



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LVIII Број 53

23. јун 2014. године

Цена 265 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРОСТОРНО КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ ТОПЧИДЕР – II ФАЗА, ЦЕЛИНА 2 – ШИРА ЗОНА „ХИПОДРОМА БЕОГРАД”, – ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЧУКАРИЦА И САВСКИ ВЕНАЦ

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) Општи део

1. Полазне основе

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за просторно-културно историјску целину Топчидер („Службени лист града Београда”, број 57/09).

Концепт плана детаљне регулације за просторно-културно-историјску целину Топчидер верификован је од стране Комисије за планове Скупштине града Београда на седницама одржаним 22. марта 2011. и 1. новембра 2011. године.

Концептом плана детаљне регулације предвиђена је фазна израда појединих Нацрта планова детаљне регулације, а према графичком прилогу бр. 7: „Предлог фазе израде нацрта планова детаљне регулације” Р 1:5.000, предметни план је обухваћен другом фазом реализације.

Главни уочени проблеми на територији плана су:

- дезинтеграција простора услед изградње новог саобраћајног коридора УМП;
- недовољна или дисфункционална повезаност (неповезаност) постојећих комплекса унутар границе плана;
- запуштено корито Топчидерске реке као и недовољан појас регулације у смислу одржавања и коришћења;
- непланска изградња која видно угрожава вредности просторно-културно историјске целине Топчидер.

Основни циљеви израде плана су:

- дефинисање појединих комплекса културно-историјских вредности у границама плана и њихових мера заштите, очувања и унапређења;
- успоставити равнотежу између потреба и жеља инвеститора, односно корисника јавног интереса када се ради о заштити културног добра највише категорије који треба да буде презентован и приступачан свим грађанима у циљу сагледавања, разумевања и коришћења његових вредности;

- дефинисање јавног интереса;
- повезивање појединих комплекса у граници плана и дефинисање ближе намене простора, као и њихова заштита у односу на доминантни саобраћајни коридор УМП;
- дефинисање капацитета планиране изградње или других могућих интервенција у оквиру појединих комплекса или објеката;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу.

2. Обухват плана

2.1. Опис границе и површина обухваћена планом (граница плана је приказана на свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територија КО Чукарица и КО Савски венац дефинисане: северозападном границом комплекса Центра за коњички спорт и трке – Хиподром, границом Измена и допуна Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), границом катастарске парцеле 11589/1 КО Чукарица, аналитичко-геодетским тачкама према шуми „Кошутњак” до границе катастарских парцела 10029/1 и 10026 КО Чукарица и границом Измене и допуне Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11) у Паштровићевој улици, која је уједно и део јужне границе комплекса Хиподрома, укључујући и раскрсницу Паштровићеве и приступне улице за комплекс Хиподрома.

Територија плана налази се у обухвату Просторно-културно историјске целине Топчидер која је 1987. године утврђена за културно добро од изузетног значаја за Републику Србију (Одлука, „Службени гласник РС”, број 47/87).

Површина обухваћена планом износи око 54,0 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Чукарица

Делови катастарских парцела:

10598/4, 10598/5, 10610/2, 10006/3, 10006/4, 10029/1, 10006/2, 11593/1, 10623, 10006/1

Целе катастарске парцеле:
11594, 11595/6, 11595/1, 11595/7, 11595/3, 11589/1, 10021,
10007, 10604, 10022, 10023, 11593/3, 11595/2, 11596, 10026,
10027, 10028, 10602/4, 10006/2, 11595/1, 10610/1

КО Савски венац

Делови катастарских парцела:

11589/5, 13547/3, 11121/10, 11121/1, 11121/8, 11121/9,
11121/1, 10602/1, 13547/1, 20658/2, 10006/5

Целе катастарске парцеле:

11589/4, 11595/4, 11589/3, 11595/5, 11591/2, 11452,
11590/1, 11590/2, 11592/2, 11593/2, 10006/6, 11593/2, 11592/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Генералног плана Београда 2021, „Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09 је саставни део документације плана)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације за просторно културно-историјску целину Топчидер („Службени лист града Београда”, број 57/09),

– Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/1994),

– Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 24/11),

– Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 17/2013) и

– Правилника о условима за обављање спортских делатности („Службени гласник РС”, број 63/2013),

– Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30/10),

– Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10),

– Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10) итд.

Плански основ за израду и доношење плана представља Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09) предметна локација се налази у површинама намењеним за:

површине јавних намена

– саобраћај и саобраћајне површине,

– зелене површине,

– спорт, спортски објекти и комплекси,

– водене површине,

– железничка пруга,

површине осталих намена

– становање и стамбено ткиво,

– комерцијалне зоне и градски центри,

– привредне делатности и привредне зоне.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина”

Р 1:1.000)

Преовлађујућа намена унутар предметног простора је спорт, спортски објекти и комплекси.

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

а) површине јавних намена

– саобраћај и саобраћајне површине,

– УМП,

– зелене површине,

– водене површине,

– железничка пруга,

– јавне службе, јавни објекти и комплекси (специјализовани центри),

– спорт, спортски објекти и комплекси.

б) површине осталих намена

– комерцијалне зоне и градски центри.

Опис постојећег стања по наменама дат је у Концепту плана који је саставни део документације плана.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Намена земљишта	Начин коришћења земљишта одређен планским документом
Претежна намена земљишта	Начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа
Грађевинска парцела	јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
Зона грађења	Зона грађења је простор дефинисан грађевинским линијама у оквиру којих је дозвољено поставити објекат
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење габарита објекта
Слободностојећи објекат	Објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле и других објеката на истој грађевинској парцели
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	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 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 зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл).
Индекс изграђености („И”)	јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске – површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле

Индекс заузетости („З“)	јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима
Спратност („С“)	Висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се сутерен означава као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк

2. Планирана намена површина, подела на целине и зоне и биланс површина

2.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана (графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1.000)

Грађевинско земљиште у оквиру границе плана планирано је за површине јавних намена. На територији плана површине осталих намена нису планиране.

У планираном стању површине јавних намена су:

- јавне службе, јавни објекти и комплекси: грађевинске парцеле означене ЈС-1, ЈС-2,
- саобраћајне површине: грађевинске парцеле означене С-1, С-2, С-3, С-4, С-5, С-6,
- саобраћајне површине – железничка пруга: грађевинске парцеле означене СЖ-1, СЖ-2, СЖ-3,
- јавне зелене површине: грађевинска парцела означена ЗП,
- спорт, спортски објекти и комплекси: грађевинске парцеле означене СП-1, СП-2, СП-3, СП-4, СП-5,
- водене површине: грађевинске парцеле означене ВП-1, ВП-2, ВП-3, ВП-4, ВП-5,
- саобраћајне површине УМП – обухваћене Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“ („Службени лист града Београда“, број 39/11).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање (ha) (орјентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано стање (ha) (орјентационо)	(%)
површине јавних намена					
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	11.2	20.7	-0.18	11.0	20.3
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0.3	0.6	0.2	0.5	0.9
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА	2.8	5.2	0.3	3.1	5.7
ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	1.9	3.4	-0.4	1.5	2.8
СПОРТ, СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	32.2	59.6	0.0	32.2	59.5
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ	2.9	5.3	0.4	3.3	6.0
САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА УМП	2.6	4.9	0	2.6	4.9
укупно 1	53.8	99.7		54.1	100
површине осталих намена					
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	0.2	0.3	0	0	0.0
укупно 2	54.0	100		54.1	100

Табела 1 – Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине и блокови

Територија предметног плана је саобраћајним потезом унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) јасно подељена на две целине:

1. макро, целина А – обухвата део територије плана северозападно од трасе саобраћајног потеза унутрашњег магистралног полупрстена (између регулационе линије УМП и северозападне границе комплекса Хиподрома)

2. макро, целина Б – обухвата део територије предметног плана југоисточно од трасе УМП (између регулационе линије УМП и јужне границе предметног плана – границом катастарске парцеле 11589/1 КО Чукарица, аналитичко-геодетским тачкама према шуми „Кошутњак“ до границе катастарских парцела 10029/1 и 10026 КО Чукарица).

Макро, целине А и Б су воденом површином (Топчидерска река) и железничким коридором подељена на блокове. Блокови су обележени словима и бројевима, тако да слово означава припадност макро целини, а број представља редни број блока. У макро целини А дефинисани су блокови А1 и А2. У макро целини Б дефинисани су блокови Б1 и Б2.

Овим планом формира се четири комплекса:

1. Цетар за коњички спорт и трке – Хиподром (у даљем тексту Хиподром) који се простире у обе макро целине А и Б, у блоковима А1 и Б1,

2. Стрелиште Стрељачког савеза Србије у блоку Б1,

3. Комплекс специјалне намене Народне банке Србије који се налази у макро целини Б, у блоковима Б1 и Б2,

4. Спортско-рекреативни комплекс у блоку Б2.

Комплекс Хиподрома формирају три функционалне целине, просторно раздвојене саобраћајним потезом УМП:

1. функционална целина Х 1.1 – тркалиште са гледалиштем и управом у Блоку А1,

2. функционална целина Х 1.2 – смештај и нега коња (тзв. „шталски круг“) у Блоку Б1,

3. функционална целина Х 1.3 – едукативно-тренажни део у Блоку Б1.

Комплекс специјалне намене Народне банке Србије формирају две функционалне целине просторно раздвојене воденом површином (Топчидерска река):

1. функционална целина НБС 1.1 – Завод за израду новчаница и кованог новца у Блоку Б1,

2. функционална целина НБС 1.2 – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама у Блоку Б2.

3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000)

3.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

У функционално рангираној уличној мрежи града Булевар војводе Мишића остаје у рангу магистрале, док Паштровићева и Пожешка улица остају у рангу улице првог реда. Приступни пут за ковницу новца постаје улица другог реда.

Остале улице остају као у постојећем стању део секундарне уличне мреже града.

Такође, Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), планирана је саобраћајница Унутрашњи магистрални полупрстен (УМП), који има задатак да растерети централно подручје од индивидуалног саобраћаја, смањи обим саобраћаја на постојећим мостовима преко Саве и обезбеди алтернативне могућности у повезивању појединих градских подручја како са централним подручјем тако и међусобно. Траса планираног УМП-а прелази Саву новим мостом у зони низводног шпица Аде Циганлије и улази у правац Булевара војводе Мишића. Са позиције наспрам постојећег пружног прелаза Паштровићеве улице – „Царева ћуприја”, траса УМП-а улази у тунел испод Топчидерског брда који се пружа до Улице др Милутина Ивковића.

Планирано решење саобраћајних површина

Приступ комплексима предметног подручја обезбеђен је:

1. Комплексу Завода за израду новчаница и кованог новца и комплексу Народне банке Србије преко реконструисане постојеће приступне улице са запада – Пут за ковницу новца и са Новог Раковичког пута и Пионирске улице са источне стране. Профил приступне улице са западне стране садржи коловоз ширине 6 м, тротоар од 1,5 м (обострани) као и обострано зеленило неједнаке ширине од 0,3 м до 1 м на делу до улаза у комплекс. Пионирска улица је планирана са коловозом ширине 6 м и једностраним тротоаром ширине 1,5 м и банкином од 0,5 м;

2. комплексу Хиподрома – функционална целина 1.1 из Паштровићеве улице на позицији постојећег улаза;

3. комплексу Хиподрома – функционална целина 1.2 из Паштровићеве у зони кружног тока;

4. комплексу Хиподрома – функционална целина 1.3 преко реконструисане постојеће приступне улице Пут за ковницу новца;

5. комплексу Стрелишта – преко реконструисане постојеће приступне улице Пут за ковницу новца;

6. спортско-рекреативном комплексу – преко приступне Улице пут за НБС која је планирана у оквиру решења за са-

обраћајницу УМП у зони Царева ћуприје. Она је планирана са ширином коловоза од 5 м, једностраном пешачком стазом од 1,5 м, једностраном бицикличком стазом од 2,2 м и у зони улаза у комплекс једностраним зеленилом променљиве ширине од мин. 2,7 м до макс. 3,6 м.

Бициклички саобраћај

Планираним решењем предвиђен је продужетак бицикличке стазе која иде дуж Паштровићеве улице, ширине 3 м, према Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11) а затим прелази преко Топчидерске реке. Планира се да један крак бицикличке стазе иде уз Топчидерску реку, пролази поред спортско-рекреативног комплекса са ширином од 2,2 м све до комплекса Народне банке Србије који, из безбедносних разлога, обилази и уз железничку пругу, ширином стазе од 2,5 м иде до денивелсаног прелаза преко пруге одакле наставља ка Топчидерском парку.

Сви елементи за пројектовање и изградњу денивелсаног укрштаја и паралелног вођења трасе бицикличке стазе и предметних пруга биће дефинисани у оквиру посебних техничких услова железнице. Између предметне бицикличке стазе и пруге планира се постављање заштитне ограде.

Железнички саобраћај

На основу развојних планова ЈП „Железнице Србије”, као и према Просторном плану Републике Србије планирано је задржавање железничких пруга на предметном простору, као и задржавање свог земљишта на којем железница има право коришћења, за потребе развоја железнице у циљу пружања основних железничких услуга превоза путника и превоза робе, као коридора свих пруга на којима је обустављен саобраћај, у складу са Законом о железници („Службени гласник РС”, број 45/13), као и Законом о безбедности и интероперабилности железнице („Службени гласник РС”, број 104/13).

3.1.2. Јавни градски превоз путника

Предметним простором саобраћају возила аутобуског подсистема Јавног градског превоза и то Пожешком и Паштровићевом улицом.

Дирекција за јавни превоз планира задржавање постојећих траса аутобуских линија на посматраном подручју као и задржавање свих постојећих стајалишта.

Саобраћајна решења ове две саобраћајнице, које само делом своје трасе улазе у границу предметног подручја, планирани су кроз Измене и допуне Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11) и садрже у свом попречном и подужном профилу све потребне елементе и габарите за двосмерно вођење траса аутобуског подсистема ЈГС.

3.1.3. Паркирање

Потребне капацитете за стационарање возила рачунати према следећим нормативима:

1. становање: 1,1 ПМ/1 стан
2. трговина: 1 ПМ/66 м² БРГП
3. пословање: 1 ПМ/80 м² БРГП
4. хиподром: 1 ПМ/3 столице + 1 ПМ/1,5 м² простора за стајање посетилаца
5. спортско-рекреативни центри: 1 ПМ/50 м² БРГП

Спортски терени:

- стадион: 1 ПМ/2 запослена + 1 ПМ/1 играча и чланова стручног штаба + 1 ПМ на 10 седишта
- спортска хала: 1 ПМ/2 запослена + 1 ПМ/1 играча и чланова стручног штаба
- тениски терени: 1 ПМ/0,5 терена
- балони за фудбал: 1 ПМ/0,08 терена
- теретане: 1 ПМ/45 m² БРГП

За спортски центар обезбедити паркинг места за аутобусе за спортске објекте које аутобуси опслужују.

Сва возила сместити на припадајућој парцели осим за комплекс Хиподрома – функционална целина 1.1. Наиме, за потребе овог комплекса паркирање обезбедити делом на припадајућој парцели (постојећи отворени паркинг капацитета 88ПМ у зони улаза), делом на постојећем паркингу уз Паштровићеву улицу преко пута комплекса Хиподрома 38ПМ, а у време дешавања већих спортских такмичења паркирање треба решавати и на расположивим површинама у оквиру регулација суседних саобраћајница (делови коловоза, платои, зелене површине) у оквиру гравитационе зоне комплекса (петоминутна пешачка изохрона – око 400 m).

На парцелама намењеним спортским објектима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

3.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колици.

– Секретаријат за саобраћај, Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, Одељење за планску документацију, IV – 05 бр. 344.4-16/2012 од 30. маја 2012. године.

– Секретаријат за саобраћај, Дирекција за јавни превоз, IV – 08 бр. 346.5-796/12 од 3. маја 2012. године.

– ЈКП „Београд-пут”, V 15216-1/2012 од 27. априла 2012. године.

– АД „Железнице Србије”, број: 13/12-1370 од 2. новембра 2012. године.

3.1.5. Правила за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 l, габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45. Потребан број судова одређује се помоћу норматива: један контејнер на 800 m² корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним површинама, у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница формираних парцела или комплекса или у смећарама (или посебно одређеним просторима за те потребе) унутар самих објеката.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од локације до комуналног возила. Уколико

овај норматив не може бити испоштован, потребно је изградити приступну улицу до локације судова за смеће минималне ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај. Није дозвољено кретање возила уназад па се, у случају следеће улице, обавезно гради окретница за комунална возила габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m.

Уколико се планира постављање контејнера на подземним етажама (у гаражним просторима), инвеститори су дужни да обезбеде дежурна лица, која ће их, у доба доласка комуналног возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП „Градска чистоћа”.

При изради пројектно-техничке документације за изградњу нових објеката, инвеститори су у обавези да се обрате ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Пројекат уређења слободних површина или Главни архитектонско-грађевински пројекат са решеним начином евакуације комуналног отпада из сваког планираног објекта појединачно.

ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 7433 од 25. априла 2012.

3.1.6. Зеленило у оквиру саобраћајних површина

Уз саобраћајницу Пут за НБС, планиран је дрворед од лишћарских врста дрвећа (ширина крошње 4–5 m) на површинама које су променљиве ширине од мин. 2,7 m до макс. 3,6 m и затрављене су.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (графички прилог бр. 8 „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)” Р 1:1.000)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Локација предметног плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда и широј „Б” зони санитарне заштите изворишта београдског водовода, у којој је одредбама „Решења о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта Београдског водовода” („Службени лист града Београда”, број 29/87), одређен начин понашања и мере заштите.

У оквиру предметног подручја и његовој непосредној близини налазе се следећи објекти водовода:

- цевовод В1Ø500 mm у Паштровићевој улици који се пружа све до улице Булевар војводе Мишића,
- цевовод В1Ø100 mm у Паштровићевој улици,
- цевовод В1Ø300 mm у делу Паштровићеве улице и дуж приступне улице за ковницу новца,
- цевовод В1Ø100 mm у Паштровићевој улици на потезу од Пожешке до пута за ковницу новца,
- цевовод В1Ø200 mm у Пожешкој улици.

Предметна локација делом је сагледана у Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), и концепт хидротехничког решења је преузет и приказан у овом плану. Планом УМП-а предвиђени су следећи радови:

- замена постојећег цевовода пречника Ø100 mm у Паштровићевој улици еквивалентним, пречника Ø150 mm;
- измештање цевовода Ø500 mm у делу Паштровићевој улици у складу са новим саобраћајним решењем;
- укидање цевовода Ø100 mm у Паштровићевој улици на потезу од Пожешке до пута за ковницу новца.

У постојећем стању, комплекси предметног плана (комплекс Хиподрома, Стрелиште, Комплекс Народне банке Србије и спортско-рекреативни комплекс) имају решено питање снабдевања водом.

За уредно снабдевање водом предметне локације унутар граница плана у складу са новим саобраћајним решењем планирани су следећи радови:

- у зони пута за ковницу новца локално измештање цевовода Ø300 mm до шахта унутар комплекса;
- за потребе снабдевања водом комплекса Хиподрома – функционална целина Х1.2 планирано је до постојећег шахта замена постојећег цевовода Ø100 mm, еквивалентним пречника мин. Ø150 mm;
- за потребе снабдевања водом спортско-рекреативног комплекса планиран је одвојак димензија мин. Ø150 mm са цевовода Ø300 mm у путу за ковницу новца.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима Београдског водовода.

Трасе планираних водовода морају бити удаљене мин. 5,0 m од стопе темеља потпорног зида или стубова мостовске конструкције УМП-а.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Унутар комплекса развити интерну водоводну мрежу димензија мин. Ø150 mm сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Кроз израду техничке документације димезнионисати водоводну мрежу тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/1991), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профили) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 16443 I₄₂/648, О/1168 од 7. јула 2012.

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Локација предметног плана припада „Централном” канализационом систему, на делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

У оквиру предметног подручја и његовој непосредној близини налазе се следећи објекти канализације:

- АБ400-АБ600 mm у Паштровићевој улици;
- АБ600 mm у Пожешкој улици са изливом АБ900-АБ1000 mm у Топчидерску реку; и
- ОБ120/180 cm и ОБ60/110 cm на потезу између Топчидерске реке и железничке пруге Београд–Ниш. Ови колектори, спајају се код Хиподрома у један димензија ОБ 100/150 cm.

Главни реципијент кишних вода са предметног подручја је Топчидерска река а употребљених постојећи Топчидерски колектор ОБ120/180 cm. Колектор ОБ60/110 cm је преоптерећен, користи се за одвођење дренажних вода и на њега нису могућа нова прикључења.

Предметна локација делом је сагледана у Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), концепт тог хидротехничког решења је задржан и усклађен са Додатним условима за канализацију за израду овог плана (ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 32270, I4-2/714 од 19. јула 2013.) и на основу њих су предвиђени следећи радови:

- кишне воде мостовских конструкција дуж Булевара војводе Мишића сакупљају се цевним каналима мин. Ø300 mm и испуштају у Топчидерску реку на најпогоднијим местима;

- кишне воде мостовских конструкција из правца улице Паштровићева сакупљају се цевним каналима мин. Ø300 mm и упуштају у постојећи АБ900/АБ1000 mm;

- с обзиром да је у Паштровићевој улици постојећи атмосферски канал АБ400-АБ600 mm недовољног капацитета, контролисано одвођење кишних вода са ширег сливног подручја врши се преко планираног колектора димензија мин. Ø800 mm до излива у Топчидерску реку преко таложника и сепаратора и постављених у зони предметног плана поред постојећег АБ900-АБ1000 mm;

- одвођење употребљених вода са предметног подручја врши се планираним каналом димензија мин. Ø250 mm до везе на ФБ100/150 cm без проласка испод Топчидерске реке

- укидање дела постојеће атмосферске канализације АБ600 mm у Пожешкој улици и замена исте канализацијом одговарајућег пречника, постављеној у терену а у складу са новим саобраћајним решењем;

- у делу Раковичког пута где саобраћајница УМП-а прелази преко Топчидерске реке измештање делова колектора ОБ120/180 cm и ОБ60/110 cm.

У постојећем стању, комплекси предметног плана (комплекс Хиподрома, Стрелиште, Комплекс Народне банке Србије и спортско-рекреативни комплекс) имају изграђену канализациону мрежу.

Подручје предметног плана у више наврата сагледавано је кроз Техничку документацију, али у међувремену дошло је до измене саобраћајног решења. С тога је према усвојеном саобраћајном решењу у циљу дефинисања коначног решења одвођења атмосферских и употребљених отпадних вода са подручја предметног Плана, потребно израдити одговарајућу Техничку документацију.

Непосредни реципијенти кишних и употребљених вода за предметно подручје су:

- За подручје јужно од Топчидерске реке
- за кишне воде постојећи атмосферски канал у путу за ковницу новца, који је природно пада ка Заводу за израду новчаница и кованог новца (НБС 1.1) и Топчидерској реци и постојећи атмосферски излив АБ1.000 mm у Топчидерску реку;

- за употребљене воде планирани фекални канал димензија мин. Ø250 mm у Паштровићевој улици са везом на ФБ100/150 cm без проласка испод Топчидерске реке;

- За подрује северно од Топчидерске реке:

- за кишне воде планирани атмосферски канал са изливом у Топчидерску реку;

- за употребљене воде постојећи фекални колектор ОБ120/180 cm.

Трасе планиране канализације морају бити удаљене мин.5,0 m од стопе темеља потпорног зида или стубова мостовске конструкције УМП-а.

Сакупљене кишне воде пре упуштања у реципијент, путем одговарајућег сепаратора пречистити до прописаног нивоа квалитета за II класу вода.

Атмосферске воде са предметне локације сакупити системом цевне канализације и усмерити је ка неком од наведених реципијента. За потребе одвођења употребљених вода планира се изградња уличне фекалне канализације.

Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а атмосферске канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење употребљених вода на атмосферску канализацију, нити кишних вода на фекалну канализацију.

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница.

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профили) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

JKП „Београдски водовод и канализација”, бр. 16443/1, I_{4,2}/648 од 21. јуна 2012.

JKП „Београдски водовод и канализација”, бр. 32270, I_{4,2}/714 од 19. јула 2013.

3.2.3. Водопривреда

Подручје обухваћено границом плана припада сливу Топчидерске реке, која је на том делу регулисана.

У склопу уређења слива Топчидерске реке у границама плана извршени су следећи хидротехнички радови:

- Усвојен протицајни профил на стогодишњу велику воду $Q_{1\%}=125 \text{ m}^3/\text{с}$, с тим да је обезбеђен прихват и хиљадугодишње велике воде $Q_{0,1\%}=160 \text{ m}^3/\text{с}$ без изливања. Протицајни профил је делом заштићен бетонском облогом а у наставку бетонске облоге су затрављене косине у нагибу 1:1,5.

Подужни пад на целој деоници претежно је $i=2,5\%$ сем мањих падова на краћим деоницама најнизводнијег дела тока, близу ушћа. С обзиром на постигнут степен заштите од великих вода и повољан хидраулички режим течења, на овом сектору Топчидерске реке нису предвиђени хидротехнички радови, осим редовног инвестиционог одржавања.

- Водоснабдевање објекта у оквиру предметног плана по квантитету и квалитету обезбедити из јавног водовода а према условима надлежне комуналне куће;

- Планирати изградњу сепарационог канализационог система за атмосферске и употребљене воде;

- Загађене атмосферске воде са манипулативних, саобраћајних и паркинг површина, пре упуштања у реципијент, путем одговарајућег сепаратора пречистити до прописаног нивоа квалитета за II класу вода. Само чисте кишне воде (воде са кровова, надстрешница и сл.) могу се без претходног пречишћавања упуштати у реципијент;

- Атмосферске воде са коловоза прикупити посебним системом канализације и одвести до реципијента;

- Планиране испусте атмосферских вода уклопити у постојеће профиле регулисаног корита Топчидерске реке;

- Уколико је излив лоциран у зони где је необложено мајор корито Топчидерске реке, у зони испуста, у циљу заштите од ерозије, потребно је узводно и низводно обезбедити протипајни профил необложеног миног корита;

- За евентуалне технолошке воде предвидети одговарајући предретман пре упуштања у канализациони систем а у складу са одредбама Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист града Београда”, број 06/10);

- Изградња планираних објеката и инфраструктуре на сме да угрози нормално функционисање и одржавање постојећих водопривредних објеката.

- ЈВП „Београдводе” бр. 3604/2 од 16. новембра 2010.,

- JKП „Београдски водовод и канализација” бр. 16443/1, I_{4,2}/648 од 21. јуна 2012. и 1612/2 од 24. јула 2012.

- ЈВП „Србијаводе” – ВПЦ „Сава–Дунав”, СР/БП, бр. 5813/2-07 од 29. априла 2008. године.

