нове 10 паралелно са улицом Јосипа Славенског;

– изградња у делу блока 10, део целине Г4 који има планиран приступ са слепог крака улице Крагујевачких ћака условљена је реализацијом овог саобраћајног приступа;

– изградња спортских комплекса и објеката у блоку 10 (целине Д8) је условљена изградњом Нове 16 и Нове 17;

– за локацију дечије установе (ДУЗ), потребно је извршити додатна археолошка испитивања.

Извод из плана се може директно издати за сву планирану инфраструктуру на подручју плана.

Фазе за реализацију топлфикације и гасификације

– Са постојеће топлводне мреже може се одмах прикључити улична инсталација дуж Паунове улице а затим блокови 3, 4, 5 и 6 изградњом одговарајућих топлводних прикључака.

– За изградњу гасоводне мреже предуслов је изградња МРС Бањица. Након изградње МРС у блоку (8ђ), могућа је комплетна гасификација свих блокова предвиђених за гасификацију.

* Напомена: насеље може да се реализује независно од реализације инфраструктуре у контактним зонама.

Етапност реализације

Сви наведени блокови унутар насеља углавном представљају независне целине тако да се активности могу развијати паралелно у више блокова истовремено.

Изградња на локацијама које нису опремљене саобраћајницама и инфраструктуром условљене су изградњом истих.

Графички је приказана фазност реализације у графичком прилогу „План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење плана” лист 3а и 3б, Р= 1:1.000.

1. Санација стања паркирања у великим стамбеним блоковима изградњом гаража може бити спроведена када се појави потенцијални инвеститор и анкетира становништво.

2. Надзиђивања стамбених објеката може бити у првој фази реализације уз услов претходне изградње вишеетажне гараже у припадајућем блоку;

4. изградња свих јавних објеката и установа;
5. реализација стамбено пословних објеката уз Паунову улицу;
6. реализација објеката у зони индивидуалног становања.

Везане акције условљене рушењем

1. Изградња зелене пијаве са пратећим садржајима условљена је рушењем постојећих привремених објеката на локацији постојеће пијаве.

2. Изградња објекта примарне здравствене заштите је могућа по реализацији плана уз рушење постојећих објеката индивидуалног становања.

3. Изградња Специјализованог здравственог центра (Завода за ментално здравље) условљена је рушењем постојећих приземних објеката Завода.

Етапност реализације – процена утицаја на животну средину

Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04). Непосредан повод за израду предметног извештаја је Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације насеља Бањица комплекс између улица: Црнотравске, Булевар ЈА, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац (бр. IX-01-350.5-956/05 од 11. јула 2005. године).

План детаљне регулације представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, па је дефинисана обавеза израде Стратешке процене утицаја на животну средину.

План детаљне регулације представља план најниже хијерархијског нивоа па ни не постоји законска могућност за израду стратешких процена утицаја на животну средину на нижем нивоу.

Процена утицаја на животну средину

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) и одредбама Уредбе 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”, број 84/05) инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном Секретаријату за послове заштите животне средине града Београда. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби изради или ослобађању од израде студије. Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање одобрења за изградњу.

Поступак процене утицаја треба спровести по фазама у поступку процене утицаја како је то прописано поменутиим законом. Начелни садржај студије о процени утицаја на животну средину прописан је чланом 17. поменутог Закона, а егзактан садржај и обим студије се одређује путем захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја.

У оквиру територије обухваћене Планом детаљне регулације стамбеног насеља Бањица предвиђени су следећи садржаји за које је потребно обратити се надлежном органу:

- трговачки, пословни и продајни центри, малопродајни објекти,
- надземни или подземни паркинг (гараже) капацитета 200 места или више,
- сервисни и складишни објекти – површина на којој се налази је мања од 0,5ha,
- сви пројекти који се реализују у заштићеној околини непокретног културног добра,
- или други пројекти са Листе I и Листе II.