3.2.4. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У граници плана изграђени су следећи подземни електроенергетски (ее) водови 35 kV:

- два кабловска вода, TS 110/35 kV „Топлана Нови Београд” – TS 35/10 kV „Добро поље”;

- кабловски вод, TS 35/10 kV „Добро поље” – TS 35/10 kV „Баново брдо”;

- кабловски вод, TS 35/10 kV „Добро поље” – TS 35/10 kV „Топчидерско брдо”.

У границама овог плана допуњује се део Измена и допуна Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), измештањем постојећих подземних водова 35 kV на делу трасе која се налази ван планираног тротоарског простора или зеленила у оквиру саобраћајних површина. Водове 35 kV изместити, дуж за то предвиђене трасе, подземно у тротоарском простору у рову дубине 1,1 m и ширине у зависности од броја водова.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом на предметном подручју, у оквиру границе плана, изграђене су следеће ТС 10/0,4 kV:

- „Топчидер, Пионирска 2, Ковница новца” (рег. бр. V-500);

- „Пионирска 2, Завод за израду новчаница” (рег. бр. V-1358);

- „Булевар војводе Мишића 24, Баск” (рег. бр. V-1956).

са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО).

Постојеће ТС 10/0,4kV изведене су као слободностојећи објекти и као ТС у оквиру објекта. Мрежа поменутих еее водова 10 kV изграђена је подземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко слободних површина, док је нисконапонска (нн) мрежа, тј. мрежа водова 1 kV изграђена већим делом надземно и једним мањим делом подземно.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4kV, електричном енергијом оријентисано је на следеће ТС 35/10 kV: „Баново брдо”, „Добро поље” и „Топчидерско брдо” као и ТС 110/10 kV: „Филмски град” и „Жарково”.

Постојеће саобраћајне и слободне површине опремљене су делимично инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нн мреже.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи сса 800 kW.

На основу процењене једновремене снаге планира се, у појединим ТС 10/0,4kV у оквиру границе плана и њеној непосредној близини (рецимо у ТС 10/0,4 kV „Пожешка 7–9” (рег. бр. V-992)), да се трансформатори снаге 630 kVA замене трансформаторима снаге 1000 kVA.

Планиране потрошаче електричне енергије прикључити на постојеће ТС 10/0,4kV преко постојеће нн мреже, односно уколико то није могуће планирати изградњу нн мреже до планираних потрошача.

Све саобраћајне и слободне површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминације од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминације не пређе однос 1:3. Поједини делови инсталација ЈО изведени су према Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11).

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, треба постављати искључиво изван коловозних површина (сем прелаза саобраћајница). У том смислу су дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планиране трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице.

Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее водове поставити у кабловској канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

При извођењу радова ее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама, односно уколико су у колизији са планираним саобраћајницама изместити у тротоарски простор планираних саобраћајница дуж траса за поменуте водове.

Приликом реконструкције постојећих саобраћајница постојећу надземну ее мрежу каблирати, а стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., број 2305/12 (5110 МГ, 5130 СМ) од 21. јуна 2012. године.

3.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметно подручје, које се обрађује овим планом, припада кабловским подручјима Н°32 и Н°34 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Чукарица”.

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојећа тк канализација изведена је према Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11).

Кроз постојећу тк канализацију положен је приводни оптички тк кабл за Завод за израду новчаница са оптичког кабла АТЦ „Чукарица” – Шумарски факултет.

Оријентациони број телефонских прикључака за предметно подручје износи сса 225. Постојећа приступна тк мрежа својим капацитетом и квалитетом задовољава потребе планираних тк претплатника.

Како се на предметном подручју ради о претплатницима различитих тк потреба планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области. У том смислу, испред сваког објекта у оквиру плана изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе Плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом у Улици Паштровићевој и Улици Пожешкој.

Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система (мреже и објеката) и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих планираних саобраћајница, са једне стране саобраћајнице, планиране су трасе за полагање тк канализације са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице.

Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од цеви.

Дистрибутивне тк каблове који су постављени кроз тк канализацију, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

Планиране каблове за потребе кабловског дистрибутивног система положити кроз тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу изместити у Планом предвиђене трасе за тк канализацију.

Поједини делови постојеће тк канализације директно су угрожени планираном изградњом саобраћајница па је исту потребно заштитити, односно изместити на безбедну локацију. Планира се да поједина постојећа тк окна, која ће се изградњом саобраћајница наћи у коловозу, изграде као дупло окно са улазом из планираног тротоара.

На местима где су постојећи тк каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити дуж траса за тк канализацију.

„Телеком Србија” а.д., бр. 0739/0760/03/01-123232/3 (ММ/159) од 25. маја 2012. године.

3.2.6. Топловодна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Постојеће стање

Предметни простор припада топлофикационом систему топлане ТО „Баново брдо”, чија мрежа ради у следећим радним режимима:

Грејање: температура 130/90 °С, називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте. Прекид у грејању: ноћно.

Потрошна (санитарна) топла вода: температура 65/22 °С, називни притисак НП25. Прекид у испоруци потрошне топле воде: ноћно.

На предметној локацији Комплекс специјалне намене Народне банке Србије (Завод за израду новчаница и кованог новца и Пословни клуб Народне банке Србије), снабдевају се топлотном енергијом преко локалних топлотних извора-котларница и интерне топловодне мреже која се делом измешта због планиране нове изградње у комплексу.

Планирана топловодна мрежа

На основу урбанистичких параметара датих овим планом извршена је процена потрошње топлотне енергије у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина и она износи $Q = 10.85 \text{ MW}$.

Планирану топловодну мрежу водити од планиране магистралне топловодне мреже пречника $\varnothing 609,6/800 \text{ mm}$, која је дефинисана према „Плану детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“ („Службени лист града Београда“, бр. 30/07 и 39/11).

Сва прикључења топловодне мреже изводи методом заваривања „цев на цев“, изградњом топловодних цеви одговарајућег пречника. Планиране топловоде водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Њихова тачна диспозиција биће приказана и дефинисана кроз израду даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом“ („Службени лист града Београда“, број 2/87)“.

ЈКП „Београдске електране“, I-7773/3 од 30. јула 2012.

3.2.7. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:1.000)

Постојеће стање

На предметном простору изведена је дистрибутивна гасна мрежа притиска $p=1,4 \text{ бар}$ у коридору Паштровићеве улице све до стрелишта на коју су прикључени поједини потрошачи.

Планирана гасоводна мрежа

На бази урбанистичких норматива који су дати овим планом извршена је анализа потрошње природног гаса појединих потрошача у складу с њиховом наменом и спратношћу и она износи $V_h=240 \text{ m}^3/\text{h}$.

Наставак гасификације ће бити остварен изградњом дистрибутивне гасоводне мреже радног притиска $p=1,4 \text{ бар-а}$, која ће се пружати од постојеће дистрибутивне мреже до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора.

Планирану нископритисну дистрибутивну гасоводну мрежу притиска $p=1/4 \text{ бар-а}$, полагати у тротоаре постојећих и новопројектованих саобраћајница.

Заштитна зона у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за дистрибутивни гасовод по 1 m мерено са обе стране цеви.

Трасе дистрибутивних гасовода пројектовати и извести у свему према одредбама Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар-а („Службени лист града Београда“, број 22/92).

СРБИЈАГАС, Сектор за развој, 06-03/14074 од 10. јула 2012.

БЕОГАС, д.о.о., 1981/2012-2, 16. августа 2012.

3.3. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1.000)

Неуређен простор у Блоку А2, између Топчидерске реке, трасе железнице, саобраћајних петљи, надвожњака и коловоза, планиран је као заштитни појас вегетације који има за циљ да густим засадама листопадног и у мањој мери зимзеленог дрвећа и шибља, изолује простор хиподрома и друге околне просторе од утицаја различитих видова интензивног саобраћаја, да филтрира нуспродукте издувних гасова и снизи ниво буке у правцу Сењачке падине ка постојећем индивидуалном становању, да веже тло гранањем подземног кореновог система и да у рубној зони према Топчидерској реци обнови фонд аутохтоних дрвенстих и жбунастих врста. Аутохтоне врсте представљаће допуну аутохтоног зеленила које се планира дуж реке до улива у Савски рукавац. Ова јавна зелена површина у Блоку А2, намењена је краћем задржавању због неповољних услова аерозагађења и буке, те се могу планирати пешачке стазе и стазе намењене потребама развоја коњичког спорта (рекреативне коњичке дисциплине, школе јахања, терапеутско јахање (хипотерапија и хипорехабилитација), лонжирање коња). На овој површини није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је опремање урбаним мобилијаром и справама за коњички спорт (препоне, препреке и др.).

Уз ток реке обновити зелени фонд аутохтоним дрвенстим и жбунастим врстама.

Избегавати саднице које су евидентирание као алергени, а изабрати оне врсте које су отпорне на негативне услове средине и једноставне за одржавање.

Инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило – Београд“ Главни пројекат уређења и озелењавања ради добијања сагласности из њихове надлежности.

– ЈКП „Зеленило – Београд“, VII/3 51/221 од 11. јула 2012. године.

– Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1021/2 од 12. јуна 2012. године, 03 бр. 020-1021/3 од 1. августа 2012. године, 03 020-1021/4 од 28. јануара 2013. године

– Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-35/12-V- 04 од 18. маја 2012. године.

3.4. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

(Графички прилози: бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1.000 и бр. 3 „Регулационо-нивелациони план

за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање“, Р 1:1.000.)

На обухваћеној територији планиране су следеће јавне службе, јавни објекти и комплекси:

– Специјализовани центар: Комплекс специјалне намене Народне банке Србије.

Комплекс специјалне намене Народне банке Србије налази се у макро целини Б, у блоковима Б1 и Б2. Формирају га две функционалне целине просторно раздвојене воденом површином (Топчидерска река):

1. Функционална целина НБС 1.1 – Завод за израду новчаница и кованог новца у Блоку Б1, грађевинска парцела ЈС-1.

У оквиру Завода за израду новчаница и кованог новца, односно грађевинске парцеле ЈС-1, као функционалне целине Комплекса специјалне намене НБС, према условима надлежне Службе заштите споменика културе (у даљем тексту Служба заштите) и начину коришћења простора, извршена је подела на три функционалне подцелине, које су међусобно повезане интерним саобраћајним површинама и уређеним зеленим површинама:

1. функционална подцелина 1 – Улазни део

2. функционална потцелина 2 – Производни део
3. функционална потцелина 3 – Пословно резиденцијални део

Границу између функционалних подцелина чини интерна саобраћајница око производног дела комплекса (противпожарни пут) како је приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р 1:1000.

2. Функционална целина НБС 1.2 – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама у Блоку Б2, грађевинска парцела ЈС-2. Ова функционална целина дефинише се као функционална подцелина 4 у Комплексу специјалне намене Народне банке Србије.

	<p>Специјализовани центар: Комплекс специјалне намене Народне банке Србије</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p>Планом су дефинисане грађевинске парцеле за површину јавне намене специјализовани центар:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. грађевинска парцела ЈС-1 – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер (функционална целина НБС 1.1) 2. грађевинска парцела ЈС-2 – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама (функционална целина НБС 1.2) <p>Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинских парцела ЈС-1 и ЈС-2.</p>
<p>Детаљна намена објеката и површина у комплексу</p>	<p>Функционална целина НБС 1.1 – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер</p> <p>Грађевинска парцела ЈС-1 намењена је Заводу за израду новчаница и кованог новца – Топчидер који послује у саставу Народне банке Србије као специјализована организација која израђује новчанице и ковани новац.</p> <p>Намена по функционалним потцелинама:</p> <p>функционална потцелина 1 Планирана је као улазни део Завода за израду новчаница и кованог новца, са следећим садржајима: главни улаз са портирницом, нова управна зграда, парк, паркинг површина.</p> <p>функционална потцелина 2 Намењена је производном делу Завода. Простор функционалне подцелине 2 мора бити под највишим режимом контроле и ограђен. Функционалне везе са функционалним потцелинама 1, 3 и 4, оствариће се одговарајућим капијама, рампама и сл. Планирано је чување постојећих објеката од интереса за Службу заштите и изградња нових капацитета намењених производњи, пословању и складиштењу (магацински простор).</p> <p>функционална потцелина 3 Планирана је као пословно – резиденцијални део Завода за израду новчаница и кованог новца, са следећим садржајима: резиденцијално-апартмански смештај затвореног типа намењен службеној организацији Завода за израду новчаница и кованог новца и Народне банке Србије, угоститељски садржаји, спортски садржаји, као и други функционално везани помоћни, економски или сервисни простори.</p> <p>Планирано је чување и унапређивање постојећих објеката од интереса за Службу заштите и изградња нових капацитета.</p> <p>Сви постојећи објекти који се чувају ревитализују се у резиденцијално-апартмански смештај затвореног типа намењен службеној организацији Завода за израду новчаница и кованог новца и Народне банке Србије.</p> <p>Планирано је потпуно укидање становања и јавне функције (амбуланта) у комплексу Народне банке Србије.</p> <p>Интерни изложбени простор ковнице новца – у источном делу функционалне подцелине 3 планирана је изградња интерног изложбеног простора ковнице новца као садржаја који је у функцији презентације културног добра у оном сегменту који најбоље илуструје његов карактер и историјски значај. У овом простору планирано је излагање експоната и организовано чување архивске грађе. Планирано је ревитализовање тзв. Зграда за шефове одељења (два објекта јужно од Погонске зграде) и њихово функционално повезивање са интерним изложбеним простором. Нову изградњу и постојеће објекте Зграде за шефове одељења, у организационом, функционалном и обликовном смислу, решавати као јединствену целину, намењену будућој поставци и архиву Завода.</p>

	<p>У западном делу функционалне потцелине 3 дозвољава се изградња пратећих садржаја, односно угоститељских и спортско-рекреативних садржаја, као и других функционално везаних помоћних, економских или сервисних простора.</p> <p>Слободан простор у овој зони планиран је за вртно уређење.</p> <p>Није дозвољено увођење других намена у комплекс Завода за израду новчаница и кованог новца, осим претходно наведених.</p> <p>Функционална целина НБС 1.2 – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама</p> <p>Грађевинска парцела ЈС-2 намењена је Пословном клубу Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама.</p> <p>функционална потцелина 4 Планирано је задржавање пословно-репрезентативног карактера и постојећих намена: пословни клуб Народне банке Србије, ресторан (интерног типа) са клупским просторијама, спортски терени и парк.</p>
<p>Постојећи објекти од интереса за Службу заштите споменика културе</p>	<p>Постојећи објекти који су од посебног интереса за Службу заштите споменика културе су објекти валоризовани као I, II, III и IV категорија, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.</p> <p>На основу услова Републичког завода за заштиту споменика културе, 0401 бр.16/61 од 19. јула 2012. године, планирано је чување и унапређивање постојећих објеката који су од посебног интереса за Службу заштите уз примену поступака: конзервације, санације, рестаурације, ревитализације, реконструкције и доградње.</p> <p>Постојећи објекти који су од посебног интереса за Службу заштите</p> <p>Функционална целина НБС 1.1 (грађевинска парцела ЈС-1) – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер:</p> <p>функционална потцелина 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Погонска зграда 2. пријавнице (два објекта) 3. електрична централа 4. Управна зграда 5. Нова ковница (производни анекс арх. Весне Вујице) <p>функционална потцелина 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Вила за управника 2. Вила за помоћника управника 3. Зграде за стручно особље (три објекта) 4. Зграда за посетиоце 5. Зграде за шефове одељења (два објекта) <p>Функционална целина НБС 1.2 (грађевинска парцела ЈС-2) – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама:</p> <p>функционална потцелина 4</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. пословни клуб НБС 2. објекат ресторана
<p>Интервенције на постојећим објектима од посебног интереса за Службу заштите</p>	<p>Све интервенције на постојећим објектима од посебног интереса за Службу заштите изводити тако да се ни на који начин не сме угрозити њихово функционисање, начин коришћења, статичка стабилност и др.</p> <p>Постојећи објекти од посебног интереса за Службу заштите планирани су за чување и даље унапређивање. Према дозвољеним интервенцијама на постојећим објектима од посебног интереса за Службу заштите подељени су на :</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекте који се чувају и унапређују у свом габариту и волумену (на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске или употребне дозволе.);

- објекте на којима се врши реконструкција тавана у оквиру постојећег габарита и волумена крова;
- објекте на којима се дозвољава доградња.

Функционална потцелина 1

Објекти који се задржавају у свом габариту и волумену:

1. Објекат портирнице

Функционална потцелина 2

Објекти који се задржавају у свом габариту и волумену:

1. Погонска зграда са пријавницама (два објекта) – архитектонски је највреднији део комплекса и остаје у својој изворној функцији. Ови објекти се подвргавају поступцима конзервације и санације, на основу детаљних услова и пројеката које буде одобрила Служба заштите.
2. Зграда централе – задржава се у својој основној архитектонској форми и на њој ће се спроводити поступци конзервације, санације и рекомпозиције, на основу посебних услова Службе заштите.

Објекти на којима се врши реконструкција тавана у оквиру постојећег габарита и волумена крова:

3. Управна зграда – задржава се у основној архитектонској форми, (габариту и волумену) и намени, а даје се могућност реконструкције тавана, односно повећање корисног пословног простора, у сарадњи и према посебним условима Службе заштите. Овом интервенцијом на објекту формира се поткровна етажа.

Објекти на којима се дозвољава доградња (надзиђивње):

4. „Нова ковница” (производни анекс) – налази се са западне стране у односу на Погонску зграду, задржава се уз могућност ограничених интервенција на проширењу садржаја. Ауторски пројекат је арх. Весне Вујице.

С обзиром на исказану потребу Завода за израду новчаница и кованог новца за повећањем пословно-производних капацитета у овом објекту, дозвољава се доградња (надзиђивање) једне етаже пословно-производног простора дуж јужне стране објекта, између стаклене лантерне и јужног фасадног зида, у оквиру постојећег габарита објекта. Преостали део објекта задржава се у свом габариту и волумену на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске или употребне дозволе.

Планиране интервенције изводити у складу са посебним условима Службе заштите, уз сагласност аутора пројекта.

Функционална потцелина 3

Објекти који се задржавају у свом габариту и волумену:

1. Вила за управника,
2. Вила за помоћника управника
3. Зграде за стручно особље (три објекта)
4. Зграда за посетиоце (помоћна зграда)

На овим објектима спроводе се поступци конзервације, рестаурације, санације, ревитализације и ограничене адаптације, све у складу са посебним условима Службе заштите.

Објекти на којима се дозвољава доградња:

Зграде за шефове одељења (два објекта) – налазе се јужно од Погонске зграде, ревитализују се и функционално повезују (тзв. „топла веза”) са планираном изградњом за музејску поставку и архив Завода.

Дозвољава се доградња на нивоу приземља према посебним условима Службе заштите, како је приказано на графичком прилогу бр.3.

	<p>Функционална потцелина 4</p> <p>Објекти који се задржавају у свом габариту и волумену:</p> <ol style="list-style-type: none"> Пословни клуб Народне банке Србије – задржава се у постојећем габариту и волумену, уз адекватно одржавање. <p>Објекти на којима се дозвољава доградња:</p> <ol style="list-style-type: none"> ресторан – постојећи објекат се задржава, са могућношћу спровођења поступка рекомпозиције и ограничене доградње према условима плана и посебним условима Службе заштите. <table border="1" data-bbox="414 519 1311 884"> <thead> <tr> <th>ознака грађевинске парцеле</th> <th>ознака функционалне целине</th> <th>ознака функционалне подцелине</th> <th>врста планиране интервенције на објектима од посебног интереса за Службу заштите</th> <th>максимални БРГП планиране изградње (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ЈС-1</td> <td rowspan="2">НБС 1.1.</td> <td rowspan="2">2</td> <td>доградња "Нове ковнице"</td> <td>2200</td> </tr> <tr> <td>реконструкција тавана на управној згради</td> <td>470</td> </tr> <tr> <td>ЈС-2</td> <td>НБС 1.2.</td> <td>4</td> <td>доградња Зграда за шефове одељења (тзв. "топла веза")</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td colspan="4">УКУПНО БРГП (m2)</td> <td>2950</td> </tr> </tbody> </table> <p>Табела: Планиране интервенције на постојећим објектима од посебног интереса за Службу заштите споменика културе</p>	ознака грађевинске парцеле	ознака функционалне целине	ознака функционалне подцелине	врста планиране интервенције на објектима од посебног интереса за Службу заштите	максимални БРГП планиране изградње (m2)	ЈС-1	НБС 1.1.	2	доградња "Нове ковнице"	2200	реконструкција тавана на управној згради	470	ЈС-2	НБС 1.2.	4	доградња Зграда за шефове одељења (тзв. "топла веза")	140	УКУПНО БРГП (m2)				2950
ознака грађевинске парцеле	ознака функционалне целине	ознака функционалне подцелине	врста планиране интервенције на објектима од посебног интереса за Службу заштите	максимални БРГП планиране изградње (m2)																			
ЈС-1	НБС 1.1.	2	доградња "Нове ковнице"	2200																			
			реконструкција тавана на управној згради	470																			
ЈС-2	НБС 1.2.	4	доградња Зграда за шефове одељења (тзв. "топла веза")	140																			
УКУПНО БРГП (m2)				2950																			
<p>Интервенције на постојећим објектима који нису од интереса за Службу заштите</p>	<p>– Постојећи објекти који нису од интереса за Службу заштите су објекти V категорије и сви остали некатегорисани објекти у комплексу.</p> <p>– Наведени објекти који се налазе у целини или делимично ван дефинисане зоне грађења, морају се уклонити, како би се земљиште привело планираној намени.</p> <p>– За објекте који се налазе у оквиру зоне грађења даје се могућност уклапања објекта у планирану изградњу (реконструкција, доградња) или његовог уклапања, у сарадњи и према посебним условима Службе заштите.</p> <p>– Објекат портирнице на улазу у комплекс, објекат између Нове ковнице и електричне централе и објекат између Погонске зграде и Управне зграде се задржавају, као функционално неопходан садржај, у постојећем габариту и волумену.</p> <p>– На свим постојећим објектима дозвољено је само текуће одржавање до привођења земљишта планираној намени.</p>																						
<p>Планирана изградња нових објеката</p>	<p>Планирана изградња у комплексу по функционалним подцелинама дата је у следећој табели:</p> <table border="1" data-bbox="414 1482 1311 1870"> <thead> <tr> <th>ознака функционалне целине (грађевинске парцеле)</th> <th>ознака функционалне подцелине</th> <th>врста планиране изградња</th> <th>максимални БРГП планираних објеката (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">НБС 1.1 (ЈС-1)</td> <td rowspan="2">1</td> <td>Нова управна зграда</td> <td>1500</td> </tr> <tr> <td>производни, пословни и магацински простор</td> <td>5100</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td>интерни изложбени простор</td> <td>1500</td> </tr> <tr> <td>угоститељски садржаји, спортско рекреативни садржаји</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">УКУПНО БРГП (m2)</td> <td>10100</td> </tr> </tbody> </table>	ознака функционалне целине (грађевинске парцеле)	ознака функционалне подцелине	врста планиране изградња	максимални БРГП планираних објеката (m2)	НБС 1.1 (ЈС-1)	1	Нова управна зграда	1500	производни, пословни и магацински простор	5100	3	интерни изложбени простор	1500	угоститељски садржаји, спортско рекреативни садржаји	2000	УКУПНО БРГП (m2)			10100			
ознака функционалне целине (грађевинске парцеле)	ознака функционалне подцелине	врста планиране изградња	максимални БРГП планираних објеката (m2)																				
НБС 1.1 (ЈС-1)	1	Нова управна зграда	1500																				
		производни, пословни и магацински простор	5100																				
	3	интерни изложбени простор	1500																				
угоститељски садржаји, спортско рекреативни садржаји		2000																					
УКУПНО БРГП (m2)			10100																				
<p>Положај објеката</p>	<p>а) Постојећи објекти од посебног интереса за Службу заштите</p> <p>Постојећи објекти од посебног интереса за Службу заштите, задржавају свој постојећи положај и постојећа међусобна растојања, која се утврђују на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске или употребне дозволе.</p>																						

Положај планираних интервенција на објектима од посебног интереса за Службу заштите:

функционална потцелина 2

– доградња (надзиђивање) дела објекта „Нова ковница” (производни анекс) – планирана је доградња у виду једне етажне пословно-производног простора, у оквиру дефинисане зоне грађења дуж јужне стране објекта, између стаклене лантерне и јужног фасадног зида.

– реконструкција тавана у оквиру постојећег габарита и волумена крова Управна зграда – задржава се у основној архитектонској форми (габариту и волумену).

функционална потцелина 3

Планирано је повезивање Зграда за шефове одељења са планираним новим капацитетима за интерни изложбени простор ковнице новца, на нивоу приземља, јужно од постојећих објеката, у виду тзв. „топле везе.

Постојеће објекте, дограђени део и планирану изградњу интерног изложбеног простора ковнице новца, у организационом, функционалном и обликовном смислу, решавати као јединствену целину.

функционална потцелина 4

Дозвољава се рекомпозиција и ограничена доградња објекта ресторана (источно од постојећег габарита) у оквиру дефинисане зоне грађења, у сарадњи са Службом заштите и према њеним посебним условима.

Постојећи и дограђени део, у организационом, функционалном и обликовном смислу, решавати као јединствену целину.

Грађевинске линије у оквиру којих су дозвољене планиране интервенције на објектима од посебног интереса за Службу заштите, дате су на графичком прилогу бр.3.

б) Планирана изградња нових објеката у функционалним потцелинама

Општа правила:

– Грађевинске линије дефинисане су одстојањима од граница суседних грађевинских парцела или су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, како је приказано на графичком прилогу бр.3.

– У оквиру зоне грађења дозвољава се постављање једног слободностојећег објекта.

– Објекти су по положају слободностојећи. Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија.

– Грађевинска линија подземних етажа Нове управне зграде и објекта интерног изложбеног простора поклапа се са грађевинском линијом.

– На грађевинској парцели се може налазити више објеката који формирају јединствен комплекс.

– Минимално међусобно растојање између два новопланирана објекта или новопланираног и постојећег објекта дефинисано је датим грађевинским линијама.

Појединачна правила:

Функционална целина НБС 1.1 – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер:

функционална потцелина 1

Нова управна зграда планирана је као слободностојећи објекат у оквиру зоне грађења.

функционална потцелина 2

Планирана је изградња слободностојећих објеката намењених производњи, пословању и складиштењу (магацински простор) у оквиру дефинисаних зона грађења.