Процена утицаја затеченог стања

Уколико се у поступку детаљније планске разраде установа да неки привредни или други изведени објекат, за који се по одредбама Закона врши процена утицаја, а који до дана ступања на снагу Закона о процени утицаја на живот-

ну средину није прибавио одобрење за изградњу или употребну дозволу, власник/закупац је дужан да поднесе захтев за добијање сагласности на студију о процени утицаја затеченог стања на животну средину, односно захтев за одређивање потребе израде студије затеченог стања.

Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије затеченог стања и о давању сагласности или одбијању захтева за давање сагласности на студију затеченог стања по поступку прописаном наведеним законом. Студија затеченог стања се израђује на основу пројекта изведеног објекта и мерења и испитивања чинилаца животне средине, и има садржај прописан Законом за студију о процени утицаја.

Д.2. Статус планске документације

Списак планова који се стављају ван снаге доношењем овог плана:

– Детаљни урбанистички план насеља Бањица („Службени лист града Београда”, бр. 13/70, 20/76, 18/78 и 9/86)

Д.2.1. Стичене урбанистичке обавезе

– ДУП I фазе магистралних топловода бр. 1, 2 и 3 грејног подручја котларнице „Вождовац”, „Службени лист града Београда”, број 21/80 (реализован).

– ДУП продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист града Београда”, број 9/85) – делимично се мења планирањем терминусног објекта, још једног колосека унутар постојећег ради боље проточности на окретници и извлачњак (слепи колосек) са каналом за брзе интервенције.

Саставни део плана су:

Д.	Графички прилози	
1а, 1б	Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне	1 : 1000
2а, 2б, 2в	Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање	1 : 500
2г	Гараже и вишетажни паркинзи	1 : 1000
2д	Правила изградње	1 : 500
3а, 3б	План парцелације грађевинског земљишта и смернице за спровођење	1 : 1000
4а, 4б	План водоводне мреже и објеката	1 : 1000
5а, 5б	План канализационе мреже и објеката	1 : 1000
6а, 6б	План електроенергетске и ТТ мреже и објеката	1 : 1000
7а, 7б	Топловодна и гасоводна мрежа и постројења	1 : 1000
8а, 8б, 8в	Синхрон-план	1 : 500
8г	Попречни профили	
9а, 9б, 9в	Инжењерско-геолошка категоризација терена	1 : 500

	Графички прилози документације	
1.Д.	Извод из Генералног плана Београда 2021. са приказом шире просторне целине	1 : 20000
2.Д.	Топографски план	1 : 1000
3.Д.	Копија плана	1 : 1000
4.Д.	Катастар подземних инсталација	1 : 1000
5.1.Д.	Постојећа намена и начин коришћења земљишта	1 : 1000
5.2.Д.	Постојећа намена и начин коришћења земљишта	1 : 1000
Д.г.1.	Инжењерско-геолошка карта	1 : 500
Д.г.2.	Инжењерско-геолошка карта	1 : 500
Д.г.3.	Инжењерско-геолошка карта	1 : 500
	Сепарат геолошке документације	

План је основ за издавање извода по Закону о планирању и изградњи.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-1076/09-С, 16. децембра 2009. године

Председник
Александар Антић, с. р.

САДРЖАЈ

	Страна
План генералне регулације подручја између улица: Цорпа Вашингтона, Булевар деспота Стефана, Војводе Добриња, Вензелосове и Кнез Милетине, општина Стари град -----	1
План детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – Сектор 1 (деоница од улице Цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем) -----	24
План детаљне регулације блока између улица: Кнез Михаилове, Јакшићеве, Обилићевог венца и Змај Јовине, општина Стари град -----	41
План детаљне регулације за улицу Борску, од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице -----	55
План детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица–Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1, 713/, све КО Батајница -----	67
План детаљне регулације насеља Бањица (комплекс између улица: Црнотравске, Булевар Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац), I фаза -----	82

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: телефон 3061-706, факс: 3061-688

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДМИЛА ЈОСИПОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 6242, 6247. Штампа: ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15