	<p>функционална потцелина 3</p> <p>Интерни изложбени простор планиран је као слободностојећи објекат у оквиру дефинисане зоне грађења, који је функционално повезан на нивоу приземља са Зградама за шефове одељења.</p> <p>Постојеће објекте, дограђени део и интерни изложбени простор, у организационом, функционалном и обликовном смислу, решавати као јединствену целину.</p> <p>У оквиру дефинисаних зона грађења (уз железничку пругу), планирана је изградња слободностојећих објеката намењених угоститељским и спортеко-рекреативним садржајима.</p>
Спратност и висина	<p>а) Постојећи објекти од посебног интереса за Службу заштите:</p> <p>1) објекти који се задржавају у свом габариту и волумену – задржавају постојећу спратност и висину која се утврђује на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске или употребне дозволе.</p> <p>2) функционална потцелина 2</p> <p>– доградња (надзиђивање) дела објекта „Нова ковница“ (производни анекс):</p> <p>Максимална спратност објекта у делу доградње (надзиђивања) је П+2, док се на преосталом делу објекта задржава постојећа спратност П+1 и висина објекта на основу архивске грађе Службе заштите.</p> <p>Приликом одређивања висине надзиданог дела сагледати архитектонски склоп комплекса у целини, ускладити са висинама објеката у комплексу и обезбедити да Погонска зграда остане висински и визуелно доминантан објекат у комплексу, у сарадњи и према посебним условима Службе заштите.</p> <p>Обликовање (материјализација, волумен, висина) дограђеног дела објекта подразумева студиозан пројектантски рад у смислу успешног уклапања са постојећим објектима, као и у окружење.</p> <p>– реконструкција тавана у оквиру постојећег габарита и волумена крова:</p> <p>Управна зграда – задржава се у основној архитектонској форми (габариту и волумену) на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске или употребне дозволе. Планирана спратност објекта након извршене реконструкције тавана је П+2+Пк.</p> <p>3) функционална потцелина 3</p> <p>– доградња Зграда за шефове одељења:</p> <p>– Спратност дограђеног дела објекта је П. Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Коту приземља ускладити са котом приземља постојећих објекта и планиране нове изградње.</p> <p>– Висину доградње ускладити са висином приземља постојећих објекта и планиране нове изградње.</p> <p>– Кров дограђеног дела планиран је у малом нагибу максимално 10°.</p> <p>– Обликовање (материјализација, волумен, висина) дограђеног дела објекта подразумева студиозан пројектантски рад у смислу успешног уклапања постојећих објектата са планираном новом изградњом.</p> <p>– Све интервенције у вези са планираним повезивањем Зграда за шефове одељења и планираним простором за музејску поставку, радити у сарадњи са Службом заштите и према њеним посебним условима.</p> <p>4) функционална потцелина 4</p> <p>– доградња објекта ресторана:</p> <p>– Спратност дограђеног дела објекта је П. Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Коту приземља ускладити са котом приземља постојећег дела објекта.</p> <p>– Висину венца ускладити са висином венца постојећег дела објекта.</p> <p>– Кров обликовно (геометрија, висина, нагиби, примењени материјали)</p>

	<p>ускладити са постојећим.</p> <p>б) Планирана изградња нових објеката у функционалним потцелинама:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља планираних нових објеката не може бити нижа од коте терена. – Кота приземља планираних нових објеката може бити максимум 0,2 m виша од коте приступног тротоара, осим за објекат нове управне зграде где се дозвољава максимална кота приземља 1,2 m. – Кров је планиран у малом нагибу максимално 10° који одговара лименом покривачу, и у складу је са постојећим крововима у комплексу. <p>функционална потцелина 1 Максимална спратност планираног објекта је П+1. Дозвољава се изградња подземне етаже, за потребе решавања потребних капацитета за паркирање, а у складу са инжењерско геолошким условима. Максимална кота венца планираног објекта је 9,0 m у односу на коту приступног тротоара.</p> <p>функционална потцелина 2 Максимална спратност планираних нових објеката је П+1. Максимална кота венца планираних нових објеката једнака је постојећој висини венца објекта „Нова ковница” архитекте Весне Вујице. Тачна висина постојећег венца утврђује се на основу архивске грађе Службе заштите, грађевинске и употребне дозволе. Није дозвољена изградња подземних етажа на новим објектима.</p> <p>функционална потцелина 3 Максимална спратност планираних нових објеката је П+1. Максимална кота венца планираних нових објеката је 8,0 m у односу на коту приступног тротоара. Изузетно за објекат интерног изложбеног простора, овим планом уместо максималне спратности дефинише се максимална висина венца 10m у односу на коту приступног тротоара. Висина овог објекта, не сме да угрози доминантну позицију Погонске зграде као споменика културе. Дозвољава се изградња подземне етаже на објекту планираном за интерни изложбени простор ковнице новца.</p>
Индекси	<p>Функционална целина НБС 1.1 – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер:</p> <p>За изградњу на грађевинској парцели ЈС-1, функционална целина НБС 1.1., важе следећи урбанистички параметри:</p> <ul style="list-style-type: none"> – максимални индекс изграђености – И=0.57 – максимални индекс заузетости – З =23% <p>Функционална целина НБС 1.2 – Пословни клуб народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама:</p> <p>За изградњу на грађевинској парцели ЈС-2, функционална целина НБС 1.2, важе следећи урбанистички параметри:</p> <ul style="list-style-type: none"> – максимални индекс изграђености – И=0.043 – максимални индекс заузетости – З =4.3%

Максималне дозвољене БРГП објеката на нивоу функционалних целина (грађевинских парцела) и функционалних подцелина дефинисане су у следећој табели:							
ознака грађевинске парцеле	ознака функционалне целине	ознака функционалне подцелине	оријентациона БРГП постојећих објеката који су од интереса за Службу заштите (m ²)	максимална БРГП планираних интервенција на постојећим објектима од интереса за Службу заштите (m ²)	максимална БРГП планиране изградње нових објеката (m ²)	УКУПНО БРГП на нивоу функционалне подцелине (m ²)	УКУПНО БРГП на нивоу грађевинске парцеле (m ²)
ЈС-1	НБС 1.1	1	55	0	1500	1555	52315
		2	36300	2670	5100	44070	
		3	3050	140	3500	6690	
ЈС-2	НБС 1.2	4	610	140	0	750	750
УКУПНО БРГП (m²)			40015	2950	10100	53065	53065
Услови за архитектонско, естетско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – У комплексу специјалне намене Народне банке Србије спровести највише стандарде урбано-архитектонског и пејзажног обликовања које је примерено амбијенту културно-историјске целине. – Планирани објекти морају представљати јединствену функционално-естетску целину како на нивоу функционалних целина, тако и укупног комплекса. – Архитектонски склоп објеката и примењени материјали морају бити висококвалитетни и усклађени са наменом комплекса. – Ова територија је непосредно сагледива са УМП, брда Кошутњак и Сењачке падине. У том смислу потребно је прилагодити архитектонско урбанистичко решење волуменом, позицијом и обликовањем датој локацији. – Урбанистичко-архитектонским решењем комплекса обезбедити да Погонска зграда остане висински и визуелно доминантан објекат у комплексу. – Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. – Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете“ фасаде. – У функционалној подцелини 2, на планираним објектима, могућа је употреба и стакла као покривача, или лантерни, које би вршиле функцију додатног осветљења радног простора. 						
Уређење зелених и слободних површина	<p>У оквиру комплекса НБС, планиране су зелене површине које се различито уређују: заштитно зеленило, вртно-парковско зеленило, аутохтона вегетација дуж Топчидерске реке, озелењавање паркинга и сл.. С тим у вези, урбанистички пројекат и Пројекат озелењавања и уређивања зелених и слободних површина, израдити према посебним условима Службе заштите и других надлежних институција.</p> <p>Функционална целина НБС 1.1. – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер:</p> <p>Минимални проценат незастртих зелених површина је 40% на нивоу функционалне целине НБС 1.1.</p> <p>У оквиру слободних површина Завода за израду новчаница и кованог новца налазе се озелењене целине са елементима вртно-парковског уређења, које се састоје од већег броја дрвећа, шибља и затрављених површина. Зеленило унутар комплекса је потребно очувати према постојећем стању уз неопходне мере одржавања, док је за допуну постојећег фонда дрвећа и шибља и могућу реконструкцију, неопходно пре израде Главног пројекта озелењавања, валоризовати стање постојеће дендро вегетације (дрвеће и шибље).</p> <p>На постојећој површини за паркирање возила, предвидети уређење и озелењавање формирањем засене од дрворедних садница као што је то урађено на једном мањем делу паркиралишта. На паркинг површинама предвидети и растер елементе са травом. Дрворедне саднице могу бити до 5-6 метара у пречнику, од лишћарских врста дрвећа које су отпорне на негативне</p>						

	<p>микроклиматске услове и нису на листи алергених врста.</p> <p>Густи засади дрвећа са јужне стране комплекса се задржавају у постојећем стању као заштитно зеленило. Сеча стабала није дозвољена, а мере санитарне неге у састојинама, обавеза су надлежне службе која одржава комплекс.</p> <p>Простор око Топчидерске реке, а у оквиру границе комплекса, допунити аутохтоним врстама.</p> <p>Функционална целина НБС 1.2. – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама:</p> <p>Минимални проценат незастртих зелених површина је 40% на нивоу функционалне целине НБС 1.2.</p> <p>Постојеће слободне површине су у потпуности уређене и одржаване, обликоване парковским решењем, а композиционо решење зеленила и избор биљних врста прилагођени су функцији и намени парцеле.</p> <p>У оквиру предметне парцеле, налази се високовредна вегетација стара више деценија, у својој пуној снази и функцији. Постојеће листопадно и четинарско дрвеће и шибље одличне је физичке и здравствене кондиције, виталног изгледа и правилног хабитуса, те се у потпуности задржава као зона уређеног зеленила.</p> <p>Планирано је функционално одржавање спортских терена и озелењавање у рубној зони.</p>
Ограђивање	<p>Функционална целина НБС 1.1. – Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер:</p> <p>Комплекс је потребно оградити.</p> <p>Простор функционалне подцелине 2 мора бити под највишим режимом контроле и ограђен. Ограђивање Комплекса по ободу и ограђивање унутар комплекса (висина ограде, материјализација, позиција ограде унутар комплекса) изградити према условима безбедности Завода за израду новчаница и кованог новца и посебним условима Службе заштите.</p> <p>Уколико мере безбедности дозвољавају, део ограде дуж границе комплекса са комплексом Хипдрома и дуж Топчидерске реке, планирати као транспарентну (ограда максималне висине 1,4 m (зидани део максималне висине 0,6 m)), потом „живу” ограду, а једино у крајњем случају као нетранспарентну, односно зидану ограду. Преостали део ограде може бити нетранспарентан, односно зидана ограда (дуж границе комплекса према железничкој прузи, шуми Кошутњак и комплексу Стрелишта).</p> <p>Функционална целина НБС 1.2. – Пословни клуб Народне банке Србије са припадајућим зеленим и спортско-рекреативним површинама:</p> <p>Комплексе је потребно оградити. Максимална висина ограде је 1,4 m (зидани парапетни део максималне висине 0,6 m).</p> <p>Дозвољено је ограђивање живом оградом.</p> <p>Није дозвољено ограђивање комплекса нетранспарентном, односно зиданом оградом.</p> <p>Дозвољено је и ограђивање отворених спортских терена транспарентном заштитном мрежом.</p>
Приступ и паркирање	<p>Општа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступи грађевинским парцелама ЈС-1 и ЈС-2 обезбеђени су преко реконструисане постојеће приступне улице са запада (Пут за Ковницу новца), са Улице патријарха Павла и Пионирске улице са источне стране и приступне улице која је планирана у оквиру решења за саобраћајницу УМП у зони Цареве ћуприје (Пут за НБС). – Нормативи за паркирање дати су у поглављу 3.1.3. Паркирање. – Потребе за паркирањем решавати на парцели. – Колско-пешачка веза између Завод за израду новчаница и кованог новца – Топчидер и Пословног клуба Народне банке Србије, планирана је преко постојећег моста који се задржава на постојећој позицији и у постојећим димензијама. – Довољава се повезивања функционалне подцелине 3 са парком у функционалној подцелини 4, пешачким мостом преко Топчидерске реке. Прецизна позиција овог моста, услови изградње и обликовања биће

	<p>утврђени у поступку спровођења плана (кроз урбанистички пројекат) и према посебним условима Службе заштите, ЈП „Београдводе” и Завода за израду новчаница и кованог новца – Топчидер.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Приликом израде урбанистичког пројекта, интерну саобраћајну мрежу у комплексу планирати максимално економична односно тражити најкраће дужине и минималне површине потребне за опслуживање планираних садржаја у оквиру важећих прописа, поштујући постојећу мрежу, како би се максимално очувале и повећале зелене и слободне површине у комплексу. <p>Појединачна правила по функционалним потцелинама:</p> <p>Функционална потцелина 1</p> <ul style="list-style-type: none"> – Планирано је задржавање постојећих паркинг површина које треба санирати и озеленити дрворедима. – Планирано је формирање додатне паркинг површине дуж западне границе парцеле (наспрам планиране нове управне зграде) са дрворедом између паркинг места. – Није дозвољена изградња паркинг простора изван наведених површина (на зеленим површинама, дуж интерне саобраћајне мреже). – Дозвољава се формирање гараже у подземној етажи планираног објекта управне зграде. <p>Функционална потцелина 2</p> <ul style="list-style-type: none"> – Задржава се паркинг површина за теретна и доставна возила западно од објекта „Нове ковнице”. <p>Функционална потцелина 3</p> <ul style="list-style-type: none"> – Планирано је формирање паркинг површине дуж источне стране приступне интерне улице од стране Топчидерског парка. <p>Функционална потцелина 4</p> <ul style="list-style-type: none"> – Планирана је паркинг површина у зони главног улаза у комплекс.
Инжењерскогеолошки услови	<p>функционалне потцелине 2 и 3</p> <p>Припадају инжењерскогеолошком микрореону П_{А2}. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4м од површине терена. Инжењерскогеолошка конструкција микрореона П_{А2} захтева одређене мере предострожности.</p> <p>Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумизираних слоја. Обзиром да је терен у нагибу, ископом за објекте ће се засецати различити литолошки чланови па се могу очекивати неравномерна слегања. При засецима може доћи до неочекиване појаве чврсте стене или до откидања земљаних маса у слоју делувијално-пролувијалних седимената, посебно кад су засићене водом. Уколико ископи за објекте буду већи од 1,5 m, тада ће бити потребне дренаже око објеката. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати. Обавезна израда пројекта заштите темељног ископа. У делу брда код Ковнице новца неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати начин санације падине. Санациони објекти који служе заштити падине могу бити и задњи део планираних објеката.</p> <p>функционалне потцелине 1 и 4</p> <p>Припадају инжењерскогеолошком микрореону П_{А3}. Ниво подземне воде је врло висок – до 1,0 m од површине терена, понегде чак и на површини терена.</p> <p>Објекти високоградње – мање објекте треба фундирати плитко, где год је то могуће изнад нивоа подземне воде. Треба избегавати пројектовање подрумских просторија, гаража и сл. Због континуираног и високог нивоа подземне воде. Уколико се планирају објекти високоградње, неопходно је због хетерогености терена извести допунска испитивања којима би се одредио оптималан начин и дубина фундирања, као и параметри тла неопходни за пројекте обезбеђења темељне јаме и заштите од подземне воде.</p> <p>У даљој фази планирања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>

3.5. Спорт, спортски објекти и комплекси

(Графички прилози: бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000 и бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000)

Садржај, величина, капацитет, опрема и сл. за планиране спортске објекте дефинишу се на основу Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 24/11), Правилник о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС”, број 17/2013) и Правилник о условима за обављање спортских делатности („Службени гласник РС”, број 63/2013), спортских прописа и правила надлежних спортских организација, националних односно међународних савеза у области дате категорије спорта, и других техничких прописа, којих се приликом даљег спровођења плана треба придржавати.

Није дозвољена промена намене спортских објеката и комплекса у неку другу компатибилну намену или смањење површина за спорт.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште), угрози природне вредности простора, односно заштићене или евидентирани културно-историјске вредности простора.

У фази израде пројектне документације и реализације свих спортских објеката потребно је одговарајућим техничким решењима и мерама обезбедити:

- безбедност у свим сегментима, односно безбедан боравак спортиста, судија, представника медија и свих посетилаца спортских терена или спортским дворанама, стрелишту или другим спортским објектима у сваком тренутку,
- расположив простор за посетиоце, око спортских објеката предвиђених за такмичења, широке прилазе, одговарајући број улаза у објекте,
- пешачке комуникације на објекту и око објекта које ће омогућити потребну безбедност и брзину пражњења објекта/комплекса,
- посебне пунтове и приступе за возила полиције, ватрогасна возила, хитну помоћ, лица са посебним потребама, посебне улазе за ВИП ложе и медије,
- одговарајуће осветљење објеката, дворана или терена и простора око њих.

На обухваћеној територији планиране су површине јавне намене за спорт, спортске објекте и комплексе:

1. Такмичарски – спортски објекти:

- Центар за коњички спорт и трке – Хиподром
- Стрелиште Стрелачког савеза Србије

2. Спортско-рекреативни комплекс

Хиподром спада у специјализоване спортске објекте за организовање спортских такмичења и спортских манифестација на националном и интернационалном нивоу који захтевају велики капацитет простора за публику и сложене грађевине и инфраструктуру.

Стрелиште спада у специјализоване спортске комплексе на отвореном простору који захтевају велике уређене комплексе који омогућавају спортске и такмичарске активности, али не захтевају велике посебно уређене просторе за публику.

Спортско-рекреативни комплекси су просторне целине са спортским објектима намењеним за рекреативне активности становништва, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на локалном нивоу, као и за извођење наставе физичког образовања деце и омладине.

3.5.1. Центар за коњички спорт и трке – Хиподром

На територији плана Центар за коњички спорт и трке – Хиподром планиран је у макроцелинама А и Б, у блоковима А1 и Б1.

Центар за коњички спорт и трке – Хиподром бави се афирмацијом и развојем коњарства и коњичког спорта, организацијом такмичарске сезоне, припрема локалних, државних и међународних такмичења, тренинзима и различитим спортско-рекреативним активностима (акције на популаризацији коњарства и коњичког спорта, организовањем школа јахања, организовањем терапеутског јахања, стални смештај грла, смештај гостујућих грла и др.).

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром
Правила парцелације	– Планом су дефинисане грађевинске парцеле СП-1 у Блоку А1, СП-2 и СП-3 у Блоку Б1. Грађевинске парцеле планиране су за површину јавне намене спорт, спортске објекте и комплексе: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром. – Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинских парцела СП-1, СП-2, СП-3.
Детаљна намена објеката и површина у комплексу	Грађевинске парцеле СП-1, СП-2 и СП-3 формирају јединствен комплекс Центра за коњички спорт и трке – Хиподром који је намењен коњичком спорту и развоју коњарства. Комплекс Хиподрома формирају три функционалне целине, просторно раздвојене саобраћајним потезом УМП: 1. функционална целина Х 1.1 (грађевинска парцела СП-1) – тркалиште са гледалиштем и управом у блоку А1 2. функционална целина Х 1.2 (грађевинска парцела СП-2) – смештај и нега коња (тзв. „шталски круг”) у блоку Б1 3. функционална целина Х 1.3 (грађевинска парцела СП-3) – едукативно-тренажни део у блоку Б1 Функционална целина Х1.1 Тркалиште са гледалиштем и управом Функционална целина Х1.1. налази се у Блоку А1, грађевинска парцела СП-1, северозападно од саобраћајног потеза УМП. Према просторним карактеристикама, постојећој дистрибуцији намена и могућем даљем развоју, функционална целина Х1.1 подељена је на функционалне подцелине: 1. функционална подцелина Х1.1.1 – тркалиште 2. функционална подцелина Х1.1.2 – гледалиште 3. функционална подцелина Х1.1.3 – управа 4. функционална подцелина Х1.1.4 – мерионица и седларница 5. функционална подцелина Х1.1.5 – слободне и зелене површине

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром
	<p>функционална подцелина Х1.1.1 – тркалиште Такмичарско спортски терени су најквалитетнији део комплекса Хиподрома. Цео простор је ограђен и уређен, а чине га: – галопска стаза – дужине око 1.500 m и карактеристична је због своје 3 кривине (облика је троугла, а не стандардне елипсе). Широка је око 20 метара. – радна галопска стаза – налази се између главне галопске и главне касачке стазе и својом конфигурацијом прати главну галопску стазу. Ширина је око 5,0 m. – касачка стаза – елипса дужине око 1.000 m и ширине око 25 m. – радни падок (око 40x70 m) и такмичарски падок за препонске утакмице – паркур (око 70x100 m) налазе се у средишњем простору касачке стазе. Наведени садржаји представљају отворене спортске површине Хиподрома и као такве се задржавају, а по потреби и усклађују са међународним прописима за одржавање међународних такмичења и Правилником о условима за обављање спортске делатности („Службени гласник РС”, број 63/13). Није дозвољена изградња објеката у оквиру функционалне подцелине Х1.1.1.</p> <p>функционална подцелина Х1.1.2 – гледалиште Граница функционалне подцелине Х1.1.2. поклапа се са границом зоне грађења уз тркалиште, како је приказано на графичком прилогу бр.3. Гледалиште чине трибине: Почасна трибина („Краљева ложа”) и Велика или Главна трибина. Планира се повећање капацитета гледалишта. Повећање капацитета гледалишта, односно проширење трибина, планирано је на простору источно од Велике (главне) трибине. У делу гледалишта оријентисаном према тркалишту дозвољена је изградња искључиво места за седење и стајање, ВИП ложа и медијског простора. У оквиру гледалишта предвидети простор за судије и простор за фото-финиш камеру. У претходно описаном простору, није могуће планирати комерцијалне и угоститељске садржаје. У простору испод трибина, оријентисаном према пешачком платоу, лоцирати следеће садржаје: угоститељске и комерцијалне садржаје (кладионица), санитарни чворови, оставе, радионице за одржавање и технику, и слично. Почасна трибина је објекат који се конзерваторски третира и задржава у изворној форми. На месту Велике трибине путем поступка реституције обновити објекат у његовој изворној форми и материјалу.</p> <p>функционална подцелина Х1.1.3 – управа Граница функционалне подцелине Х1.1.3. поклапа се са границом зоне грађења уз Паштровићеву улицу, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. Планирана је изградња објекта намењеног управи и администрацији, са пратећим садржајима (угоститељски садржаји (ресторан), трговина (опрема за коњички спорт и сл.), билетарница). Однос управе – администрације и других пратећих намена на нивоу објекта је мин.51%:макс.49%.</p> <p>функционална подцелина Х1.1.4 – мерионица и седларница Граница функционалне подцелине Х1.1.4. поклапа се са границом зоне грађења уз трамвајску пругу, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. Планирана је изградња објекта намењеног мерионици и седларници.</p> <p>функционална подцелина Х1.1.5 – слободне и зелене површине Обухвата површине намењене приступу и прихвату посетилаца: – два улаза у комплекс (колско-пешачки и пешачки), – пешачке комуникације и платое, – паркинг површине, – уређене зелене и слободне површине – галопски падок</p> <p>Ове површине намењене су задржавњу посетилаца на отвореном (праћење такмичења, разонода, одмор), али и повећању безбедности посетилаца и бржем пражењу гледалишта и комплекса у целини. Галопски падок се налази у делу уређених зелених и слободних површина, источно од трибина, у коме се посетиоцима приказују коњи пред галопску трку (загревање, шетња коња), служи и за рекреативно и терапеутско јахање (хипотерапија и рад лица са посебним потребама са коњима и сл.). Није дозвољено увођење других намена у функционалној целини Х1.1 осим претходно наведених.</p> <p>Функционална целина Х1.2 Смештај и нега коња – „Шталски круг” Функционална целина Х1.2 налази се у блоку Б1, грађевинска парцела СП-2, јужно од саобраћајног потеза УМП, између УМП, Стрелишта Стрљачког савеза Србије и шуме Кошутњак. У оквиру ове функционалне подцелине планирани су следећи садржаји: А. смештај и нега коња Основни садржаји у оквиру простора намењеног смештају и нези коња су: 1. Штале – објекти са боксовима за коње, 2. Простори за: – фуражну храну, – сено-кабасту храну – простирке, – амбуланту, – изолацију, – повређене коње и ветеринарску негу, – медицинску контролу (doping), – прање и туширање коња, – негу – тимарење коња, – сарача и седларнице, – ковачницу, – прибор (седла и остало), – дневни боравак персонала са санитарним чворовима и оставама за алат и прибор за одржавање, – докеје, – стајско ђубриво – затворени мањез.</p> <p>Слободне површине намењују се за мањеже на отвореном, паркуре, просторе за лонжирање, стазе за јахање и сл. Применити све важеће стандарде и прописе за ову врсту објеката и комплекса, посебно са аспекта безбедности животиња, еколошких услова и санитарно – ветеринарске заштите. (Напомена: Површине наведених садржаја зависе од капацитета штала, односно броја грла.) Б. смештај и одржавање механизације – максимално 10% планираних капацитета у функционалној целини Х1.2. Овај простор планирати ближе Паштровићевој улици, како би се обезбедио минималан манипулативан простор и омогућило коришћење механизације у функционалној целини Х1.1. В. простор за смештај гостујућих коња – максимално 10% планираних капацитета у функционалној целини Х1.2. планирано је за смештај гостујућих коња. Обавезно је поштовати важеће санитарно-ветеринарске и друге стандарде и прописе који дефинишу ову област. Г. заштитни појас линијског зеленила – дуж границе са саобраћајним потезом УМП планиран је заштитни појас зеленила најмање ширине 20 m. У заштитном појасу зеленила планиране су паркинг површине. Д. заштитни појас зеленила – планиран је између границе грађевинске парцеле и грађевинске линије према комплексу Стрелишта. С обзиром да се планирани садржаји могу међусобно ометати и угрожавати функционисање, потребно је кроз урбанистички пројекат извршити зонирање функционалне целине Х1.2, на начин да се обезбеде адекватни физички и функционално раздвојени простори за смештај и негу коња, смештај механизације и смештај гостујућих коња. У оквиру „шталског круга” планирати везу са шумом Кошутњак, у виду стазе за јахање. Тачна позиција ове везе биће дефинисана након доношења планског документа за простор шуме Кошутњак. Уређење и грађење овог дела Хиподрома радити на основу детаљног програма ЈП „Хиподром – Београд”, важећих домаћих и међународних стандарда и прописа за ову врсту спортских објеката и у сарадњи са Службом заштите и другим надлежним институцијама.</p>

	<p>Спорт, спортски објекти и комплекси: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром</p>
	<p>Није дозвољено увођење других намена у функционалној целини Х1.2 осим претходно наведених.</p> <p>Функционална целина Х1.3 Едукативно-тренажни део Функционална целина Х1.3 налази се у блоку Б1, грађевинска парцела СП-3, источно од саобраћајног потеза УМП, између УМП, Топчидерске реке, Комплекса специјалне намене НБС и пута за Ковницу новца. Планирана је као едукативно-тренажни део Хиподрома: простор за припрему и тренинге, школе јахања, рад са децом предшколског и школског узраста, терапеутско јахање (хипотерапија и рад лица са посебним потребама са коњима). У оквиру едукативно-тренажног дела Хиподрома планиран је један затворени мањег димензија 20x30 m са пратећим просторијама и отвореним теренима коњичког спорта (мањежи на отвореном, паркури, стазе за јахање и сл.). Заштитни појас линијског зеленила планиран је дуж границе са саобраћајним потезом УМП, најмање ширине 20 m. У заштитном појасу зеленила планиране су паркинг површине. Није дозвољено увођење других намена у функционалној целини Х1.3 осим претходно наведених.</p>
Интервенције на постојећим објектима и површинама који су од интереса за Службу заштите	<p>Постојећи објекти који су од посебног интереса за Службу заштите споменика културе у комплексу хиподрома су објекти валоризовани као II и IV категорија, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, а то су:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Почасна трибина – Велика трибина – Објекти у функционалној целини Х1.2 <p>Почасна трибина је објект који се конзерваторски третира и задржава у изворној форми, габариту и волумену. Велика трибина – на месту Велике трибине треба путем поступка реституције обновити објект у његовој изворној форми (габариту и волумену) и материјалу. Планирано је проширење гледалишта источно од Велике трибине. – Проширење гледалишта може се извести као доградња Велике трибине или као независан слободностојећи објект, што ће бити прецизно дефинисано у поступку спровођења плана у сарадњи са Службом заштите споменика културе. Постојећи и дограђени део, у организационом, функционалном и обликовном смислу, решавати као јединствену целину. – Изградња трибина мора бити у свему у складу са важећим стандардима и прописима за ову врсту објеката и у оквиру датих грађевинских линија. Приликом дефинисања позиције нове трибине – гледалишта водити рачуна да се не угрози поље сагледавања трке са Почасне и Велике трибине. У оквиру функционалне подцелине Х1.1.2, на простору између трибина (гледалишта) и тркалишта дозвољена је само уређена површина за стајање публике. Објекти у функционалној целини Х1.2 су предвиђени за реконструкцију, ремоделацију и доградњу у сарадњи и према посебним условима Службе заштите и правилима овог плана. У случају рушења ових објеката, нова изградња мора бити у складу са правилима овог плана. Отворене спортске површине Хиподрома : – галопска стаза – радна галопска стаза – касачка стаза – радни падок и такмичарски падок за препонске утакмице – паркур – галопски падок су од интереса за Службу заштите и као такве се задржавају. Овим планом планирано је: модернизација и осавремењивање отворених спортских површина, кроз примену поступака конзервације, рестаурације, санације и уређења простора (опремање потребном инфраструктуром (систем за заливање, осветљење, оградивање и сл.), модернизација стаза, падока и паркура (опрема, подлоге и сл.) одржавање и унапређивање зелених површина и др.). Све интервенције изводити према важећим стандардима и прописима за ову врсту спортских објеката и комплекса и у сарадњи са Службом заштите.</p>
Интервенције на постојећим објектима који нису од интереса за службу заштите	<p>Постојећи објекти који нису од интереса за Службу заштите су објекти V категорије и сви остали некатегорисани објекти у комплексу. На свим постојећим објектима у комплексу хиподрома дозвољено је само текуће одржавање до привођења земљишта планираној намени.</p> <p>Функционална целина Х1.1 Планирано је уклањање свих постојећих објеката који нису од интереса за Службу заштите.</p> <p>Функционална целина Х1.2 Неопходно је рушење свих бесправно подигнутих објеката, посебно оних великог габарита и волумена који нарушавају укупан амбијент.</p> <p>Функционална целина Х1.3 Планирано је уклањање свих постојећих објеката који нису од интереса за Службу заштите.</p>
Положај објеката	<p>Општа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске линије дефинисане су одстојањима од регулационе линије и граница суседних грађевинских парцела или су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, како је приказано на графичком прилогу бр.3. – Објекти су слободностојећи. Дозвољава се изградња више слободностојећих објеката на грађевинској парцели. – Минимално међусобно растојање објеката дефинисати на начин да испуњавају важеће противпожарне стандарде и прописе и да није мање од висине вишег објекта, односно минимум 4 метра. Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима, односно минимум 4 метра. – На прописаном минималном међусобном растојању објеката, дозвољено је формирање свих врста отвора. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; <p>Појединачна правила:</p> <p>функционална целина Х1.1 функционална потцелина Х1.1.2 – гледалиште – Задржава се постојећи положај Почасне трибине и Велике трибине. – Планирано је проширење гледалишта источно од Велике трибине. – Ово проширење је могуће извести као доградњу Велике трибине или као изградњу новог слободностојећег објекта, што ће бити дефинисано у поступку спровођења плана у сарадњи са Службом заштите. – Планирана изградња не сме угрозити сагледавање тркалишта са постојећих Почасне и Велике трибине.</p> <p>функционална потцелина Х1.1.3 – управа – Планирана је изградња једног слободностојећег објекта у оквиру зоне грађења. – Објект поставити на грађевинску линију према Паштровићевој улици.</p> <p>функционална потцелина Х1.1.4 – мерионица и седларница – Планирана је изградња једног слободностојећег објекта у оквиру задатих грађевинских линија.</p> <p>функционална целина Х1.2 – Нове објекте поставити у оквиру зоне грађења, како је приказано на графичком прилогу бр.3. – Ван зоне грађења у преосталом средишњем делу грађевинске парцеле, формирати парковско-вртно уређење у слободној композицији зеленила кроз које су планиране стазе за јахање и простори на отвореном за вежбу коња (мањеж, паркур, падок и сл.). – Простор уредити као јединствени урбанистичко-архитектонски склоп који је формиран од више слободностојећих објеката и слободних површина (спортски терени коњичког спорта, кољске и пешачке стазе) распоређених у зеленилу. Планирани објекти, својим габаритом и волуменом морају бити примерени амбијенту културно-историјске целине и спортске намени. – Архитектонско урбанистичко решење унутар комплекса, односно диспозиција планираних објеката, њихов габарит и волумен, као и њихови просторни односи, биће дефинисани у поступку спровођења плана уз обавезну сарадњу са Службом заштите и њеним посебним условима и према детаљном програму ЈП Хиподром Београд.</p> <p>функционална целина Х1.3 – Објект поставити на грађевинску линију према Пута за ковницу новца. – У функционалној целини Х1.3 спортске терене коњичког спорта (мањеж, паркуре, падоке, стазе за јахање) градити на удаљености од најмање: – према УМП – мин. 20 m,</p>

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром
	– према Топчидерској реци – мин. 10 m, – према осталим границама парцеле – мин. 5 m.
Спратност и висина	<p>функционална целина Х1.1:</p> <p>1. функционална потцелина Х1.1.2 – гледалиште</p> <p>– Висина Велике трибине и планираног проширења капацитета трибине (доградње или новог слободностојећег објекта) биће накнадно дефинисана пројектом реконструкције у сарадњи са Службом заштите.</p> <p>– Почасна трибина задржава се у постојећој висини.</p> <p>2. функционална потцелина Х1.1.3 – управа</p> <p>– Максимална спратност објекта је П+1.</p> <p>– Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Максимална кота венца објекта је 8,0 m у односу на коту приступног тротоара интерне саобраћајне мреже у комплексу.</p> <p>– Кота приземља не може бити нижа од коте терена.</p> <p>– Кота приземља може бити максимум 0,2 m виша од коте приступног тротоара интерне саобраћајне мреже у комплексу.</p> <p>– Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°.</p> <p>3. функционална потцелина Х1.1.4 – мерионица и седларница</p> <p>– Максимална спратност објекта је П.</p> <p>– Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Максимална кота венца објекта је 4,0 m у односу на коту приступног тротоара интерне саобраћајне мреже у комплексу.</p> <p>– Кота приземља не може бити нижа од коте терена.</p> <p>– Кота приземља може бити максимум 0,2 m виша од коте приступног тротоара интерне саобраћајне мреже у комплексу.</p> <p>– Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°.</p> <p>функционална целина Х1.2:</p> <p>– Максимална спратност објекта је П+Пк.</p> <p>– Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Висину објекта дефинисати у поступку спровођења плана на основу минималне потребне технолошке висине за дату намену и у сарадњи са Службом заштите.</p> <p>функционална целина Х1.3:</p> <p>– Максимална спратност објекта је П.</p> <p>– Није дозвољена изградња подземне етаже.</p> <p>– Висину објекта дефинисати у поступку спровођења плана на основу минималне потребне технолошке висине за дату намену и у сарадњи са Службом заштите.</p> <p>– Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°.</p>
Индекси	<p>функционална целина Х1.1:</p> <p>На грађевинској парцели СП-1 важе следећи урбанистички параметри:</p> <p>– максимални индекс заузетости – $Z = 2.6\%$</p> <p>– максимални индекс изграђености – $I = 0.026$</p> <p>функционална потцелина Х1.1.2 – гледалиште</p> <p>– укупна максимална БРГП – 3.500 m²</p> <p>функционална потцелина Х1.1.3 – управа</p> <p>– Максимална планирана БРГП објекта – 2.000 m²</p> <p>функционална потцелина Х1.1.4 – мерионица и седларница</p> <p>– Максимална планирана БРГП објекта – 500m²</p> <p>Дате максималне БРГП по функционалним подцелинама Х1.1.2, Х1.1.3 и Х1.1.4 могу се реализовати само у оквиру те функционалне подцеле.</p> <p>функционална целина Х1.2:</p> <p>На грађевинској парцели СП-2 важе следећи урбанистички параметри:</p> <p>– максимални индекс заузетости – $Z = 30\%$</p> <p>– максимални индекс изграђености – $I = 0.3$</p> <p>– максимална БРГП на парцели – 10.000m² од чега је:</p> <p>– минимална БРГП објекта за смештај и негу коња: 8.000 m²</p> <p>– максимална БРГП објекта за смештај механизације: 1.000 m²</p> <p>– максимална БРГП објекта за смештај гостујућих коња: 1.000 m²</p> <p>функционална целина Х1.3:</p> <p>На грађевинској парцели СП-3 важе следећи урбанистички параметри:</p> <p>– максимални индекс заузетости – $Z = 10\%$</p> <p>– максимални индекс изграђености – $I = 0.1$</p> <p>– максимална БРГП – 860 m².</p>
Услови за архитектонско, естетско обликовање	<p>– У Центру за коњички спорт и трке – Хиподром спровести највише стандарде урбано-архитектонског и пејзажног обликовања које је примерено амбијенту културно-историјске целине и спортском комплексу јединственом у спортско-рекреативној понуди града.</p> <p>– Планирани објекти морају представљати јединствену функционално-естетску целину како на нивоу функционалних целина, тако и укупног комплекса.</p> <p>– Архитектонски склоп објекта и примењени материјали морају бити висококвалитетни и усклађени са спортском наменом.</p> <p>– Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.</p> <p>– Ова територија је непосредно сагледива са УМП, брда Кошутњак и Сењачке падине. У том смислу потребно је прилагодити архитектонско урбанистичко решење волуменом, позицијом и обликовањем датог локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као "пете" фасаде.</p> <p>– Приликом пројектовања тежити употреби природних материјала: дрво, камен дерсована опека, рустичнији малтер, цреп, итд.</p> <p>– Урбани мобилијар (светилке, клупе за одмор, корпе за отпатке, информативне табле и сл.) мора бити наменски дизајниран, израђен од квалитетних материјала, усаглашен са архитектуром објекта, специфичном наменом комплекса и амбијентом културно-историјске целине.</p>
Уређење зелених и слободних површина	<p>Комплекс Хиподрома припада зеленом ткиву града и налази се у склопу зеленила које се од Кошутњака и Топчидера пружа све до Аде Циганлије.</p> <p>Општа правила за комплекс Хиподрома</p> <p>– Према саобраћајном потезу УМП, у делу који је обухваћен овим планом, планиран је заштитни појас линијског зеленила у све три функционалне целине комплекса Хиподром.</p> <p>– Све отворене паркинг површине морају бити озелењене дрвећем високих лишћара.</p> <p>– На пешачким површинама предвидети засторе од савремених материјала који се лако одражавају и безбедни су за кретање у свим временским условима. Застори на пешачким површинама морају бити усклађени са архитектуром и материјалима који се користе за завршну обраду фасада.</p> <p>– Начином поплочавања и одговарајућим падовима обезбедити брзу евакуацију атмосферских вода са свих површина са чврстим забором.</p> <p>– Из разлога боље прегледности и безбедности све пешачке комуникације, платои и паркинг површине морају бити снабдевени јавном расветом.</p> <p>– Током даље разраде урадити Главни пројекат озелењавања за комплекс у целини, како би се простор додатно унапредио, а истовремено сачувала постојећа квалитетна вегетација.</p> <p>Појединачна правила</p> <p>Функционална целина Х1.1:</p> <p>Планирано је минимално 40% зеленила на незастртним подлогама на нивоу функционалне целине Х1.1, при чему се затрављени спортски терени такође сматрају делом процентуалног учешћа у формирању вегетације у оквиру намене за спорт.</p> <p>Задржавају се постојеће површине под незастртним подлогама које су већином и затрављене, као и сво постојеће дрвеће у зони објекта, паркинг површина, трибина и др. Унутар комплекса, дуж Паштровићеве улице, формирати континуирани дрворед од лишћарских врста дрвећа. Дрворед може бити прекинут на позицијама улаза у комплекс и приступних улица.</p>

	<p>Спорт, спортски објекти и комплекси: Центар за коњички спорт и трке – Хиподром</p> <p>Непланска сеча није дозвољена, већ је могуће спроводити редовне мере санитарне неге од стране надлежних служби.</p> <p>Заштитни појас зеленила на простору између постојеће тркачке стазе и регулационе линије према саобраћајници УМП у делу који је обухваћен овим планом.</p> <p>Функционална потцелина Х1.1.5: Задржава се постојећа паркинг површина.</p> <p>Задржава се постојеће парковско уређење са одмориштима и високим зеленилом.</p> <p>Планиране су пешачке комуникације и плато између функционалних подцелина гледалишта и управе, као и у зони главних улаза у комплекс.</p> <p>Употребом урбаног мобилијара и адекватним наменама (баште ресторана, одморишта, зеленило и сл.) формирати висококвалитетне јавне урбане површине примерене амбијенту културно-историјске целине и спортском комплексу какав је Хиподром.</p> <p>Није дозвољено изградња објеката на овим површинама нити њихово наткривање.</p> <p>Слободне, уређене и зелене површине у оквиру функционалних подцелина Х1.1.2, Х1.1.3 и Х1.1.4 интегрисати и функционално повезати са површинама у функционалној подцелини Х1.1.5.</p> <p>Функционална целина Х1.2: Планирано је минимално 40% зеленила на незастртим подлогама на нивоу функционалне целине Х1.2, при чему се заглављени спортски терени такође сматрају делом процентуалног учешћа у формирању вегетације у оквиру намене за спорт.</p> <p>Предвидљено је очување постојећег фонда вегетације уз редовно одржавање и допуну новим врстама дрвећа и шибља. Формирати заштитни појас линијског зеленила уз УМП ширине најмање 20 метара са паркинг простором између дрвећа.</p> <p>Дрвеће и вегетацију дуж саобраћајног потеза УМП засадити тако да не омета прегледност, безбедност и функционисање саобраћаја. У даљој разradi плана обавезна је сарадња са Секретаријатом за саобраћај и ЈКП „Зеленило – Београд”.</p> <p>Према комплексу Стрелишта, између грађевинске линије и границе грађевинске парцеле, планиран је појас заштитног зеленила у ширини максимално 31 m.</p> <p>У средишњем делу грађевинске парцеле (ван зоне грађења), формирати парковско-вртно уређење у слободној композицији зеленила кроз које су планиране стазе за јахање и простори на отвореном за вежбу коња (мањек, паркур, падок и сл.).</p> <p>Између објекта и спортских терена коњичког спорта (мањежи, стазе за јахање, паркур, падок и сл.) планирани су дрвореди и заштитно зеленило. Зеленилом визуелно одвојити различите садржаје (механизација, смештај коња, смештај гостујућих коња).</p> <p>Функционална целина Х1.3: Планирано је минимално 40% зеленила на незастртим подлогама на нивоу функционалне целине Х1.3, при чему се заглављени спортски терени такође сматрају делом процентуалног учешћа у формирању вегетације у оквиру намене за спорт.</p> <p>Планиран је заштитни појас линијског зеленила дуж регулације УМП ширине најмање 20 метара са паркинг простором између дрвећа. Дрвеће и вегетацију дуж саобраћајног потеза УМП засадити тако да не омета прегледност, безбедност и функционисање саобраћаја. У даљој разradi плана обавезна је сарадња са Секретаријатом за саобраћај и ЈКП „Зеленило – Београд”.</p> <p>Простор око Топчидерске реке, у оквиру границе ове функционалне целине, допунити аутохтоним врстама.</p> <p>Између објекта и спортских терена коњичког спорта (мањежи, стазе за јахање, паркур, падок и сл.) планирани су дрвореди и заштитно зеленило.</p>
Ограђивање	<p>– Грађевинске парцеле СП-1, СП-2 и СП-3, потребно је оградити оградом. Висина и материјализација ограде биће дефинисане у поступку спровођења плана на основу важећих стандарда и прописа за ову врсту спортске намене и у сарадњи са Службом заштите.</p> <p>– Дозвољено је ограђивање простора унутар функционалних целина у складу са важећим прописима и стандардима који уређују ову област (услови безбедности посетилаца, запослених и животиња, санитарно-ветеринарски услови, еколошки услови и др.) и у сарадњи са Службом заштите.</p> <p>– Део ограде према Стрелишту мора бити изграђен у складу са важећим стандардима и прописима за ову врсту спортских комплекса и објеката (спортско стрељаштво и коњички спорт).</p>
Приступ и паркирање	<p>Колске и пешачке приступе парцели обезбедити преко:</p> <p>функционална целина Х1.1</p> <ul style="list-style-type: none"> – колско-пешачки приступ из Паштровићеве улице на позицији постојећег улаза, – пешачки приступ из Паштровићеве улице (источно, између гледалишта и управе) – веза између функционалних целина Х1.2 и Х1.3 са функционалном целином Х1.1 остварена је преко приступне стазе тркалишту за коње у оквиру УМП, ширине 5,0 m, која је планирана Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупростена од саобраћајнице Т6 до Ппанчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11). <p>функционална целина Х1.2. – из Паштровићеве улице у зони кружног тока</p> <ul style="list-style-type: none"> – реконструисане постојеће приступне улице пут за Ковницу новца. – Планирана је изградња пешачког моста преко Топчидерске реке као функционална веза између комплекса Хиподрома и јавне зелене површине. <p>Преко овог моста планиран је и прелаз коња. Тачна позиција и димензије биће дефинисане у поступку спровођења плана у сарадњи са ЈП „Београд-воде” и Службом заштите.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним пешачким кретањима у комплексу. – У складу са Законом о спорту („Службени гласник РС”, број 24/11) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са посебним потребама). – Пешачки прилази и површине око отворених спортских терена и других објеката где се очекује велики број посетилаца морају бити урађени без степеника или других препрека које би ометале пролаз или евакуацију у кратком временском року. Денивелацију терена савлађавати рампама. – Пешачке површине око спортских објеката планирати у складу са прописима надлежних институција. – Нормативи за паркирање дати су у поглављу 3.1.3 Паркирање. – Сва возила сместити на припадајућој парцели, осим за функционалну целину Х1.1. Наиме, за потребе ове функционалне целине паркирање обезбедити делом на припадајућој парцели (постојећи отворени паркинг капацитета 88ПМ у зони улаза), делом на постојећем паркингу уз Паштровићеву улицу преко пута комплекса Хиподрома 38 ПМ, а у време дешавања већих спортских такмичења паркирање треба решавати и на расположивим површинама у оквиру регулација суседних саобраћајница (делови коловоза, плато, зелене површине) у оквиру гравитационе зоне комплекса (петоминутна пешачка изохрона – око 400 m). – Паркирање у функционалним целинама Х1.2 и Х1.3, решавати на парцели на отвореним паркинг површинама, најпре у заштитном појасу линијског зеленила уз Паштровићеву улицу, а тек уколико та површина није довољна, на преосталом делу парцеле. У оквиру грађевинске парцеле потребно је обезбедити паркинг места за доставна возила и аутобусе, паркинг места за камионе за коње, паркинг места за кола са приколицама за коње са рампом за утовар/истовар. – На парцели је потребно од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). – Приликом израде урбанистичког пројекта, интерну саобраћајну мрежу у комплексу планирати максимално економична односно тражити најкраће дужине и минималне површине потребне за опслуживање планираних садржаја у оквиру важећих прописа, поштујући постојећу мрежу, како би се максимално очувале и повећале зелене и слободне површине у комплексу.
Инжењерскогеолошки услови	<p>функционална целина Х 1.2</p> <p>смештај и нега коња – „шталски круг”</p> <p>Припада инжењерскогеолошком микрореону ПА₂. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4 m од површине терена.</p> <p>Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумизованог слоја.</p> <p>функционална целина Х 1.1 – тркалиште са гледалиштем и управом и функционална целина Х 1.3 – едукативно-тренажни део</p> <p>Припадају инжењерскогеолошком микрореону ПА₃. Ниво подземне воде је врло висок – до 1,0 m од површине терена. На предметном простору терен је насут.</p> <p>Мање објекте треба фундирати плитко, где год је то могуће изнад нивоа подземне воде. Треба избегавати пројектовање подрумских просторија. У даљој фази планирања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>

3.5.2. Стрелиште Стрелачког савеза Србије

На територији плана Стрелиште Стрелачког савеза Србије планирано је у макро целини Б, у блоку Б1. Планом се формира савремени тренинг центар Стрелачког савеза Србије за потребе Репрезентације Србије, стрелачког спорта уопште и обуке у безбедном руковању оружјем свих узрасних категорија, за припрему свих узрасних категорија.

Општи интерес у области спорта у Републици Србији у спортским гранама које су од посебног значаја за Републику Србију остварује се преко националних гранских спортских савеза.

Стрелаштво је олимпијски спорт, а Стрелачки савез Србије је национални грански спортски савез и члан је Олимпијског комитета Србије.

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Стрелиште Стрелачког савеза Србије
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела СП-4 површине јавне намене за спорт, спортске објекте и комплексе, односно Стрелиште Стрелачког савеза Србије. – Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинске парцеле СП-4.
Детаљна намена објеката и површина у комплексу	– Грађевинска парцела СП-4 намењена је спортском стрелаштву у оквиру Стрелишта Стрелачког савеза Србије. – Стрелиште је намењено спровођењу стрелачких активности спортиста (тренинзи и такмичења), као и спровођењу обука правних и физичких лица у руковању ватреним оружјем. – У оквиру комплекса Стрелишта ССС планирани су следећи садржаји: – објекат савремене стрељане за ваздушно и малокалибарско оружје, пушке са неолученом цеви, ловачке карабине, пиштоље великог и малог калибра, опремљене са електронским метама, свлачионицама, санитарним чворовима и сл. – објекат за потребе управе и администрације са канцеларијама, свлачионицама, санитарним чворовима, салом за састанке, спортска сала димензија 18 x 32 x 7 m, пратећи садржаји (боравак спортиста, трговина, угоститељство). У оквиру капацитета планираног објекта (БРГП), однос спортске делатности и других пратећих намена (боравак спортиста, трговина, угоститељство) је мин. 90%: макс.10%. – Садржаји као што су: магацини за смештај оружја и муниције, просторије за спортске клубове, учионице за предавања, сервисне радионице за поправку оружја и опреме и сл. могу се наћи у једном или другом објекту, према потребама стрелишта. – Приликом изградње обавезно поштовати сву важећу законску регулативу, прописе и правилнике, домаће и међународне стандарде, који регулишу услове изградње, мере безбедности и др. у комплексу стрелишта. – За стрелиште је обавезна израда балистичких пројеката оверена од надлежних институција.
Интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти у комплексу Стрелишта су објекти који нису од интереса за Службу заштите, тј. валоризовани су као објекти V категорије или су некатегорисани објекти. – Постојећи административни објекат (ближе Путу за ковницу новца) планиран је за уклањање. На објекту је могуће само техничко одржавање до привођења земљишта планираној намени. – Постојећа стрељана – објекат је могуће реконструисати или изградити нови према правилима плана.
Положај објеката	– Грађевинске линије дефинисане су одстојањима од регулационе линије и граница суседних грађевинских парцела или су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, како је приказано на графичком прилогу бр.3. – Објекти су слободностојећи и формирају јединствену функционалну целину. Дозвољава се изградња два слободностојећа објеката на грађевинској парцели. – У зони грађења ближе Путу за ковницу новца поставити објекат за потребе управе и администрације. – У зони грађења ближе шуми Кошутњак планирана је изградња објекта стрељане са припадајућим спортским тереном и заштитним баријерама (бетонска платна, ровови, заштита од звука и сл.). Део зоне грађења планиран за изградњу објекта стрељане дефинисан је на графичком прилогу бр.3. У преосталом делу зоне грађења планирана је изградња спортских терена стрелачког спорта, заштитних баријера и друга пратећа опрема. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; – Минимално међусобно растојање планираних објеката на парцели дефинисано је положајем грађевинских линија.
Спратност и висина	Објекат за потребе управе и администрације: – Максимална спратност објекта је П до П+1. – Спрат на објекту може бити изграђен само на делу који не захвата више од 50% габарита објекта у основи, а није изнад спортске сале. – Није дозвољена изградња подземне етажне. – Максимална кота венца објекта је 8,0 m у односу на коту приступног тротоара. – Кота приземља не може бити нижа од коте терена. – Кота приземља може бити максимум 0,2 m виша од коте приступног тротоара. – Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°. Објекат стрељане: – Максимална спратност објекта стрељане је Су+П. – Максимална кота венца објекта је 5 m у односу на коту приступног тротоара. – Кота приземља може бити максимум 1,2 m виша од коте приступног тротоара. – Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°.
Индекси	– На парцели СП-4 дефинисани су следећи урбанистички параметри: – максимални индекс заузетости – 3 = 10% – максимални индекс изграђености – И = 0.1 – укупна БРГП објеката на парцели – 2.500 m ² од чега: – максимална БРГП објекта за потребе управе и администрације је 1.300 m ² . – максимална БРГП објекта стрељане је 1.200 m ² . – Отворени спортски терени стрелачког спорта и заштитни елементи унутар зоне грађења, који су део уређења слободних површина, не улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености (поље габања различите дужине мерено од линије габања до линије мета, ров за мете, заштитни бедем и сл.).
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– У комплексу Стрелишта спровести највише стандарде урбано-архитектонског и пејзажног обликовања које је примерено амбијенту културно-историјске целине и планираној спортској намени. – Планирани објекти морају представљати јединствену функционално-естетску целину. – Архитектонски склоп објеката и примењени материјали морају бити усклађени са спортском наменом. – Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. – Ова територија је непосредно сагледива са УМП, брда Кошутњак и Сењачке падине. У том смислу потребно је прилагодити архитектонско урбанистичко решење волумену, позицијом и обликовањем дајој локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете“ фасаде. – Приликом пројектовања тежити употреби природних материјала: дрво, камен дресована опека, рустичнији малтер, цреп, итд. – Урбани мобилијар (светилке, клупе за одмор, корпе за отпатке, информативне табле и сл.) мора бити израђен од квалитетних материјала, усаглашен са архитектуром објеката, специфичном наменом комплекса и амбијентом културно-историјске целине.
Уређење зелених и слободних површина	– Планирано је минимално 40% зеленила на незастртим подлогама у односу на површину грађевинске парцеле СП-4, при чему се затрављени спортски терени такође сматрају делом процентуалног учешћа у формирању вегетације у оквиру намене за спорт. – Сачувати постојећу квалитетну вегетацију и валоризовати је кроз процену стања постојеће дендро флоре (дрвеће и шибље). Непланска сеча није дозвољена, већ је могуће спроводити редовне мере санитарне неге у састојинама од стране надлежних служби. – Према комплексу НБС, између грађевинских линија и границе грађевинске парцеле, планиран је појас заштитног зеленила у ширини 10m. – Компактна зелена површина, која је према Карти биотопа (извод из ГИС биотопа Београда, завршеног септембра 2007. године) дефинисана као: – 411 зелена површина под крошњама дрвећа и жбуња >50% – 424 појединачно дрвеће/ групације дрвећа/ дрвореди, планирана је као јединствено уређен зелени простор који се задржава. Није дозвољена изградња паркинг површина и интерне саобраћајне мреже у оквиру наведене зелене површине. – Све паркинг површине морају бити озелењене дрвећем високих лишћара.

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Стрелиште Стрељачког савеза Србије
Ограђивање	– Грађевинску парцелу СП-4 потребно је оградити оградом. Висина и материјализација ограде биће дефинисана у поступку спровођења плана кроз урбанистички пројекат на основу важећих стандарда и прописа за ову врсту спортске намене и у сарадњи са Службом заштите. – Унутар комплекса није планирано ограђивање, али је потребно планирати заштитне баријере (баријере од утицаја звука на околни простор, бетонске бленде (бетонска платна) за заштиту могућности излетања пројектила са стрелишта и сл.).
Приступ и паркирање	– Колске и пешачке приступе парцели обезбедити преко реконструисане постојеће приступне улице Пут за Ковницу новца. – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним пешачким кретањима у комплексу. – У складу са Законом о спорту („Службени гласник РС”, број 24/2011) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом). – Пешачки прилази и површине око отворених спортских терена и других објеката где се очекује велики број посетилаца морају бити урађени без степеника или других препрека које би ометале пролаз или евакуацију у кратком временском року. Денивелацију терена савлађавати рампама. Пешачке површине око спортских објеката планирати у складу са прописима надлежних институција. – Нормативи за паркирање дати су у поглављу 3.1.3. Паркирање. – Паркирање решавати на парцели на отвореним паркинг површинама на слободном делу парцеле. – Унутар комплекса обезбедити паркинг места за доставна возила и аутобусе. – На парцели је потребно од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/13). – Приликом израде урбанистичког пројекта, интерну саобраћајну мрежу у комплексу планирати максимално економично односно тражити најкраће дужине и минималне површине потребне за опслуживање планираних садржаја у оквиру важећих прописа, поштујући постојећу мрежу, како би се максимално очувале и повећале зелене и слободне површине у комплексу.
Инжењерскогеолошки услови	Објекат за потребе управе и администрације Припада инжењерскогеолошком микрореону ПА ₂ . Ниво подземне воде је врло висок – до 1,0 m од површине терена, понегде чак и на површини терена. Објекат треба фундирати плитко, изнад нивоа подземне воде. Због хетерогености терена неопходно је извести допунска испитивања којима би се одредио оптималан начин и дубина фундирања, као и параметри тла неопходни за пројекте обезбеђења темељне јаке и заштите од подземне воде. Објекат стрељане Припада инжењерскогеолошком микрореону ПА ₂ . Ниво подземне воде је на дубини већој од 4 m од површине терена. Објекат се може фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане) на дубини елиминасиња хумизираних слоја. Обзиром да је терен у нагибу, ископом за објекат ће се засецати различити литолошки чланови па се могу очекивати неравномерна слегања. При засецима може доћи до неочекиване појаве чврсте стене или до откидања земаљних маса. Уколико ископи буду већи од 1,5 m, тада ће бити потребне дренаже око објекта. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати. Обавезна израда пројекта заштите темељног ископа. У даљој фази планирања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.5.3. Спортско-рекреативни комплекс

На територији плана спортско-рекреативни комплекс планиран је у макро целини Б, у блоку Б2. Намена објеката је у функцији спорта и рекреације, уз могућност формирања пратећих садржаја у функцији основне делатности (боравак спортиста, угоститељске и трговачке услуге) као и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура).

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Спортско-рекреативни комплекс
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела СП-5 површине јавне намене за спорт, спортске објекте и комплексе, односно спортско-рекреативни комплекс. Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинске парцеле СП-5.
Детаљна намена објеката и површина у комплексу	– У оквиру комплекса планирани су: 1. отворене спортске површине – терени, као доминантне површине у комплексу (могуће је планирање фудбалског терена, кошаркашког, одбојкашког, рукометног, тениских терена у складу са просторним могућностима у комплексу на основу правила овог плана). Уз отворене спортске терене дозвољена је изградња трибина без корисног простора испод гледалишта. 2. објекат намењен спорту и рекреацији: спортска сала (димензија 18x32x7 m), просторије за управу и администрацију, свлачионице, санитарни чворови, просторије за спортске клубове, пратећи садржаји (боравак спортиста, трговина, угоститељство). У оквиру планираних капацитета (БРГП), однос спортске делатности и других пратећих намена је мин. 90%: макс.10%.
Интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти у спортско-рекреативном комплексу су објекти који нису од интереса за Службу заштите, тј. валоризовани су као објекти V категорије или су некатегорисани објекти. – Овај простор је планиран за потпуну трансформацију у спортско-рекреативни комплекс са уклањањем оних објеката који су грубо нарушили амбијент, неплански изведени, лоше пројектовани и нефункционални. – На постојећим објектима, до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће одржавање.
Положај објеката	– Грађевинске линије дефинисане су одстојањима од регулационе линије и граница суседних грађевинских парцела или су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. – Отворене спортске терене и трибине постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. – У делу између грађевинске и регулационе линије према Топчидерској реци дозвољена је изградња отворених спортских терена. – Објекти су по положају слободностојећи. – На парцели је планирана изградња више слободностојећих објеката који чине функционалну целину. Могуће је повезивање објеката „топлом везом”. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Минимално међусобно растојање објеката на парцели износи 8,0 m, без обзира на врсту отвора на фасади. – Урбанистичко-архитектонско решење унутар комплекса, односно диспозиција планираних објеката, њихов габарит и волумен, као и њихови просторни односи, биће дефинисани урбанистичким пројектом уз обавезну сарадњу са Службом заштите и према њеним посебним условима.
Спратност и висина	– Максимална спратност објеката је П. – Спратност спортске сале је П. – Није дозвољена изградња подземне етажне. – Максимална кота венца објеката у комплексу мери се у односу на коту приступног тротоара и износи: – за спратност објекта П је 4 m, – висина спортске сале је максимално 7 m. – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена. – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 0,2 m виша од коте приступне улице. – Кров планирати као раван или у малом нагибу максимално 10°.
Индекси	– На парцели СП-5 дефинисани су следећи урбанистички параметри: – максимални индекс заузетости – 3 = 7% – максимални индекс изграђености – И = 0.07 – максимална БРГП на парцели – 1.500 m ² – Отворени спортски терени не улазе у обрачун индекса заузетости.

	Спорт, спортски објекти и комплекси: Спортско-рекреативни комплекс
Услови за архитектонско, естетско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – У спортско-рекреативном комплексу спровести највише стандарде урбано-архитектонског и пејзажног обликовања које је примерено амбијенту културно-историјске целине. – Сви објекти у оквиру спортско-рекреативног комплекса морају представљати јединствену функционално – естетску целину. – Архитектонски склоп објеката и примењени материјали морају бити усклађени са спортском наменом. – Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. – Ова територија је непосредно сагледаива са УМП, брда Кошутњак и Сењачке падине. У том смислу потребно је прилагодити архитектонско урбанистичко решење волуменом, позицијом и обликовањем дајој локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете“ фасаде. – Изградња у комплексу мора бити тако позиционирана и димензионисана, да ни на који начин не сме угрозити визууре са УМП и Сењака према Погонској згради Завода за израду новчаница и кованог новца (споменик културе), као и шуми Кошутњак. – Приликом пројектовања тежити употреби природних материјала: дрво, камен дерсована опека, рустичнији малтер, цреп, итд. – Формирање спортских терена и игралишта на отвореном са подлогом од вештачке траве није дозвољено. – Урбани мобилијар (светилке, клупе за одмор, корпе за отпатке, информативне табле и сл.) мора бити наменски дизајниран, израђен од квалитетних материјала, усаглашен са архитектуром објеката, специфичном наменом комплекса и амбијентом културно-историјске целине.
Уређење зелених и слободних површина	<ul style="list-style-type: none"> – Планирано је минимално 40% зеленила на незастртним подлогама у односу на површину грађевинске парцеле СП-4, при чему се затрављени спортски терени такође сматрају делом процентуалног учешћа у формирању вегетације у оквиру намене за спорт. – Формирање спортских терена и игралишта на отвореном са подлогом од вештачке траве није дозвољено. – Планиран је заштитни појас линијског зеленила, између грађевинске и регулационе линије према УМП, ширине најмање 20 метара са паркинг простором између дрвећа. – Планиран је заштитни појас зеленила, између грађевинске и регулационе линије према железничкој прузи, ширине најмање 20 метара. – Дрвеће и вегетацију дуж саобраћајног потеза УМП засадити тако да не омета прегледност, безбедност и функционисање саобраћаја. У поступку спровођења плана обавезна је сарадња са Секретаријатом за саобраћај, ЈКП „Зеленило – Београд“ и АД „Железнице Србије“. – Све паркинг површине морају бити озелењене дрвећем високих лишћара. – Постојеће квалитетно дрвеће, валоризовати и по потреби допунити новим садницама.
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> – Није дозвољено ограђивање комплекса према Топчидерској реци, док преостали делови комплекса могу бити ограђени. Максимална висина ограде је 1,4 m (зидани део максималне висине 0,6 m). – Дозвољено је ограђивање отворених спортских терена, према функцији и потреби, транспарентном заштитном мрежом.
Приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Колске и пешачке приступе парцели обезбедити преко приступне улице која је планирана у оквиру решења за саобраћајницу УМП у зони Цареве ћуприје (Пут за НБС). – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним пешачким кретањима у комплексу. – У складу са Законом о спорту („Службени гласник РС”, број 24/11) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом). – Пешачки прилази и површине око отворених спортских терена и других објеката где се очекује велики број посетилаца морају бити урађени без степеника или других препрека које би ометале пролаз или евакуацију у кратком временском року. Денивелацију терена савлађавати рампама. – Пешачке површине око спортских објеката планирати у складу са прописима надлежних институција. – Норматив за паркирање дати су у поглављу 3.1.3 Паркирање. – Паркирање решавати на парцели на отвореним паркинг површинама, најпре у заштитном појасу линијског зеленила уз УМП, а тек уколико та површина није довољна, на преосталом делу парцеле. У оквиру грађевинске парцеле потребно је обезбедити паркинг места за доставна возила и аутобусе. – На парцели је потребно од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). – Приликом израде урбанистичког пројекта, интерну саобраћајну мрежу у комплексу планирати максимално економична односно тражити најкраће дужине и минималне површине потребне за опслуживање планираних садржаја у оквиру важећих прописа, поштујући постојећу мрежу, како би се максимално очувале и повећале зелене и слободне површине у комплексу.
Инжењерскогеолошки услови	<p>Припада инжењерскогеолошком микрореону ПА₃. Ниво подземне воде је врло висок – до 1,0 m од површине терена, понегде чак и на површини терена. Мање објекте треба фундирати плитко, где год је то могуће изнад нивоа подземне воде. Треба избегавати пројектовање подрумских просторија, гаража и сл. због континуираног и високог нивоа подземне воде. Уколико се планирају објекти високоградње, неопходно је због хетерогености терена извести допунска испитивања којима би се одредио оптималан начин и дубина фундирања, као и параметри тла неопходни за пројекте обезбеђења темељне јаме и заштите од подземне воде.</p> <p>У даљој фази планирања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>

3.6. Попис катастарских парцела за јавне намене

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за површине јавних намена:
Јавне службе, јавни објекти и комплекси – грађевинске парцеле ЈС-1 до ЈС-2.

јавне службе, јавни објекти и комплекси		број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
МАКРО ЦЕЛИНА Б			
Комплекс специјалне намене НБС	Завод за израду новчаница и кованог новца у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11589/1, 11595/3, 11595/1, 10029/1 Целе к.п.: 11595/2	ЈС-1
	Пословни клуб НБС у Блоку Б2	КО Савски венац Делови к.п.: 11452, 11591/2,	ЈС-2

Спорт, спортски објекти и комплекси – грађевинске парцеле од СП-1 до СП-5

спорт, спортски објекти и комплекси		број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
МАКРО ЦЕЛИНА А И Б			
Центар за коњички спорт и трке – Хи-подром	функционална целина Х 1.1 – тркалиште са гледалиштем и управом у Блоку А1	КО Чукарица Делови к.п.: 10006/1, 10006/2, 10604, 10598/4, 10598/5, 10006/3, 10006/4, 10610/2, Целе к.п.: 10610/1, 10007, 10021, 10022, 10023,	СП-1
	функционална целина Х 1.2 – смештај и нега коња „шталски круг” у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11594, 11595/1, 11596, 10026, 10027, 11593/1, 10029/1, 10006/1 Целе к.п.: 10028	СП-2
	функционална целина Х1.3 – едукативно-тренажни део у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1,	СП-3
Стрелиште Стрелачког савеза Србије	КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1, 11596, 10029/1, 11594	СП-4	
спортско-рекреативни комплекс	КО Савски венац Делови к.п.: 11452,	СП-5	

Јавне зелене површине – Грађевинска парцела ЗП

јавне зелене површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
МАКРО ЦЕЛИНА А		
јавна зелена површина у функцији коњичког спорта у Блоку А2	КО Савски венац Делови к.п.: 11590/1, 11590/2,	ЗП

Саобраћајне површине – Грађевинске парцеле С-1 до С-6

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
МАКРО ЦЕЛИНА А И Б		
Пут за НБС	КО Савски венац Делови к.п.: 11452, 11591/2,	С-1
бициклическа стаза	КО Савски венац Делови к.п.: 11452,	С-2
Пионирска улица	КО Чукарица Делови к.п.: 11598/1,	С-3
Пут за ковницу новца	КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1,	С-4
прилаз комплексу Хипдрома из Паштровићеве улице	КО Чукарица Делови к.п.: 10598/4, 10006/3, 10610/2, 10006/4,	С-5
грађевинска парцела лифта	КО Савски венац Делови к.п.: 11452,	С-6

Саобраћајна површина – Железничка пруга: Грађевинске парцеле СЖ-1 до СЖ-3

саобраћајне површине железничка пруга	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
железничка пруга	КО Савски венац Делови к.п.: 11121/1, 11121/9, 11590/1, 11590/2,	СЖ-1
железничка пруга	КО Савски венац Делови к.п.: 11121/1, 11452,	СЖ-2
железничка пруга	КО Чукарица Делови к.п.: 13547/1, 11589/4, 11589/5,	СЖ-3

Водене површине – Грађевинске парцеле ВП-1 до ВП-5

водене површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
МАКРО ЦЕЛИНА А И Б		
Топчидерска река	КО Чукарица Делови к.п.: 10006/1, 10006/2, 10604, Целе к.п.: 10602/4,	ВП-1
Топчидерска река	КО Савски венац Делови к.п.: 10006/5, 10602/1, 11121/8, 11590/2, Целе к.п.: 10006/6,	ВП-2
Топчидерска река	КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1, 11595/6, 11595/3 Целе к.п.: 11595/7	ВП-3
Топчидерска река	КО Савски венац Делови к.п.: 10602/1, 11591/2, 11121/10, 11595/4, 20658/2, 11589/4, Целе к.п.: 11595/5, 11589/3,	ВП-4
Топчидерска река	КО Чукарица Делови к.п.: 11589/1,	ВП-5

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ УМП

(обухваћене Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11))

саобраћајне површине	број катастарске парцеле
УМП	КО Чукарица Делови к.п.: 10006/1, 11595/1, 11595/6, 11593/1, 10026, 10027, 10623, Целе к.п.: 11593/3, КО Савски венац Делови к.п.: 11595/4, 11590/1, 11590/2, 11121/1, 10602/1, 11591/2, 10602/1, 11452 Целе к.п.: 11592/1, 11592/2, 11593/2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

3.7. Табеларни приказ урбанистичких параметара

Намена површина	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (оријентационо)
Површина плана	54.02ha	54.02ha
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	43240m ²	53065m ²
БРГП -спорт, спортски објекти и комплекси	27925m ²	20860m ²
БРГП -комерцијалне зоне и градски центри	1835m ²	0
БРГП укупно	73610m²	73925m²
површина под објектима	45405m ²	42820m ²
индекс изграђености	0.136	0.14
индекс заузетости	8.40%	8%

Табела 2 – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета – оријентационо

комплекс	функционална целина	број блока	површина комплекса/ функционал не целине m ²	"И" индекс изграђеност и парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	БРГП укупно m ²	% зелених површина	макс. спратност
КОМПЛЕКС СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ НБС	НБС 1.1	Б1	92081	0.57	23	52315	мин. 40	П+1 до П+2+Пк
	НБС 1.2	Б2	17544	0.043	4.3	750	мин. 40	Р
ХИПОДРОМ	Х1.1	А1	232188	0.026	2.6	6000	мин. 40	П до П+1
	Х1.2	Б1	33261	0.30	30	10000	мин. 40	П+Пк
	Х1.3	Б1	8625	0.10	10	860	мин. 40	П
СТРЕЛИШТЕ		Б1	24761	0.10	10	2500	мин. 40	Су+П до П+1
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС		Б2	21874	0.07	7	1500	мин. 40	П
укупно			430334	0.17	9.95	73925	ми н.40	

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета – оријентационо

4. Мере заштите

4.1. Заштита културних добара

Подручје обухваћено границом плана је саставни део просторно културно-историјске целине „Топчидер” која је утврђена за културно добро од изузетног значаја за Републику Србију (Одлука, „Службени гласник СРС”, број 47/87) због посебних природних, естетских, културних и историјских вредности које садржи.

Републички завод за заштиту споменика културе – Београд је за потребе предметног плана израдио „Услове чувања, одржавања и коришћења непокретног културног добра и мере заштите за израду Плана детаљне регулације просторно културно историјске целине Топчидер – II ФАЗА – целина 2 – шира зона „Хиподрома Београд”, градске општине Чукарица и Савски венац”, 0401 бр. 16/62 од 19. јула 2012. године, који су саставни део документације плана.

Полазећи од тога да су урбани и привредни потенцијали које нуди ПКЦИЦ – „Топчидер” од немерљивог значаја за Београд, а од изузетног значаја за Републику Србију у сфери унапређења културног, државног и политичког идентитета, основна мера заштите је синхронизација рада свих учесника, конзерватора, урбаниста, градске и републичке управе, корисника простора, културне и градске јавности.

Услови чувања, одржавања и коришћења непокретног културног добра и мере заштите за појединачне објекте и комплексе на подручју плана, а у контексту просторно-културно-историјске целине Топчидер, уграђени су у правила грађења и уређења која су дата у поглављу 3. „Правила уређења и грађења за површине јавних намена”.

Валоризација простора и објеката

На подручју плана налазе се комплекси:

- Комплекс специјалне намене Народне банке Србије,
- Центар за коњички спорт и трке – Хиподром,
- Стрелиште Стрелачког савеза Србије,
- Спортско-рекреативни комплекс.

Ови простори чине целине са сачуваним грађевинским фондом, које су се развијале у различитим периодима. Будући да су другачије по садржају и међусобно одвојене реком и саобраћајницама оне не представљају јединствену визуелну целину. Свака од њих има посебну, јасну и препознатљиву намену. Оно што им је заједничко, је простор који заузимају, између Топчидерског парка као централне зоне просторно-културно историјске целине Топчидер, саобраћајног коридора, комплекса фабрике шећера и брда Кошутњак. Ове целине се међусобно разликују по свом значају, квалитету и очуваности грађевинског фонда, режиму заштите и могућим интервенцијама.

Комплекс специјалне намене Народне банке Србије

Појединачни објекти у оквиру комплекса:

1. Погонска зграда

Погонска зграда је главна зграда Комплекса Ковнице новца. У структуралном смислу првобитно су је чинили – административно, техничко, одељење за штампање, фотографски атеље, лабораторија, граверница и штампарија са књиговезницом. Споља је обликована у духу модернизма. Спратност је степенована, од два до четири нивоа, а главно обележје дају две куле уз северни тракт, од којих је запад-

на завршена кубичном куполом. Куле су истакнуте посебним распоредом и обликом прозорских отвора. Фасада је прекривена вештачким каменом и теракотом. Карактер јој дају велике стаклене површине сходне, модерним индустријским објектима. На неким деловима пиласстри, који раздвајају прозорске отворе сегментно су испуштени по нивоима и имају обележје архитектуре кубизма. Зграда је била опремљена најсавременијом техником и машинама.

Након Другог светског рата, због потреба проширења, започело је дозирање погонске зграде што је довело до потпуног затварања, првобитне отворене, потковичасте основе објекта. Ипак ове измене складно су уклопљене у аутентичан објекат. Једино је уклоњена оргинална штенара која се налазила између два крила Погонске зграде.

У истом периоду кад и Погонска зграда у оквиру комплекса ограђеног зидом подигнуте су и вила за управника, вила за помоћника управника, зграда за шефове одељења, зграде за стручно особље, електрична централа, гаража, зграда за вратаре и зграда за псе.

Током времена срушена је поменута зграда за псе и једна зграда за шефове одељења док су остали објекти претрпели неке измене.

2. Пријавница

На улазу у ужу зону комплекса ковнице новца, опасану у доњем делу зиданом, а у горњем транспарентном металном оградом, налази се пријавница. Спратни објекти симетрично су постављени и јединствено обликовани у духу академске архитектуре 20. века. Чине део оригиналног комплекса Јосифа Најмана.

3. Електрична централа

За потребе функционисања Ковнице новца, уз саму Погонску зграду истовремено је подигнута, електрична централа. Спратни објекат једноставне архитектонске обраде, који је претрпео мање измене.

4. Виле за управника и помоћника

Најрепрезентативнији објекти у оквиру комплекса јесу првобитне виле за управника и помоћника управника. Објекти су сачувани у аутентичном облику, као академски конципиране виле с високим мансардним крововима и елементима романтизма. Током времена добили су другу намену. У вили управника данас је амбуланта Дома здравља, док је друга вила у служби становања.

5. Зграде за шефове одељења

За шефове одељења првобитно су подигнуте три виле, са задње стране Погонске зграде. Ови спратни објекти изузетно су девастирани бројним интервенцијама током година, док је последњи у низу срушен 1998. године. Преостала два су у функцији становања.

6. Зграда за стручно особље и зграда за посетиоце

Три зграде за стручно особље као и зграда у близини пруге, првобитно су намењене смештају посетиоца, подигнуте су оригинално у оквиру ширег круга комплекса. Обликоване су доста једноставно са врло сведеном архитектонском пластиком. Данас је једна у служби продаје, друга стамбена, трећа ван функције а последња је архива. Током времена претрпеле су мање измене.

7. Управна зграда

После 1965. године западно од Погонске зграде Ковнице дограђена је једносратна административна зграда по

пројекту архитекте Милутина Јовановића и пројектног бироа „Контрап”. Стилски је усклађена са Погонском зградом и са њом повезана ходником.

8. Нови стамбени објекти, гаража и магацински простор

Стамбени објекти су подигнути 60-тих година у оквиру првобитног низа гаража за шефове одељења. Данас нарушавају целокупан изглед комплекса. Гаража подигнута на месту првобитних – иза зграда за стручно особље, као и магацини – приземни објекти уз Топчидерску реку из 70-тих година 20. века такође не одговарају постојећем амбијенту.

9. Нова ковница

У периоду од 1989–91. године подигнута је, за потребе Завода, уз управну зграду и електричну централу нова ковница, која својим архитектонским решењем одговара амбијенту.

Комплекс Ковнице новца се данас посматра као комплекс значајне архитектонске и културно-историјске вредности.

Она представља најсложеније остварење у оквиру опуса архитекте Јосифа Најмана, једне од водећих личности у београдској градитељској сцени 30-тих година 20. века. Погонска зграда је једна од првих модерних индустријских објеката у Београду. Цео комплекс је прва национална Ковница новца и једина установа те врсте у Србији. Од оснивања до данас, овај комплекс је очувао првобитну намену.

Центар за коњички спорт и трке – Хиподром

Комплекс Хиподрома се налази у северном делу просторне целине Топчидер, у залеђу комплекса Старе Шећеране и „Југопетрола” од којих је одвојен трамвајском пругом. Поред отвореног зеленог простора у оквиру кога се налази само тркалиште, трибине и ресторани, граница комплекса Хиподрома обухвата и већи број пратећих објеката са друге стране Паштровићеве улице.

Почетком 20. века, окружено градом који се ширио дуж некадашњег Смедеревског друма, тркалиште је смештено на простор који носи назив „Тркалиште код царева ћуприје”. Власници ергела овде закупују „падоке” за изградњу коња и опреме. Године 1914. формирају се тркалишни терени и подиже главна, данас „почасна трибина”. Она постаје основно језгро коме ће се касније додати економски простор, саобраћајнице и објекти намењени посетиоцима.

Интензиван развој настао је након завршеног Првог светског рата, када се од 1921. године и за неколико наредних година подижу сви објекти неопходни за одвијање коњичких трка, кладионица као и објекти намењени комфор посетиоца.

Након Другог светског рата, тркалишне стазе започете још 1914. године формирањем галопске стазе, комплетиране су изградњом касачке стазе и терена са препонама.

Саобраћајна структура овог простора, део је историјског наслеђа или је настала као комуникација унутар хиподромског комплекса.

Увођење трамвајске линије према Топчидеру крајем 19. века. правцем који је паралелан са „Топчидерским друмом”, изградња истотрачне Железничке пруге Београд–Сарајево, као и њихове станице, одредиле су правце прилаза према „Тркалишту” и локације улаза на њему.

Појединачни објекти у комплексу Хиподрома:

Почасна трибина – саграђена је 1914. год. као главна трибина „Тркалишта код Царева ћуприје”. Са 50 седишта, дрвене конструкције и аутентичног изгледа. Била је врло модерна и одговарала је грађевинским и спортским стандардима

времена. Временом је претрпеле измене, тако да је данашњи изглед најближи модерничким принципима обликовања.

Велика трибина, саграђена је 1921. године као главна трина за смештај 1.000 седишта. Представљала је највећи грађевински објекат Хиподрома. Уништена је у бомбардовању 1943. године. Након рата је делимично обновљена али је 1999. године трибина изгорела у пожару.

Кладионица, саграђена је 1921. године, као два приземна објекта са обе стране главне капије, по дубини и у правцу пролаза између „Главне” и „Почасне” трибине. Једина њихова вредност састоји се у обављању наменске функције неопходне у систему организације спортског програма.

Седларница, је саграђена 1921. године, као приземна дрвена барака за седлање грла која учествују у галопским дисциплинама. Иако је у међувремену истрпела измене, остала је у габариту, изгледу и функцији предходне.

Мерионица, саграђена 1921. године и касније више пута обнављана на истом месту, намењена је за мерење тежине јахача који учествују искључиво у галопским дисциплинама. Некада се испод ње вршило проглашење победника, чин који се данас обавља испред главне трибине.

Падоци као делови Хиподрома специјалне намене, представљају ограђене просторе у којима се непосредно пред почетак такмичења грла приказују публици у циљу упознавања њихових својстава и типовања на кладионици. У време највишег стандарда до којег је Хиподром досегао, пред почетак Другог светског рата, већина власника тркачких грла имала су сопствени „падок”. Данас су остала само два. „Велики падок” намењен излагању грла која учествују у галопским дисциплинама и мали „падок” намењен за грла која учествују у дисциплинама прескакања.

У оквиру хиподромског круга налазе се ресторани „Узелац”, „Саша” и „Пастув”. Последњи је настао проширивањем објекта из 1960. године који је држало угоститељско предузеће „Мадера”. Лоциран непосредно уз главну трибину, ресторан „Пастув” онемогућава сагледавање дела тркачке стазе.

Споменик Владиславу Рибнику, подигнут је 1940. године поводом 50. годишњице оснивања Дунавског кола јахача „Кнез Михаило”, је бронзана биста на каменом постолу, рад вајара Ђоке Јовановића. Постављена је у знак захвалности према дугогодишњем члану и подпредседнику Дунавског кола јахача. Данас се налази испред почасне трибине. Споменик је валоризован као значајно остварење.

Праћећи објекти у функцији Хиподрома – „шталски круг”

Шталски комплекс, састављен је од више објеката, садржи углавном просторе за смештај и пипрему коња. Сачињен је углавном од девастираних приземних објеката класичне градње, различите величине и времена подизања. Најстарији потичу из 1921. године док су последњи из 90-тих година 20. века. Од већих издваја се штала ергеле „Љубичево” саграђена 1947., штала ергеле „Карађорђево” из 70-тих година и друге. Шталски објекат из 1972. године, који заправо не припада шталском кругу, издаје се као шталски простор. Основним решењем и величином, предвиђен је да послужи као шталски објекат.

На месту штале Владе Илића из 1941. године, првих година 21. века подигнути су нови школски објекти.

На теренима који данас користи „Црвени сигнал”, у згради која је подигнута 1921. године, смештено је седиште коњичког клуба „Алекса Дундић”.

„Мањежи”, данас лоцирани лево од пута према Заводу за израду новчаница, према Топчидерској реци, нису искључиво везани за конкретне терене, већ се формирају у зависности од расположивог простора и спољних захтева.

Стрелиште Стрељачког савеза Србије

Комплекс Стрелишта се налази на простору између Хиподрома и Ковнице новца и исту намену је задржао од свог оснивања, пре Првог светског рата.

На локацији се налазе две бараке и неизграђен простор. Стрелиште је овде присутно од пре Првог светског рата и имало је велику улогу у развоју стрељаштва као спортске дисциплине која се, као коњички спорт, развила из војничких вештина.

Објекти су без културно-историјских, архитектонских и амбијенталних вредности.

Спортско-рекреативни комплекс

На десној обали Топчидерске реке, у правцу железничке пруге Београд–Ниш је простор који се намењеном уклапа и надовезује на комплекс Хиподрома. Овом простору припадају и спортски терени БАСК-а, који је израстао из некадашњег клуба Сењака који заузима терене некадашњег јахачког клуба „Свети Ђорђе”.

Карактеристична непланска градња и стихијско уређење овог дела простора ПКИЦ – Топчидер мора бити заустављено. Имајући у виду да овај комплекс прати саобраћајни коридор, односно линију кретања и сагледавања целине из правца центра старог града и центра Новог Београда, мора му се посветити посебна пажња и спровести поступак урбано-пејзажног обликовања.

Попис валоризованих објеката по комплексима и нивоу заштите

I категорија

Споменик културе – Погонска зграда Ковнице новца утврђена је за културно добро (Одлука, „Службени гласник РС”, број 30/07). Парцела споменика културе је катастарска парцела 11589/1 КО Чукарица.

На згради се у циљу очувања спроводе све конзерваторске мере и принципи у одржавању и функционисању. Свака интервенција подлеже посебним условима и пројектима Службе заштите за ову категорију вредности.

II категорија

Објекти културно историјских и/или архитектонско-урбанистичких вредности – Подлежу детаљним конзерваторским мерама заштите и одржавања, према посебним условима и пројектима Службе заштите.

Дозвољен је слободнији третман унутрашњег простора и оправдана промена намене, уколико не нарушавају просторну структуру грађевине која је чини аутентичном. Обим и степен интервенције утврђује се за сваки објекат појединачно.

III категорија

Објекти амбијенталних вредности – Подлежу конзерваторским мерама и принципима чувања спољног изгледа и амбијента непосредне околине. Третман унутрашњег простора је слободнији и омогућава веће интервенције у ентеријеру (промена намене, унапређење амбијента ентеријера и сл.).

IV категорија

Објекти од ширег интереса за Службу заштите – Објекти на којима се дозвољавају слободније интервенције на реконструкцији и рекомпозицији изгледа и ентеријера. Дозвољава се промена намене, делимично или у већој мери уколико постоје оправдани разлози, делимична доградња и сл.

V категорија

Објекти без културно-историјских и архитектонско-амбијенталних вредности – Објекти које треба потпуно уклонити из простора (срушити) као узрок просторне и урбанистичке девастације и узрок угрожавања аутентичних вредности. На месту уклоњених грађевина могу се, у складу са планом, предвидети други садржаји.

Табела: Приказ валоризације објеката по комплексима

назив комплекса	валоризација постојећих објеката
Комплекс специјалне намене Народне банке Србије	I категорија Споменик културе – Погонска зграда Ковнице новца утврђена је за културно добро (Одлука, „Службени гласник РС”, број 30/07). II категорија У ову категорију спадају: функционална подела 3 1. Вила за управника 2. Вила за помоћника управника III категорија У ову категорију спадају објекти: функционална подела 2 1. пријавнице (два објекта) 2. електрична централа 3. Управна зграда 4. Нова ковница (производни анекс арх. Весне Вујице) функционална подела 3 1. Зграде за стручно особље (три објекта) 2. Зграда за посетиоце 5. Зграде за шефове одељења (два објекта) IV категорија У ову категорију спадају објекти: функционална подела 4 1. пословни клуб НБС 2. објекат ресторана V категорија Сви преостали постојећи објекти у комплексу валоризовани су као објекти V категорије или су некатегорисани.
Центар за коњички спорт и трке – Хиподром	II категорија Овој категорији припада Почасна трибина у функционалној поделини X1.1.2. IV категорија Овој категорији припада Велика или главна трибина у функционалној поделини X1.1.2. и објекти у функционалној поделини X1.2 који су приказани на графичком прилогу бр.3. V категорија Сви преостали постојећи објекти у комплексу валоризовани су као објекти V категорије или су некатегорисани.
Стрелиште Стрелачког савеза Србије	V категорија Сви постојећи објекти у комплексу валоризовани су као објекти V категорије.
Спортско-рекреативни комплекси	V категорија Сви постојећи објекти у комплексу валоризовани су као објекти V категорије или су некатегорисани.

Републички завод за заштиту споменика културе, 0401 бр. 16/61 од 19. јула 2012. године

4.2. Заштита природних добара

Завод за заштиту природе Србије је утврдио да се у оквиру просторног обухвата плана не налазе заштићена природна подручја, нити подручја евидентирана за заштиту.

Услови заштите природе на територији плана су:

- очувати постојеће шумске површине,
- валоризовати постојеће зеленило и оно квалитетно инкорпорирати у систем зеленила плана,
- све примерке дрвећа лошег здравственог стања заменити новим квалитетним примерцима првенствено аутохтоних врста,
- садњом новог зеленила остварити физичку и звучну баријеру, која ће омогућити одвајање појединих комплекса од околног простора,
- уз саобраћајнице планирати садњу линијског зеленила (дрвећа, шибља и зелених живица) којим се ублажује негативан утицај аерозагађења од саобраћаја,
- уз читав ток уредити и обновити зелени фонд аутохтоних дрвенестих и жбунастих врста,

– дозвољено је уклањање високог дрвећа које угрожава значајне објекте у Просторно-културно историјској целини,

– забрањено је формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина осим за формирање спортских терена и омогућавање приступа и функционисање теретних наменских возила од којих зависе специјализовани центри, јавне службе, јавни објекти и комплекси,

– за уређење паркинг простора са одговарајућим бројем паркинг места користити растер елементе, садити дрвеће уз појединачно паркинг место или формирати затрављене траке уз колотрасе,

– ако се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла и за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе, без одлагања, обавести Министарство животне средине, рударства и просторног планирања и предузме све мере заштите да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у ком је нађено.

Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1021/2 од 12. јуна 2012. године, 03 бр. 020-1021/3 од 1. августа 2012. године, 03 020-1021/4 од 28. јануара 2013. године.

4.3. Заштита животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за просторно-културно историјску целину Топчидер, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-9/2010, 2. јуна 2010. године.

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”, бр. 135/04 и 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за План детаљне регулације за просторно културно историјску целину Топчидер – II фаза – целина 2 – шира зона „Хиподрома” Београд (број 501.2-98/08-V-03 од 24. августа 2009. године и 501.2-35/12-V-04 од 18. маја 2012. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је приликом планирања као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана:

Заштита вода и гласни спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања тако и током изградње и експлоатације:

– спроводити мере заштите подземних вода и земљишта, које су прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта, током изградње

објеката, реконструкције постојећих, коришћења и у случају њиховог уклањања;

- постојеће и нове објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

- грађевински и остали отпадни материјал који настаје у току изградње предметне саобраћајнице и објеката, односно уклањања постојећих објеката, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом;

- ако при извођењу радова на изградњи нових, односно реконструкцији постојећих објеката и саобраћајних површина дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- уколико се гаражирање возила обавља у оквиру објеката, применити услове прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);

- обезбедити додатну заштиту подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница;

- обезбедити контролисани прихват зауњене атмосферске воде са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга (изведених од материјала отпорних на нафту и нафтне деривате), њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализациону мрежу; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица; обезбедити да квалитет отпадних вода из објеката задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 5/89);

Смањење загађења ваздуха се односи на смањење сумпордиоксида, азотнихоксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху.

Мере и услови се односе на:

- прикључење објеката на централизоване систем грејања;

- формирање зелених површина, чија је улога пре свега у редукацији прашине и других полутаната у ваздуху, смањењу буке и сл;

- задржавање постојеће квалитетне вегетације, као и формирање нових зелених простора;

- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, као и попуњавање дрвореда дуж Паштровићеве улице и заштитног зеленог коридора дуж железничке пруге; користити врсте које имају већу моћ апсорпције штетних издувних гасова и ублажавања буке (клен, брест, граб, калина од жбунастих врста и др.) ;

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010);

- интервенисати на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

- обезбедити додатну звучну заштиту од нејонизујућег зрачења применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице изводе у непосредној близини стамбених и јавних објеката;

- применити одговарајуће техничке мере за заштиту од буке у оквиру комплекса стрелишта којима се обезбеђује да бука емитована током извођења активности не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10).

- планира се физичко-техничка заштита и акустичка баријера на граници Плана према железници, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000, а све у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10).

У оквиру производних погона Завода за израду новчаница и кованог новца обезбедити:

- примену одговарајућих технологија и процеса у производним погонима који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, односно обезбеђују заштиту чинилаца животне средине смањењем, тј. отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;

- изградњу одговарајућих постројења за пречишћавање технолошких и других отпадних вода уколико њихов квалитет не задовољава критеријуме за упуштање у градску канализацију прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 67/11) и Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 5/89);

- контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауњених атмосферских вода са саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у канализациони систем;

- изградњу свих манипулативних и саобраћајних површина – паркинга од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са саобраћајних површина на околну земљиште приликом њиховог одржавања или падавина.

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;

- систем за праћење концентрације угљенмонооксида;

- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;

- редовно пражњење и одржавање сепаратора;

- подземне гараже пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; број етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања.

У објектима за смештај коња обезбедити:

- континуирано снабдевање комплекса водом за случај сметњи у водоснабдевању, изградњом резервоара чији капацитет задовољава тродневне оптималне потребе;

- сталну циркулацију свежег ваздуха, адекватну термоизолацију и природно осветљење;

- складиштење материјала за чување коња (храна, простирка и др.) вршити на начин којим се спречава њихово расипање и растурање.

Изградити посебне објекте и обезбедити затворене просторе и посуде на водонепропусним површинама ради

одвојеног сакупљања, привременог складиштења и безбедног одвожења:

- искоришћене простирке – стеље, фекалних материја са хиподрома као и других отпадних материја из објекта за смештај коња, а у складу са посебним прописима којима се уређује поступање са том врстом отпада;

- поставити одговарајуће контејнере за сакупљање комуналног отпада и биоразградивог отпада насталог одржавања зелених површина;

- отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (отпада из сепаратора масти и уља и др.);

- амбалажног отпада (од хемикалија, дезинфекционих средстава и сл.);

- сакупити и привремено складиштити органски отпад ресторана у контејнере у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим собама-одељењима до тренутка његовог преузимања од стране овлашћене организације на даљу прераду, а у складу са прописима;

- отпадно јестиво уље из ресторана сакупљати одвојено од осталих врста отпада и привремено чувати у непропусним, затвореним и обележеним посудама, на начин утврђен прописима којима се уређује управљање отпадом до предаје лицу које је овлашћено или има дозволу за управљање том врстом отпада (сакупљање, третман);

- неопасног отпада (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, и сл.)

а у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Службени лист града Београда”, број 28/11)

Предметни објекти морају успоставити ефикасан систем мониторинга и контроле процеса рада, који подразумева:

- редовно одржавање и рационално коришћење простора за смештај коња и то: чишћење, прање и дезинфекција објеката;

- стриктно придржавање мера превенције, дезинсекције и дератизације које пропише надлежна ветеринарска служба;

- мерење буке и израда извештаја о мерењу буке у зони утицаја објекта стрелишта, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини;

- поступање са отпадом у складу са законом.

- Обезбедити додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице планирају у непосредној близини стамбених објеката;

- Уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица;

- Изградњу/доградњу објеката и уређење површина намењених спорту извршити у складу са важећим техничким нормативима за ту врсту објеката; у оквиру спортских комплекса посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04), а у оквиру комплекса „Хиподрома” и ветеринарско санитарне мере и услове прописане законом којим се уређују послови ветеринарства, односно Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића („Службени гласник РС”, број 81/06).

Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и пролазима.

Извршити валоризацију постојеће вегетације и задржати сва вредна стабла у границама предметног плана.

Израдити Пројекат озелењавања и уређивања спортско-рекреативних и зелених површина.

Секретаријат за заштиту животне средине, број: 501.2-35/12-V-04 од 18. маја 2012.

4.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Урбанистичке мере за заштиту 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, 49/83, 21/88 и 52/90).

Мере 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 РС”, број 111/2009).

- 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).

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број /87).

- 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).

- 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).

- У процесу гасификације комплекса, објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), 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).

- Објекти морају бити реализован 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), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21.

– Приликом изградња електроенергетских објекат и постројења исти морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

За планирану изградњу су прибављени Услови бр. 217-89/2012-07/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду.

МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-89/ 2012-07/7 од 26. априла 2012., дана 11. маја 2012. године.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње објеката са подземним етажама, сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подземним етажама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних етажа потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Војни комплекси

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, добијен је допис под Инт. бр.1510-5 19. јуна 2012., без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Министарство одбране – Управа за инфраструктуру, инт. бр. 1510-5 од 19. јуна 2012.

Заштита радиокоридора

Према допису Министарства унутрашњих послова*, утврђено је да неће доћи до угрожавања постојећих радиокоридора и да нема посебних услова на територији плана.

МУП – Сектор за аналитику, телекомуникационе и информационе технологије, Управа за везу и криптозаштиту, бр. 988/12 од 20. јула 2012.

4.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

– предвидети изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,

– предвидети енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,

– избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке,

– заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца,

– груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу,

– предвидети топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,

– уградити штетљиве потрошаче енергије,

– предвидети просторе намењене рекреацији, пасивном одмору и бицикличком саобраћају,

– применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања,

– користити обновљиве изворе енергије – термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

5. Инжењерско геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:1.000)

Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни Топчидерске реке. Анализом старих топографских подлога дошло се до сазнања да је некадашња површина терена била на апсолутној коти 74,2–74,6 мнв. У циљу издизања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода извршено је насипање терена. На овакав начин површина терена издигнута је до кота 75,70–76,86 мнв. Више коте терена су у зони насипа железничке пруге.

Основну геолошку грађу терена чине кредне творевине прекривене седиментима квартарне старости. Кредне творевине на испитиваном терену представљају најстарије геолошке чланове. Развијене су у флишној фази представљеном лапорцима, пешчарима, кречњацима, конгломератима и подређено глинцима. Представљају чврсте стенске масе. Квартарне насlage представљају најмлађе геолошке чланове на испитиваном терену и чине повлату седиментима кредне старости. Изграђују површински део терена дубине од 7 до 15 m. Представљене су алувијалним седиментима Топчидерске реке. Насуто тло је присутно на предметном терену као резултат антропогене делатности при досадашњој урбанизацији (нивелазија терена).

Ниво подземне воде утврђен је на дубини 1 m од површине терена, односно на коти 74,8 мнв. Ниво подземне воде је утврђен на контакту насутог тла и органских глина

односно при некадашњој, природној површини терена. Ово указује да је некадашња површина терена била плављена, замочварена. Максимални водостај Топчидерске реке нам није познат, али је предпоставка да није већи од коте 76,5 мнв јер је до тог нивоа уређено корито у зони истраживања.

Анализом постојеће документације дошло се до сазнања да се за овакве терене, као меродавни степен сеизмичког интензитета по МЦС скали, препоручује VII-VIII^o, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,03-0,04$. Изменом и допуном Правилника из 1989. године овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета, са VII на VIII^o МЦС, а самим тим и коефицијент сеизмичности $K_s=0,05$. Обзиром на све околности, у конкретном случају зависно од конструктивног типа објекта и реализоване масе, објекте пројектовати на VIII^o МЦС, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0,05$.

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика геолошке средине и планираних садржаја у простору плана издвојена су три микрореона: IA₁, IIА₂ и IIА₃.

IA₁ – Површински део терена овог микрорејона изграђују седименти комплекса лесоликог делувијума, делувијалних и делувијално пролувијалних седимената. Укупна дебљина квартарних седимената износи 3–8 m. Подину им чине седименти комплекса кречњака који су у површинској зони деградирани у дебљини 0,5–1,5 m. Ниво подземне воде се налази на 6–8 m од површине терена. Терени су водооцедни. Могућа су сезонска zasiћења водом у средини делувијалних седимената. Према стању и својствима, геолошке средине у микрореону IA₁ које учествују у конструкцији овог дела терена, могу се користити као подлоге за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумизираних слоја. Темељење објеката у лесоликом делувијуму захтева заштиту темеља од провлажавања, изолацију свих водоводних и канализационих инсталација, регулацију површинских дотока воде, а све у циљу елиминације њеног штетног утицаја у току изградње и експлоатације објеката.

При изградњи саобраћајница и паркинг простора на површини терена или у плитком засеку-усеку, потребно је предвидети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина. Лесолики делувијум се може уграђивати у насипе јер се добро збија.

Код објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе а затрпавање ровова (ископа) изводити лесоликим материјалом у слојевима, уз прописно сабијање. Ископе веће од 3 m треба подграђивати у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде.

IIА₂ – Овим микрорејоном су обухваћени стрми делови терена, нагиба 3–10°. Захвата малу површину истражног простора. Површински део терена изграђен је од комплекса делувијалних и делувијално-пролувијалних седимената, дебљине 3–12 m. Они прекривају кречњачку подлогу. Ниво подземне воде је више од 4 m од површине терена. Најзаступљенији литолошки члан унутар комплекса делувијално-пролувијалних седимената је слој масних глина које су издељене прслинама дуж којих на засецима долази до откидања земљаних маса. Инжењерскогеолошка конструкција микрореона IIА₂ захтева одређене мере предострожности. Овај део терена је у нагибу. То су делови терена где су квартарни седименти изузетно неуредначене дебљине а кречњаци на појединим местима избијају на површини терена. При засецима може доћи до неочекиване појаве чврсте

стене или до откидања земљаних маса у слоју делувијално пролувијалних седимената, посебно ако су засићени водом.

Геолошке средине које учествују у конструкцији омогућавају урбанистичко планирање уз уважавање следећих препорука:

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумизираних слоја. Обзиром да је терен у нагибу, ископом за објекте ће се засеци различити литолошки чланови па се могу очекивати неравномерна слегања. При засецима може доћи до неочекиване појаве чврсте стене или до откидања земљаних маса у слоју делувијално-пролувијалних седимената, посебно кад су засићене водом. Уколико ископи за објекте буду већи од 1,5 m, тада ће бити потребне дренаже око објеката. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати. Обавезна израда пројекта заштите темељног ископа. У делу брда код Ковнице Новца неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати начин санације падине. Санациони објекти који служе заштити падине могу бити и задњи део планираних објеката.

При изградњи саобраћајница и паркинга на површини терена или у плитком засеку-усеку, потребно је предвидети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина. Потребно је предвидети мере за елиминисање волуменских промена.

Код објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе а затрпавање ровова (ископа) изводити ископаним материјалом у слојевима, уз прописно сабијање. Ископе веће од 2 m треба подграђивати у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде.

Терени микрорејона IIА₂ су водопрпусни. Сва површинска и подземна отицања су оријентисана у правцу алувијалне равни Топчидерске реке.

IIА₃ – Овим микрорејоном је обухваћена алувијална зараван Топчидерске реке. Геолошку грађу терена чине алувијални седименти у којима доминира фација поводња представљена песковито-шљунковито-прашиновитим и глиновитим седиментима, са променљивим учешћем незаобљене или полузаобљене дробине. Услед урбане делатности присутан је слој насипа велике дебљине (до 5 m). Дубљи делови терена (10–12 m) представљају полицикличну фацију пролувијално-алувијалних наслага. Изразито су хетерогеног састава, са променљивим садржајем дробине. Преовлађују песковите глине док је учешће ситне и крупне дробине (кречњаци и пешчари) изразито променљиво. Ниво подземне воде је врло висок – до 1,0 m од површине терена, понегде чак и на површини терена, са великим капацитетом јер се налази у директној хидрауличкој вези са Топчидерском реком. Терен је у природним условима стабилан.

Геолошке средине које учествују у конструкцији омогућавају урбанистичко планирање уз уважавање следећих препорука:

Објекти високоградње – мање објекте треба фундирати плитко – где је год то могуће изнад нивоа подземне воде. Треба избегавати пројектовање подрумских просторија, гаража и сл. због континуираног и високог нивоа подземне воде. Уколико се планирају објекти високоградње, неопходно је због хетерогености терена извести допунска испитивања којима би се одредио оптималан начин и дубина фундирања, као и параметри тла неопходни за пројекте обезбеђења темељне јаке и заштите од подземне воде.

Изградњу саобраћајница и паркинга планирати у насипу до планираних кота (око 77–78 мнв), Насип збити до одговарајућих вредности Цкд и Мс. Обезбедити брзо одводњавање воде са саобраћајница и риголе за прикупљање воде.

У даљој фази планирања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, распис јавног конкурса, као и за израду урбанистичких пројеката и основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13).

У поступку спровођења плана за сваки појединачни комплекс у обухвату плана обавезује се:

- израда јединственог урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и урбанистичко-архитектонске разраде локације,

- да се архитектонско-урбанистичко решење добије путем јавног конкурса, који се обавезује пре израде урбанистичког пројекта,

- јединствено сагледавање комплекса у свакој фази планске разраде (јавни конкурс, урбанистички пројекат, пројектна документација), а реализација може бити фазна на основу пројектне документације урађене за комплекс у целини,

- израда Пројекта озелењавања и уређивања спортско-рекреативних и зелених површина,

- верификација идејних решења објеката од стране Комисије за планове Скупштине града Београда, у свему како је дато у текстуалном делу и свим графичким прилозима плана.

Услови за расписивање свих јавних конкурса су:

- распис конкурса мора бити у складу са текстуалним делом и свим графичким прилозима плана,

- претходна сарадња са Службом заштите споменика културе у циљу дефинисања детаљних услова који ће бити саставни део програма конкурса.

За све интервенције у свим појединачним комплексима, функционалним целинама и поцелинама обавезна је сарадња са Службом заштите споменика културе.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике као и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

У поступку спровођења плана, у току извођења радова испод постојеће нивелете терена, неопходно је обезбедити сталан археолошки надзор надлежне институције заштите споменика културе.

У поступку спровођења планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) 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), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи 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 израде или ослобађању од израде студије.

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.

Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за прибављање грађевинске дозволе.

1. Однос према постојећој планској документацији (подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге, у границама овог плана:

1. Детаљни урбанистички план Хиподрома („Службени лист града Београда”, број 1/81);

2. Детаљни урбанистички план трамвајске пруге за Баноново брдо („Службени лист града Београда”, број 32/83).

Ступањем на снагу овог плана остаје на снази Измена и допуна Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11).

У границама овог плана допуњује се део Измена и допуна Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда” („Службени лист града Београда”, број 39/11), следећим инфраструктурним решењима:

1. хидротехничко решење

- у зони Пута за ковницу новца планира се локално измештање цевовода Ø300 mm до постојећег шахта унутар Завода за израду новчаница и кованог новца;

- за потребе снабдевања водом Комплекса Хиподрома – функционална целина Х 1.2 планира се до постојећег шахта замена цевовода Ø100 mm, еквивалентним пречника мин. Ø150 mm;

- за потребе снабдевања водом спортско-рекреативног комплекса планира се одвојак водовода димензија мин. Ø150 mm са цевовода Ø300 mm у путу за ковницу новца;

- за потребе одвођења употребљених вода за подручје јужно од Топчидерске реке (комплекс Хиподрома функционалне целине Х1.2 и Х1.3, Стрелиште, Завод за израду новчаница и кованог новца) планира се у путу за ковницу новца фекални канал мин. Ø250 mm све до везе на планирани Ø250-300 mm у Паштровићевој улици, и

- за потребе одвођења кишних вода за подручје северно од Топчидерске реке (Пословни клуб НБС и спортско-рекреативни комплекс) планира се у путу атмосферски канал мин. Ø300 mm све до везе на планирани ККØ400 mm са изливом у Топчидерску реку преко сепаратора;

- за потребе одводњавања мостовских конструкција из правца Паштровићеве улице, кишне воде сакуљају се цевним каналима мин.Ø300 mm и упуштају у постојећи колектор АБ900/АБ1000 mm;

- за потребе одвођења кишних вода са ширег сливног подручја, од раскрснице улице Пожешке и Паштровићеве до излива у Топчидерску реку, планира се поред постојећег АБ900–АБ1000 mm канал димензија мин. Ø800 mm;

- за потребе одвођења употребљених вода са предметног подручја планира се канал димензија мин.Ø250 mm до везе на ФБ100/150 cm без проласка испод Топчидерске реке.

2. електроенергетско решење

- измештање постојећих подземних водова 35 kV на делу трасе која се налази ван планираног тротоарског простора или зеленила у оквиру саобраћајних површина.

2. Списак парцела које се разрађују урбанистичким пројектом, јавним конкурсом и за које је потребна верификација идејних пројеката од стране Комисије за планове

назив комплекса		број катастарске парцеле	обухваћене грађевинске парцеле	ознака УП	ознака јавног конкурса
Комплекс специјалне намене НБС	Завод за израду новчаница и кованог новца у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11589/1, 11595/3, 11595/1, 10029/1 Целе к.п.: 11595/2	ЈС-1	УП-1	К-1
	Пословни клуб Народне банке Србије у Блоку Б2	КО Савски венац Делови к.п.: 11452, 11591/2,	ЈС-2		
Центар за коњички спорт и трке – Хиподром	функционална целина Х 1.1 – тркалиште са гледалиштем и управом у Блоку А1	КО Чукарица Делови к.п.: 10006/1, 10006/2, 10604, 10598/4, 10598/5, 10006/3, 10006/4, 10610/2, Целе к.п.: 10610/1, 10007, 10021, 10022, 10023,	СП-1	УП-2	К-2
	функционална целина Х 1.2 – смештај и нега коња „шталски круг” у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11594, 11595/1, 11596, 10026, 10027, 11593/1, 10029/1, 10006/1 Целе к.п.: 10028	СП-2		
	функционална целина Х 1.3 – едукативно-тренажни део у Блоку Б1	КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1,	СП-3		
Стрелиште Стрелачког савеза Србије		КО Чукарица Делови к.п.: 11595/1, 11596, 10029/1, 11594	СП-4	УП-3	К-3
спортско-рекреативни комплекс		КО Савски венац Делови к.п.: 11452,	СП-5	УП-4	К-4

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- | | |
|--|-----------|
| 1. Постојећа намена површина | Р 1:1.000 |
| 2. Планирана намена површина | Р 1:1.000 |
| 3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање | Р 1:1.000 |
| 4. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења | Р 1:1.000 |
| 5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти | Р 1:1.000 |
| 6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти | Р 1:1.000 |
| 7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти | Р 1:1.000 |
| 8. План мреже и објеката инфраструктуре (Синхрон-план) | Р 1:1.000 |
| 9. Инжењерско-геолошка карта терена | Р 1:1.000 |

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Регистрација предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Одлука о приступању изради плана
- Извештај о извршеној стручној контроли
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извештај о Јавном увиду
- Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
- Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
- Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности у Јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
- Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
- Извод из Генералног плана Београда 2021 (текстуални и графички прилог)
- Концепт плана
- Подаци о постојећој планској документацији
- Геолошко-геотехничка документација
 - Сепарат
 - Инжењерско-геолошки пресеци терена

Р 1: 1.000

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- 1д. Катастарско-топографски план са границом плана Р 1:1.000
 2д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала Р 1:500
 3д. Картирање биотопа Р 1:10.000
 Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-466/14-С, 23. јуна 2014. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ДОБРОВОЉАЧКЕ, ДОБАНОВАЧКЕ, СВЕТОТРОЈЧИНЕ И ЦАРА ДУШАНА, ОПШТИНА ЗЕМУН

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) Општи део

Изради предметног плана се приступило на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана, општина Земун („Службени лист града Београда”, број 49/09).

Иницијативу за израду плана су покренули „World trade” д.о.о. Земун, Добановачка 5б и „Инкоп”, Земун, Угриновачка 144, који су корисници дела парцела у предметном блоку. Основни разлог због кога се приступило изради плана је непостојање плана са детаљном разрадом за територију предметног блока, односно потреба за стварањем планских услова за урбану обнову и уређење, реконструкцију и изградњу на подручју у оквиру граница плана, дефинисање јавног интереса и обезбеђење капацитета за техничку инфраструктуру.

1. Полазне основе

Главни уочени проблеми на подручју су:

- неадекватно коришћење простора у погледу намена и капацитета, првенствено комплекса бивших предузећа „ТИЗ” и „Галеника Пластика”, парцела уз Улицу Цара Душана као и неизграђених парцела у средишњем делу блока;
- низак степен опремљености подручја комуналном инфраструктуром.

Основни циљеви израде плана су:

- стварање планских услова за трансформацију ранијих привредних комплекса и урбану обнову постојеће стамбене зоне;
- унапређење стандарда живота и рада на предметном подручју кроз опремање грађевинског земљишта изградњом неопходних јавних саобраћајних површина, инфраструктурних мрежа и планирање објеката јавне намене;
- унапређење постојећег карактера и амбијента предметног подручја које карактеришу индивидуално становање и регулација улица са дрворедима и зеленилом.

2. Обухват плана

2.1. Опис границе и површина обухваћена планом (Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница Плана обухвата део територије КО Земун, и то блок између улица Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана, регулацију улица Добровољачка, Добановачка и Светотројчине у контакт подручју блока, регулацију Светотројчине улице до раскрснице са Угриновачком и регулације делова улица Угриновачка и Новоградска. Површина комплекса обухваћеног планом износи око 10,19 ха, а нето површина блока је око 7,68 ха.

У односу на донету Одлуку о изради плана детаљне регулације („Службени лист града Београда”, број 49/09), током израде плана граница је проширена на основу услова надлежних ЈКП, и то за регулационе ширине: Светотројчине улице у делу од Добановачке до Угриновачке, Добровољачке од Добановачке до Угриновачке, Угриновачке од Добровољачке до Новоградске и део Новоградске од Угриновачке до ТС 35/10KV „Земун 2”.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог бр. 2д, „Копија плана са границом плана”, Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун

Целе к.п.: 11571/2, 14246, 14247, 11416/1, 11336, 11571/1, 11571/2, 11568, 11569, 11570, 11566, 11567, 11562, 11563, 11564, 11565, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428/2, 11428/1, 11428/4, 11428/3, 11423, 11422, 11420, 11421, 11417, 11419, 11318, 11317, 11316, 11315, 14252, 11411, 11410, 11409, 11408/2, 11408/1, 11335/2, 11418/2, 11418/1, 11415, 11414, 11413, 11412, 11335/1, 11334/1, 11334/2, 11333, 11320, 11319, 11322, 11321, 11323/1, 11324/3, 11324/2, 11324/1, 11325, 11326, 11327, 11328, 11332, 11331, 11329, 11330, 11314, 11312, 11313, 14251.

Делови к.п.: 14250, 14233/1, 2303/1, 2302, 14233/1, 1424, 1426, 1425, 570, 12596/1, 12688, 12690, 12692.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4, „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” 1:500, и бр. 2д, „Копија плана са границом плана”, Р 1:500.

3. Правни и плански основ

(Одлука о изради плана и Извод из Генералног плана Београда 2021. су саставни део документације плана)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);
- Одлуке о изради плана детаљне регулације блока између улица: Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана, општина Земун („Службени лист града Београда”, број 49/09);
- Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/1994, 52/11 и 99/11);
- Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) и

– Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

Плански основ за израду и доношење плана представља Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

Према Генералном плану Београда 2021. простор обухваћен границом плана налази се у средњој зони, у Урбанистичкој целини 22 Горњи Земун, са следећом наменом површина:

– површине јавних намена су саобраћај и саобраћајне површине;

– површине осталих намена су становање и стамбено ткиво. За средишни део блока и парцеле ранијих привредних комплекса планирано је становање у типологији отвореног блока, становање уз Улицу цара Душана планирано је као пословно трговачка улица, а остало ткиво је планирано за индивидуално становање. У Генералном плану типови становања имају следеће карактеристике:

– објекти у пословно трговачкој Улици цара Душана имају максималну спратност П+3+Пк(Пс), степен заузетости парцела је 60% а индекс изграђености је 2,5;

– оворени блок ван централне зоне има индекс изграђености до 2,0, степен заузетости блокова ниже изградње (до П+4+Пк) је до 35%, а проценат зелених површина на парцели мин. 30%;

– компактан блок ван централне зоне има индекс изграђености до 3,0, максимални степен заузетости парцеле је 50%, а минимални проценат озелењених површина је 25%;

– индивидуално становање је спратности П+1+Пк, а у зависности од величине парцеле, степен заузетости је 40–50%, индекс изграђености 09–1,2 а проценат зелених површина у директном контакту са тлом 30–40%.

Горњи Земун је развијен из градских предграђа, основаних крајем 18. и у 19. веку, и има сачувану историјску матрицу, која је парцијално и у незавршеним целинама промењена. Развој пратећих, централних и осталих функција само је делимично пратио раст стамбеног ткива.

Приоритет будућег развоја је у контролисаној урбаној обнови, умереном повећању капацитета становања, у развоју централних функција радијалним уличним потезима (улице Цара Душана, Угриновачка и Првомајска) као и инфраструктурно опремање зоне. У другој фази приоритет је увођење капацитетног шинског система, са вођењем трасе у индустријску зону Горњи Земун. Попречне улице треба да остану првенствено стамбене.

Трансформацију овог простора треба остварити као урбану обнову у постојећој регулацији. Постојећи блокови ниских густина становања планирају се за индивидуално становање на релативно великим парцелама, са знатним учешћем слободних и зелених површина и без градње унутрашњости блокова. Организацију и обликовање објеката, парцела и блокова, треба развијати из аутохтоних типова ткива.

Као прву фазу и посебан инструмент спровођења Генералног плана Београда 2021, Урбанистички завод Београда је израдио Студију трансформације блока између улица Добановачка, Добровољачка, Цара Душана и Стевана Јовановића¹ у Земуну, у којој су, кроз варијантна решења, сагледа-не могућности трансформације блока.

Стечена урбанистичка обавеза је План детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Службени лист града Београда”, број 34/03) и то за део Новоградске улице.

4. Постојећа намена површина (Графички прилог бр. 1, „Постојећа намена површина” Р 1:500)

Блок између улица Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана има изузетно велике димензије (400x200 m), а преовлађујућа намена је становање у типологији индивидуалног становања. Комерцијалне делатности заступљене су у оквиру ранијих производних комплекса „ТИЗ Земун” и „Галеника – Пластика”, који су данас ван основне функције и служе углавном као магацински простор (канцеларијски материјал, текстил, лекови). У оквиру блока налази се и Регионални центар за таленте Београд 1. У унутрашњости блока постоји више неизграђених парцела, са постојећом наменом зеленила на грађевинском земљишту остале намене, који су пратећа функција осталих намена у блоку.

Подручје нема ни једну предшколску установу, ни основну школу, као ни садржаје намењене социјалном старању. Већи део блока није опремљен мрежом за одвођење отпадних вода и није реализован ни један од централизованих система снабдевања топлотном енергијом. Евидентан је недостатак комерцијалних, трговинских и услужних капацитета као пратећих садржаја становања, а које треба развијати првенствено уз Улицу цара Душана.

У обухвату плана заступљене су следеће претежне намене:

- саобраћајне површине,
- становање и стамбено ткиво (индивидуално и вишепородично становање),
- комерцијалне делатности,
- образовање деце и омладине,
- неизграђено грађевинско земљиште.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Намена земљишта	Начин коришћења земљишта одређен планским документом
Претежна намена земљишта	Начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа
Грађевинска парцела	Део грађевинског земљишта са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Грађевинска парцела по правилу има предњу, задњу и бочне границе парцеле. Приступ на јавну саобраћајну површину може бити непосредан или посредан. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћајнице и разделним границама према суседним парцелама.
Фронт грађевинске парцеле	Ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини.
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење габарита објекта
Зона изградње	Дефинисана површина у оквиру које је дозвољено грађење габарита објекта

¹ Садашњи назив Улице Стевана Јовановића је Светотројчина

Постојећи објекат	Легалан објекат
Подземна етажа	Део објекта испод приземља, (подрум или сутерен), чија је кота пода на дубини минимално један метар или више испод нивоа приступног тротоара
Приземље	Прва етажа у згради изнад нивоа тротоара чији је ниво пода највише 1.2 m виши од коте приступног тротоара
Еркер	Надземни део објекта који излази из основног габарита објекта на одређеном растојању у односу на грађевинску линију објекта
Слободностојећи објекат	Објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле
Једнострано узидан објекат	Објекат који је цео или делом узидан на једну бочну границу грађевинске парцеле
Двострано узидан објекат	Објекат који је цео или делом узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле
Наспрамни објекат	Зграда у истом блоку, иза задње границе парцеле и постојећи, засебан дворишни објекат на истој парцели према задњој граници парцеле
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	БРГП је збир површина свих надземних и редукованих подземних корисних етажа објекта мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Површине повучене етаже и поткровља се не редукују. Кровне терасе не улазе у обрачун корисних површина. Подземне корисне етаже се редукују на 60%. Површине подземних етажа за паркирање возила, станарске оставе и просторије за смештај неопходне инфраструктуре (подстанице грејања, котларнице, трафостанице) не улазе у обрачун корисних површина. Површина помоћних објеката без редукције улази у обрачун БРГП, као и индекса заузетости и индекса изграђености. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине грађевинске парцеле, а БРГП се добија корекцијом максималног БРГП применом правила грађења.
Индекс изграђености парцеле („И”)	Однос (количник) БРГП изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. За парцеле остале намене у оквиру којих се налазе и садржаји јавне намене, дата су два индекса изграђености: индекс у односу на БРГП осталих намена и индекс у односу на укупан БРГП (збир БРГП осталих и јавних намена).

Индекс заузетости парцеле („ $Z_{\text{над}}$ ” и „ $Z_{\text{укупно}}$ ”) исказан као %	„ $Z_{\text{над}}$ ” је однос (количник) габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта изнад површине терена и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. „ $Z_{\text{укупно}}$ ” је количник хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта, подземних и надземних етажа, и укупне површине парцеле, изражен у процентима.
Спратност („С”)	Број спратова који се броји од првог спрата изнад приземља па навише. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.
Висина објекта	Удаљење у равни фасадног платна венца или слемена последње етаже објекта од коте приступне саобраћајнице. Код грађевинских парцела у нагибу висина објекта се дефинише удаљењем од коте саобраћајнице на средини линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима.
Висина слемена	Удаљење највише тачке објекта (слеме косог крова и атика равног крова пуног или повученог спрата) од коте приступне саобраћајнице. Код грађевинских парцела у нагибу висина слемена се дефинише удаљењем од коте саобраћајнице на средини линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима.
Висина венца	Удаљење венца или атике објекта са косим кровом, атике (врх ограде) повученог спрата или кровне терасе. Код грађевинских парцела у нагибу висина венца се дефинише удаљењем од коте саобраћајнице на средини линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима.
Повучени спрат	Последња етажа објекта чије су фасадне равни повучене у односу на фасадне равни последње типске етаже.
Кота приземља објекта	Кота пода приземља дефинисана је као висинско удаљење од коте приступног тротоара.
Доградња објекта	Извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор уз, испод и над постојећим објектом (надзиђивање) и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину.
Реконструкција објекта	Извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту без промене габарита и волумена објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења се спољни изглед објекта; повећава број функционалних јединица.
Површина јавне намене	Простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом.

Саобраћајна површина	Посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.
Интерни приступ	Интерни приступ је део грађевинске парцеле или посебна грађевинска парцела којом се остварује излаз једне грађевинске парцеле на јавну или интерну саобраћајницу
Интерна саобраћајница	Интерна саобраћајница је посебна грађевинска парцела на земљишту остале намене којом се остварује излаз више грађевинских парцела на јавну саобраћајницу

2. Планирана намена површина, подела на целине и зоне и биланс површина

2.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана (Графички прилог бр. 2, „Планирана намена површина“ Р 1:500)

Грађевинско земљиште у оквиру границе плана подељено је на површине јавних намена и површине осталих намена.

У планираном стању површине јавних намена су:

- саобраћајне површине – грађевинске парцеле означене од ЈСП1–ЈСП14, ЈКП1, ЈПП1–ЈПП2;
- Јавни објекти и комплекси – грађевинске парцеле означене са ЈДУ и ЈО.

У планираном стању површина осталих намена је:

- Становање и стамбено ткиво „С” (зоне „С1” до „С4”).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано стање (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
саобраћајнице	2.4731	24	0.8851	3.3582	33
пешачке површине	0	0	0.0630	0.0630	1
колско-пешачке површине	0	0	0.0540	0.0540	1
предшколска установа	0	0	0.4495	0.4495	4
установа за образовање деце и омладине	0.2059	2	0.0000	0.2059	2
укупно 1	2.679	26	1.4516	4.1306	41
површине осталих намена					
С1	0	0	1.8736	1.8736	18
С2	0.333	3	1.3082	1.6412	16
С3	0	0	0.6375	0.6375	6
С4	3.687	36	-1.7797	1.9073	19
неизграђено земљиште	0.6104	6	-0.6104	0.0000	0
комерцијалне делатности	2.8808	29	-2.8808	0.0000	0
укупно 2	7.5112	74	-1.4516	6.0596	60
укупно 1+2	10.1902	100	0.0000	10.1902	100

Табела 1 - Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине и блокови

Површина блока између улица Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана, подељена је на четири целине које су на графичким прилозима обележене са „А”, „Б”, „В” и „Г”. Површине намењене становању и стамбеном ткиву „С” подељене су на четири зоне, које се одликују посебним урбанистичким параметрима и правилима грађења, а које се налазе у све четири целине.

Зона „С1” – Вишепородично становање

Налази се на парцелама ранијих производних комплекса и на неизграђеној грађевинској парцели у средишту постојећег блока, у планираним целинама „Б”, „В” и „Г”. Зона „С1”, има две подзоне „С1.1” „С1.2”. Укупна површина зоне „С1” је око 1,87 ha („С1.1” око 1,59 ha, и „С1.2” око 0,28 ha).

Зона „С2” – Вишепородично становање

Зону „С2”, иако претежно стамбену, издваја њен положај у односу на Улицу цара Душана, која има планиран карактер пословно-трговачке улице. Зона „С2” се налази у планираним целинама „А” и „Б” и има две подзоне „С2.1” и „С2.2”. Подзона „С2.1” обухвата први низ парцела уз Улицу цара

Душана, односно постојеће кућне бројеве 61–69. Подзону „С2.2” чине угаоне парцеле које се граниче са зоном индивидуалног становања „С4”, и парцеле поред заштићеног објекта Дома Краљице Марије, односно постојећи кућни бројеви 53, 55, 59 и 81. Укупна површина зоне „С2” је 1,64 ha („С2.1” око 0,93 ha и „С2.2” око 0,71 ha).

Зона „С3” – Вишепородично становање

Обухвата парцеле у унутрашњости блока, у планираној целини „А”. Укупна површина зоне „С3” је око 0,64 ha.

Зона „С4” – Индивидуално становање

Ову зону карактеришу формиране и у највећем обиму изграђене парцеле у улицама Добровољачкој, Добановачкој и Светотројчиној. Зона „С4” се налази у планираним целинама „А” и „Б” и има површину од око 1,90 ha.

Напомена:

Границе између зона и подзона утврђене су по границама постојећих катастарских парцела, регулацији планираних саобраћајница, односно аналитички, као што је приказано у одговарајућим графичким прилозима.

3. Површине јавних намена

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500 и бр. 3.1, „Попречни профили” Р 1:200)

3.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине

Улична мрежа и елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Концепт уличне мреже предметног простора заснива се на Генералном плану Београда 2021.

На основу планских поставки Генералног плана Београда 2021, снижава се ранг Улице цара Душана, са ранга магистрале, на улицу првог реда. Угриновачка улица планирана је као магистрална саобраћајница а Новоградска као улица другог реда. Остале саобраћајнице у оквиру предметног простора остају део секундарне мреже. Угриновачка улица у овом плану има функцију коридора за инфраструктурне водове, и за ову саобраћајницу је предвиђена израда посебног планског документа.

За саобраћајнице: Добановачку, Добровољачку, Светотројчину и Угриновачку планирано је задржавање постојећих регулационих ширина и дефинисање елемената ситуационог и нивелационог плана као и попречних профила, како је то приказано у одговарајућим графичким прилозима. Добровољачка и Светотројчина планиране су као једносмерне улице.

Регулација саобраћајнице Новоградска дефинисана је Планом детаљне регулације комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Службени лист града Београда”, број 34/03) и преузета је кроз овај план.

На основу напред наведеног, Угриновачка има коловоз за двосмерни саобраћај од 8,0 m, Новоградска 6,5 m и 7,0 m, Добановачка и Добровољачка 6,0 m, а Светотројчина је као и у постојећем стању планирана као једносмерна улица са коловозом од 4,5 m. Укупне регулационе ширине ових саобраћајница су од око 9,7 m (Новоградска у једном делу) до 17,9 m колико је оквирна ширина регулације Добровољачке улице. Ширине тротоара се крећу од 1,5 m до 3,0 m, а ширине ивичног зеленила су променљиве, као што је приказано у графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500 и прилогу који приказује репрезенте попречних профила овако дефинисаних саобраћајница, бр. 3.1, „Попречни профили” Р 1:200.

Кроз предметни блок планиране су нове саобраћајнице секундарне уличне мреже: ЈСП1, ЈСП2, ЈСП3, ЈСП4 и ЈСП5. Ове саобраћајнице планиране су за двосмерни саобраћај са регулационим ширинама од 12,0 m до 19,0 m (коловоз 6,0 m обострани тротоари (1,5 m до 3,5 m) и групације за управно (једнострано или двострано) паркирање.

Од приступне саобраћајнице ЈСП4 до Улице цара Душана планирана је колско пешачка површина ЈКП1, за пролаз интервентних возила, са застором у нивоу. Колско пешачка површина ЈКП1 није планирана као приступна саобраћајница парцелама остале намене. На графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, испрекиданом линијом у оквиру ЈКП1 приказан је положај неденивелсаног коловоза. При-

кључење колско пешачке стазе у Улицу цара Душана предвиђено је само као улив–излив.

Планиране су две јавне пешачке површине: ЈПП1 за прилаз парцели ЈО из саобраћајнице Нова 4 и ЈПП2 за прилаз парцели дечије установе из Нове 3 и Нове 5.

Одводњавање планираних саобраћајних површина решава гравитационо и у систему затворене кишне канализације, водећи рачуна о нивелетама саобраћајница на које се прикључују.

Напомена: У оквиру планираних регулација улица, кроз спровођење плана, односно израду техничке документације, а у циљу уважавања свих квалитетних постојећих елемената и карактеристика и постизања квалитетних и рационалних решења, могуће су функционалне прерасподеле појединих елемената унутар утврђених профила (коловоза, тротоара, зеленила, паркинга, положаја подземних инсталација, и сл.). Функционалном прерасподелом не може се укинути неки од елемената профила.

Завршни материјали и пратећи елементи саобраћајница

Коловозни застор саобраћајних површина планираних за кретање моторних возила и подужно паркирање извести од асфалт бетона. Коловозну конструкцију улица којима ће се кретати возила ЈПП-а, предвидети од асфалт бетона за тешко саобраћајно оптерећење. Све остале коловозне површине планирати за средње или лако саобраћајно оптерећење.

Тротоаре, уз саобраћајнице и друге пешачке као и колско-пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт бетон, полигонал елементи, гранитне коцке, опека и др.).

На планираним отвореним паркинг површинама за управно организовано паркирање планирати непорозан застор. У оквиру паркинг површина планира се озелењавање како је то и приказано у одговарајућем графичком прилогу.

У оквиру Добановачке улице поставити одговарајућу вертикалну и хоризонталну сигнализацију која обавештава учеснике у саобраћају на дечију установу. Због близине основне школе „Горња варош”, на раскрсницама Добановачке са Добровољачком и Светотројчином приликом израде техничке документације планирати умирење саобраћаја. У зони предшколске установе ЈДУ и парцеле ЈО, тротоаре минималне ширине од 3,0 m планирати са високим ивичњацима.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

У постојећем стању предметни простор опслужују аутобуске линије јавног градског превоза, које саобраћају улицама Цара Душана и Добровољачком.

Концептом развоја јавног градског превоза планира се задржавање постојећих траса аутобуских линија, као и микролокација стајалишта у Добровољачкој улици.

У просторном смислу, подручје плана је опслужено на задовољавајући начин, односно повезано линијама јавног градског превоза са осталим деловима Земунa, са Новим Београдом као и централним деловима Београда.

Оријентациона позиција стајалишта у Добровољачкој улици дата је у свим графичким прилозима.

3.1.3. Паркирање

У оквиру границе плана потребе за паркирањем за стамбене и компатибилне садржаје се решавају у оквиру припадајућих парцела, а за садржаје јавне намене – дечју установу (ЈДУ), депанданс (Д1) и јавни ојекат (ЈО), у оквиру регулације улица, у непосредној близини објеката (двоминутна дистанца).

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, а у складу са датим нормативима:

становање:	1,1ПМ/1 стану
индивидуално становање:	1ПМ/1 стану
трговина:	1ПМ/66m ² БРГП,
пословање:	1ПМ/80m ² БРГП,
хотел:	1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије
тржни центар:	1ПМ/50m ² НГП
угоститељство:	1ПМ/два стола са по четири столице
магазин:	1ПМ/100m ² БРГП
здравствена заштита:	1ПМ/5 запослених
пијаца:	1ПМ/1 тезгу + 1ПМ/1,5 локала
дечје установе:	1ПМ/1 групу, ван комплекса парцеле,
домови ученика:	1ПМ/3 запослена.

У зонама предвиђеним за хотеле, планирати одговарајући прилаз и место за смештај аутобуса.

Од укупног броја паркинг места, за објекте са десет или више стамбених јединица, објекте јавног коришћења и општа паркиралишта, обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.

У оквиру саобраћајница ЈСП2, ЈСП3, ЈСП4 И ЈСП5 планирано је око 110 паркинг места² за потребе:

– корисника планиране дечије установе ЈДУ (18 ПМ у Новој 5)

– планираног депанданса Д1 (6 ПМ у оквиру Нове 2 или Нове 4)

– јавног објекта ЈО (9 ПМ у оквиру Нове 4)

– за посетиоце планираних садржаја.

За постојеће објекте које не могу да реше проблем паркирања на сопственој парцели, дозвољена је доградња и надградња до планом предвиђених параметара без повећања броја стамбених јединица. У случају рушења и замене објеката потребе за паркирањем морају се решити у оквиру парцеле.

У регулацији Добановачке улице, испред стадиона Земун, планиран је подужни паркинг са 17 места за посетиоце стадиона. Паркирање аутобуса за потребе стадиона је у оквиру парцеле стадиона.

3.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 19/12).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица.

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-06 бр. 346.6-642/08 од 24. октобра 2008. и IV-08 бр. 346.5-1146/11 од 18. августа 2011.

* Београдпут, бр. V 27740-1/2011 од 29. јула 2011.

* Секретаријат за саобраћај, Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја IV-05 бр.344.4-32/2011 од 30. јула 2012.

3.1.5. Правила за евакуацију отпада

Инвеститори нових објеката су у обавези да се, у складу са законским прописима, обратe ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова за сваки планирани објекат поје-

диначно. У условима се добијају информације о начину депоновања отпадака на том простору, о потребном броју судова које инвеститор треба да набави и о локацији на којој они треба да буду постављени. Локација судова се даље приказује у пројекту уређења слободних површина или у ситуацији у Главном архитектонско-грађевинском пројекту, а уз техничку документацију, инвеститор је дужан да прибави и сагласност ЈКП „Градска чистоћа” на пројекат сваког објекта појединачно.

У надлежности ЈКП „Градска чистоћа” је одређивање локације судова за кућни отпад у оквиру граница парцеле, у смећари или посебно одређеном простору за те потребе унутар објекта или у комплексу који је обухваћен пројектом спољног уређења. Смећаре се раде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгерсливником и решетком у поду ради лакшег одржавања хигијене тог простора. Уколико се планира постављање судова на некој од подземних етажа, инвеститор је дужан да обезбеди дежурно лице које ће их, у доба доласка комуналних возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражења. У сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа” могуће је предвидети и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања кућног смећа (подземне контејнере), а у складу са условима заштите животне средине.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан приступ за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од локације до комуналног возила износи 15 m по равной подлози, без степеника и са услоном до 3%. Приступне саобраћајнице треба да буду минималне ширине 3,5 m за једносмерни и 6m за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7%, са могућношћу окретања возила на окретници габарита 8,6x2,5x3,5 m и осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретаја 11 m.

За смештај постојећих судова³ за кућни отпад које се налазе у регулацији саобраћајница, неопходно је да Секретаријат за саобраћај у сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа”, уради план хоризонталне сигнализације у којем ће се одредити њихов трајни положај. Треба тежити да се задрже њихове садашње позиције или да се предвиде нове у непосредној близини садашњих.

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће предвидети судове-контејнере запремине 1.100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m. Потртебан број судова одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне стамбене површине и 1 контејнер на 600 m² корисне површине комерцијалних објеката. За изградњу већу од наведених стандарда контејнере обавезно лоцирати у оквиру парцела. За зону С1 судове за кућни отпад лоцирати у оквиру парцеле независно од величине објекта, а могу се поставити и у унутрашњости комплекса, дуж интерних саобраћајница.

За објекте чија је БРГП мања од наведеног норматива, локације за контејнере могу се кроз израду одговарајуће техничке документације, планирати у оквиру регулације саобраћајница, на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама са упуштеним ивичњаком.

За депоновање отпадака другачијег састава а које не припадају групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове, који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима а празниће се према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чист-

2 Број ПМ на графичким прилозима је 126, али ће због потребе приступа објектима у целинама „В” и „Г” тај број бити мањи

3 У регулацији Улице цара Душана налази се 5 контејнера, у Свретотројчиној 8, Добановачкој 3, Добровољачкој 5, Угриновачкој 3 и у Новоградској 5 контејнера.

тоћа”. При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајни генератори отпада као и дуж корисничких токова, неопходно је поставити и уличне корпице за смеће.

* ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 5029 од 20. маја 2008. и бр. 10993 од 18. августа 2011.

3.1.6. Зеленило у оквиру саобраћајних површина (Графички прилог бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500, и графички прилог бр. 8, „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)” Р 1:500)

Зеленило у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Постојеће зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина чине улични дрвореди и улични травњаји.

У циљу унапређења система градског зеленила планирано је задржавање највећег дела постојећих квалитетних уличних дрвореда, њихова допуна, евентуална постепена реконструкција, проширивање мреже дрвореда у новопланираним улицама Нова 1–5, као и реконструкција постојећег линијског зеленила – уличних травњака.

У оквиру регулације Добровољачке улице у травним баштицама формиран је обострани дрворед јавора и млеча, прсног пречника 10–40 cm, а као појединачни примерци јављају се и друге врсте (бреза и јасен). Зеленило у оквиру регулације улице (дрвореди и линијско улично зеленило) се у потпуности задржава. Дрворед се може допуњавати доминантним врстама. Линијско зеленило се може прекинути само на местима колског прилаза објектима у ширини од највише 3,0 m и код аутобуског стајалишта. На местима где услови допуштају, делове баштица уредити као репрезентативно зеленило.

У Добановачкој улици у травним баштицама постоји обострани дрворед платана, прсног пречника 80–100 cm, а као појединачни примерци јављају се и друге врсте (бреза, смрча, црни бор, дуд, кисело дрво и орах). Зеленило у оквиру регулације улице (дрвореди и линијско улично зеленило) се у потпуности задржава. Дрворед се може допуњавати садницама платана. Линијско зеленило се може прекинути само на местима колског прилаза објектима индивидуалног становања у ширини од највише 3,0 m, и за вишепородично становање у ширини до 6 m. На местима где услови допуштају, делове баштица уредити као репрезентативно зеленило. Испред стадиона Земун, на делу где у постојећем стању не постоје баштице, планирано је подужно паркирање између постојећих стабала платана.

У Улици Светотројчиној, у оквиру травнатих баштица формиран је мешовити дрворед у коме доминирају јавор и млеч, са појединачним стаблима платана, кестена, брезе, липе, ораха и софоре. Дрворед се задржава а може се допуњавати, нарочито на парној страни према Улици цара Душана и на делу између Добановачке и Угриновачке улице. Линијско зеленило обновити и оно се може прекинути само на местима колског прилаза објектима у ширини до 3,0 m.

У делу Новоградске улице у травнатим баштицама, формиран је једностран, делимично и двостран, дрворед липа и платана, прсног пречника ~30 cm. Задржати постојећи улични дрворед и извршити допуну недостајећих и оштећених садница. Линеарне баштице без дрвореда уредити као репрезентативно зеленило.

У оквиру регулација свих улица положај нових дрвореда ускладити са трасама постојећих и планираних комуналних инсталација. На раскрсницама изоставити дрворедне сад-

нице 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 2,5 m. За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Планиране дрвореде, као и зелене површине у оквиру регулација улица, ускладити и са колским приступима парцелама. Линијско зеленило може бити прекинуто за приступ парцелама индивидуалног становања највише у ширини од 3 m, а за парцеле вишепородичног становања највише у ширини од 6 m. Приступи планираним објектима не смеју да угрозе постојеће дрвеће.

Код подизања нових дрвореда и формирања уличног зеленила у новим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:

- садњу усагласити са синхрон-планом;
- садњу ускладити са оријентацијом улице;
- извршити садњу школованим садницама;
- садњу дрворедних садница високих лишћара извести у касетама на растојању 7–10 m. Минимална димензија касете за садњу дрворедне саднице је 1,2x1,2 m;
- обавезно применити хоризонталну и вертикалну заштиту стабала;
- планирати непорозан застор на паркинг простору;
- обавезно заштитити постојећа стабла приликом изградње паркинга и других интервенција;
- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, праšину гасове);
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност;
- Код обнове дрвореда у постојећим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:
- постојеће дрвореде треба задржати уз постепено замену престарелих и сувих стабала;
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине;
- планирати садњу школованим садницама.

Зеленило уз паркинг просторе

Планирана паркинг места у регулацији Добановачке улице, поставити између постојећих дрворедних садница, водећи рачуна да не дође до евентуалног оштећења дрвећа. Све интервенције у зони постојећих дрворедних стабала радити на основу услова ЈКП „Зеленило Београд”.

На планираним отвореним паркинг површинама у регулацији планираних улица Нова 2–5, за управно организовано паркирање, предвидети отворе за дрворедне саднице високих лишћара за засену паркинг места. Дрворедне саднице поставити на размаку од 8,5 m, односно на свако треће паркинг место. Паркинг места између стабала пројектовати тако да су на најужем делу паркинг места задовољени услови за ширину паркинг места према прописаним нормативима.

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 праšину (*acer pseudoplatanus*, *acer platanoides*, *tilia grandifolia*, *tilia parvifolia*, *robinia pseudoacacia* „*umbraculifera*”, *fraxinus* sp. и сл.).

* Услови ЈКП Зеленило, број: 51/589 од 12. августа 2011. године.

* Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број: 1945/2 од 5. септембра 2011. године.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8, „План мреже и објеката инфраструктуре (Синхрон-план)” Р 1:500)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5, „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Водоводна мрежа

Локација предметног плана припада територији I висинске зоне водоснабдевања града Београда, са постојећим цевоводима:

- Ø100 mm и Ø150 mm у Добановачкој,
- Ø150 mm у Добровољачкој,
- Ø150 mm и Ø100 mm са парне и Ø 150 mm са непарне стране Улице цара Душана,
- Ø150 mm у Светотројчиној,
- Ø150 mm са парне и Ø150 mm са непарне стране Угриновачке улице, и
- Ø400 mm са парне и Ø100 mm са непарне стране Новоградске улице.

За уредно снабдевање водом предметне локације унутар граница Плана изградити водоводну мрежу минималних димензија Ø150 mm.

Постојеће цевоводе Ø150 mm у Добровољачкој, Ø150 mm у Светотројчиној и Ø100 mm у Новоградској, с обзиром на то да су дотрајали и у прилично лошем стању, укинати и заменити новим цевоводима димензија најмање Ø150 mm. Такође, постојеће цевоводе дистрибутивне мреже који су димензија мањих од Ø150 mm заменити новим цевоводима димензија најмање Ø150 mm, према важећим стандардима Београдског водовода.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Кроз израду техничке документације димезионисати водоводну мрежу тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Пројекте уличне водоводне мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдског водовода а према условима ЈКП Београдски водовод и канализација бр. 32916 I₄₋₂/1600, Ж/2030 од 26. октобра 2011. године.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” бр. 32916 I₄₋₂/1600, Ж/2030 од 26. октобра 2011. године

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5, „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Канализациона мрежа

Локација која се разматра овим планом припада Централном канализационом систему, где је планиран сепарациони систем одвођења кишних и отпадних вода, са изграђеном канализационом мрежом:

- колектор АБ60/110–70/160 cm у Улици цара Душана,
- колектор АБ80/120 cm у Добановачкој,

- колектор АБ80/140 cm у Светотројчиној,
- канал ФК250 cm у делу Добровољачке улице (недозвољено везан на кишну канализацију), и
- канал ФК250 mm у Светотројчиној улици (недозвољено везан на кишни колектор АБ80/120 cm у Добановачкој).

Крајњи реципијент кишних вода са овог простора је колектор 80/160 cm у Тршћанској улици са изливом у реку Дунав, док су непосредни реципијенти горе наведени кишни колектори.

Атмосферске воде са предметне локације сакупити системом цевне канализације и усмерити је ка неком од наведених реципијента.

На предметном подручју нема изграђене фекалне канализације, отпадне воде евакуишу се углавном путем водопропусних септичких јама или у постојећу кишну канализацију, што је недопустиво. У границама плана, изграђени су фекални канали ФК250 mm у делу улице Добровољачка и ФК250 mm у Светотројчиној, који су недозвољено везани на кишну канализацију. Најближи реципијент за употребу воде је фекални канал ФК250–600 mm у Угриновачкој, који је потезу између улица Далматинске и Тршћанске потребно реконструисати, па је за дефинисање његовог капацитета неопходно урадити одговарајући техничку документацију.

Крајњи реципијент отпаних вода са подручја Горњег Земуна, коме припада и разматрани простор, је колектор 90/157 cm у Првомајској улици, који одводи све фекалне воде до КЦС „Карађорђево трг” и даље до КЦС „Ушће”.

У постојећем стању, због неизграђености канализационог система али и недостатка планске и техничке документације, није могуће прикључење разматраног подручја на градски канализациони систем.

За дефинисање концепције и начина одвођења отпадних вода са подручја предметног Плана, потребно израдити одговарајућу планску и техничку документацију, у којој је неопходно сагледати шире подручје Горњег Земуна (потез између Угриновачке улице и реке Дунав).

У првој фази, до изградње градске канализационе мреже, само за објекте спратности П+1 код којих збир стамбених и пословних јединица не прелази 4, одвођење употребљених вода могуће је решавати алтернативно (путем водонепропусних септичких јама). Кроз техничку документацију дати прорачун капацитета септичких јама, имајући у виду динамику пражњења, коју мора вршити надлежна комунална радна организација. Конструкција септичких јама мора бити таква, да се задовоље санитарни услови. По изградњи јавне канализационе мреже, канализацију предметног подручја прикључити на исту, а септичке јаме и простор око њих санитарно обезбедити.

За потребе одвођења отпадних вода планира се изградња уличне фекалне канализације. Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а кишне канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале нити кишних вода на фекалне канале.

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница.

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Пројекте уличне канализационе мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдске канализације а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” бр. 32916/1– I₁₋₄/1600 од 26. јула 2012. године.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 32916/1– I₁₋₄/1600 од 26. јула 2012.

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 6, „Електроенергетска
и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом на предметном подручју, у оквиру границе Плана, изграђене су следеће ТС 10/0,4 kV:

- „Земун, Добановачка 54” (рег. бр. 3-70);
- „Земун, Добановачка 54 ”ТИЗ Стеван Дукић” (рег. бр. 3-111);

- „Земун, Добановачка 46” (рег. бр. 3-1250);
- „Земун, Добровољачка 31” (рег. бр. 3-1423);
- „Земун, Цара Душана 73 ’Радуловић” (рег. бр. Б-1573), са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су као слободностојећи објекти и као ТС у оквиру објекта. Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова 10 kV изграђена је подземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко слободних површина, док је нисконапонска (нн) мрежа, тј. мрежа водова 1 kV изграђена већим делом надземно и једним мањим делом подземно.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV „Земун 2”.

Постојеће саобраћајне и слободне површине опремљене су инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нн мреже, као и стубовима ЈО.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење p_{mos} (W/m ²)
Просвета	10–25
Пословање	40–130
Остале намене	20–80

као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи сса 4,1 MW.

На основу процењене једновремене снаге планира се седам (7) ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA (коришћена снага приликом прорачуна потребног броја ТС), капацитета 1000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити на следећи начин:

Ознака целине	Број ТС 10/0,4 kV
А (у подзони С2.1 и зони С3)	2
Б (у подзони С1.2 и подзони С2.2)	2
В	2
Г	1
УКУПНО	7

Тачна локација планираних ТС, у оквиру целине, одређиће се кроз израду техничке документације сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим енергетским потребама. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;

- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;

- о присуству подземних и надземних инсталација у околини ТС и

- утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, у склопу објекта и обезбедити просторију у приземљу минималне површине 20 m².

Постојеће ТС 10/0,4 kV, рег. бр. 3-70 и рег. бр. 3-111, изграђене у оквиру (за потребе) „ТИЗ Стеван Дукић” укинути.

По изградњи планиране ТС 10/0,4 kV у блоку Б или Г постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-1250 укинути, а постојеће потрошаче повезати на планирану ТС 10/0,4 kV.

Напајање предметног подручја планира се из ТС 35/10 kV „Земун 2”. Према Плану детаљне регулације комплекса између улице Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићевог у Земуну („Службени лист града Београда”, број 34/03) у оквиру комплекса ТС 35/10 kV „Земун 2” планира се замена трансформатора снаге 8 MVA трансформаторима снаге 12,5 MVA.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV електричном енергијом планира се следеће:

- замена постојећег трансформатора Т-3 снаге 8 MVA трансформатором снаге 12,5 MVA. У том смислу потребно је постојећу опрему у 35 kV хелији бр. 10 и 10 kV хелији бр. 19 прилагодити новој снази трансформатора;

- изградња два 10 kV кабловска вода из ТС 35/10 kV „Земун 2” (из 10 kV изводних хелија бр. 16 и бр. 23) преко предметног подручја, тако да водови чине једну петљу у односу на ТС 35/10 kV „Земун 2”.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз–излаз”, на поменуте планиране водове 10 kV.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити нн мрежу као и водове ЈО.

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Планиране еее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, треба постављати искључиво изван коловозних површина (сем прелаза саобраћајница). У том смислу су дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са најмање једне стране саобраћајнице, планиране трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Планиране еее водове постављати подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова, дуж планираних и постојећих еее траса.

На местима где се очекују већа механичка напрезања глате еее водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

При извођењу радова еее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама, односно уколико су у колизији са планираним саобраћајницама изместити у тротоарски простор планираних саобраћајница дуж траса за поменуте водове.

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне еее мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на свим објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

* ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., број 4176-1/11 (5140 МО) од 9. маја 2012.

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6, „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р:500)

Предметно подручје, које се обрађује овим планом, припада кабловском подручју Н° 7 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Земун”.

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Тк канализација је изграђена западном страном Ул. Добровољачке, јужном страном Ул. Угриновачке и западном страном Ул. Новоградске. Кроз постојећу тк канализацију положен је већи број оптичких тк каблова који обезбеђују врло значајан месни и међумесни тк саобраћај.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака (тф) користи се принцип:

Стамбена јединица	1 тф
Просвета	1 тф/200–500 м ²
Пословање	1 тф/40–60 м ²
Остале намене	1 тф/40–500 м ²

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака за предметно подручје који износи сса 1.330. У том смислу, неопходно је извршити повећање капацитета постојеће тк мреже, односно потребно је планирати реконструкцију постојећег кабловског подручја Н° 7 АТЦ „Земун”.

Како се на предметном подручју ради о претплатницима различитих тк потреба планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области. У том смислу, испред сваког објекта у оквиру комплекса изградити приводно тк окно, и од њега приводну тк канализацију, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом:

- постојећим окном бр. 271 изграђеним на углу улица Добановачке и Добровољачке;
- постојећим окном бр. 73 изграђеним на углу Светотројичине и Улице цара Душана;
- постојећим окном бр. 212 изграђеним на углу Светотројичине и Угриновачке и
- постојећим окном бр. 220 изграђеним на углу Новоградске и Угриновачке.

Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк кабови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система (мреже и објеката) и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих планираних саобраћајница, са једне стране саобраћајнице, планиране су трасе за полагање тк канализације са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице. Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од цеви.

У циљу повећања капацитета тк мреже и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у оквиру целине В планира се просторија за смештај тк опреме и уређаја, односно планира се унутрашња монтажа кабине-

та тк концентрације (IPAN уређај – Internet Protocol Access Note). У том смислу потребно је обезбедити простор минималне површине 4 м² и исти повезати, преко постојеће и планиране тк канализације, са АТЦ „Земун”.

Тачна локација тк концентрације, у оквиру целине, одредиће се кроз израду техничке документације сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу. Планирани тк уређај повезати оптичким тк каблом са транспортном тк мрежом. Од тк концентрације формирати кабловско подручје, и положити тк кабове до планираних претплатника.

Постојећу тк канализацију проширити за потребан број цеви.

Дистрибутивне тк кабове који су постављени кроз тк канализацију а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

Планиране кабове за потребе кабловског дистрибуционог система положити кроз тк канализацију.

Поједини делови постојеће тк канализације директно су угрожени планираном реконструкцијом саобраћајница па је исту потребно заштитити, односно изместити на безбедну локацију. Планира се да поједина постојећа тк окна, која ће се реконструкцијом саобраћајница наћи у коловозу, изградити као дупло окно са улазом из планираног тротоара.

На местима где су постојећи тк кабови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити дуж траса за тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу изместити у планом предвиђене трасе за тк канализацију.

* Телеком Србија” а.д., бр. 0739/0760/03/01-231450/3 (ММ/159) од 17. августа 2011. год.

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7, „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметни простор припада грејном подручју ТО „Горњи Земун”.

Већина постојећих објеката, који се налазе у оквиру предметног плана, своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче. Он износи сса Q=10 MW.

Ради прикључења свих постојећих и новопланираних објеката предметног плана, изградити примарну топоводну мрежу, пречника Ø219.1/5/315 mm у улицама Новоградској, Угриновачкој, Добановачкој, Светотројичиној и Добровољачкој, као и планираним улицама Нова 1, Нова 2, Нова 3 и Нова 4.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Заштитна зона топовода, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, преко топлотних подстанца.

Планирана топоводна мрежа за предметно подручје је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању

топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист града Београда”, број 43/07).

* ЈКП „Београдске електране”, ЈА/ЂР II – 10303/3 од 3. августа 2011.

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7, „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:500)

Према својим специфичним потребама за топлотном енергијом, предметно подручје гасификовати увођењем природног гаса као основног енергента.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за планиране површине, она износи сса $V_h=1.600 \text{ m}^3/\text{h}$.

Изградити дистрибутивну гасоводну мрежу, притиска $p=1\div 4$ бара, до свих корисника у оквиру предметног подручја, као наставак на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу дефинисану „Планом детаљне регулације комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну” („Службени лист града Београда”, број 34/03).

Поменути планом је дефинисана и изградња планиране МРС „Јакуба Кубуровића”, капацитета $V_h=5.000 \text{ m}^3/\text{h}$, из које ће се гасом напајати и дистрибутивна гасоводна мрежа предметног плана.

Нископритисну гасоводну мрежу извести подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Гасовод полагасти у тротоарима саобраћајница, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће).

Заштитна зона, у оквиру које је забрањена свака градња објекта супраструктуре, за дистрибутивни гасовод притиска, $p=1\div 4$ бара, износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе 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).

* „Србија гас”, бр. 9212 од 1. марта 2008. и бр. 615 од 26. септембра 2011.

3.3. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр. 2, „Планирана намена површина” Р 1:500)

На обухваћеној територији не планирају се јавне зелене површине, осим дрвореда и травнатих баштица у регулацији саобраћајница и зеленила у оквиру парцела јавне намене ЈДУ и ЈО.

3.4. Јавни објекти и комплекси

(Графички прилог бр. 2, „Планирана намена површина” Р 1:500)

На обухваћеној територији планирају се следеће јавне службе, јавни објекти и комплекси:

- предшколске установе (ЈДУ и Д1)
- јавни објекат за образовање деце и омладине (ЈО).

Према Условима Завода за унапређивање образовања и васпитања, за популацију узраста 7–19 година не треба планирати посебне локације за школе, јер у постојећој мрежи школских установа ван граница овог плана, а које се налазе на истом гравитационом подручју, има довољно капацитета за прихват деце са подручја овог плана.

3.4.1. Предшколске установе

За планирани број становника на територији плана очекује се око 270 деце предшколског узраста.

У оквиру парцеле ЈДУ, у целини „А”, планирана је комбинована установа за смештај деце предшколског узраста за око 200 корисника.

У оквиру целине „Г” зоне „С1” планиран је депанданс Д1 у приземљу стамбеног објекта за смештај деце предшколског узраста за 80 корисника.

Грађ. парцела	Назив	Локација	Ориј. пов. компл. (m ²)	Спратност	Број деце
ЈДУ	предшколска установа	Целина „А”	4495	П+1	200
/	депанданс Д1	Целина „Г”	/	у приземљу стамбеног комплекса	80

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА ЈДУ
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела предшколске установе ЈДУ и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Јавни објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као комбинована дечија установа са објектом на засебној парцели. – Капацитет објекта је око 200 деце (11 група) са око 33 запослених. Дечија установа садржи јаслице – 1/3 капацитета са бројем деце у групи 15 и вртић – 2/3 капацитета са бројем деце у групи 20). – У оквиру комплекса планирати прописима предвиђене садржаје потребне за организован боравак, васпитање, образовање и здравствену заштиту деце предшколског узраста.
Положај	– Објекат дечије установе постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. – Дозвољена је изградња више објекта на парцели. На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном. – Објекти су по положају слободностојећи. – Није дозвољено прелажање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и слично) ван дефинисаних грађевинских линија, осим спратне етаже на висини већој од 3,5m, и то према Добановачкој за 0,8m и према Новој 3 за 0,6m. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом.
Спратност	– Максимална спратност објекта је П+1. – Максимална висина објекта је 10m. – Кота приземља планираних објеката може бити највише 1,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте терена.
Индекси	– За објекат на парцели ЈДУ важе следећи урбанистички параметри: – максимални индекс заузетости – „З” = 30% – максимални индекс изграђености – „И” = 0.5 – За предшколску установу остварен је норматив од 22,5m ² парцеле/кориснику.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– При пројектовању објекта предшколске установе обезбедити јужну оријентацију за групне собе. – Објекат обликовати савременим архитектонским изразом уз примену природних материјала. – Дозвољено је формирање поткровне завршне етаже при чему максимална висина надзидка износи 1,6m.

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА ЈДУ
Уређење зелених и слободних површина	<ul style="list-style-type: none"> – Зелене и слободе површине на парцели предшколске установе димензионисати према максималним нормативима и са свим пратећим садржајима. – Мин. % зелених површина на парцели је 40%. – Организовати засебне целине за игру деце – отворене затрављене површине (пољана-травњак, у минималној површини 3m²/детету), места са справама за игру деце (приближно 5m²/детету), просторе на којима ће се садити дрвеће и шибље уз клупе и места за седење и сл. – Према саобраћајницама, уз ограду парцеле садити живу ограду од зимзелених или четинарских врста – развијенијих садница како би се формирала у пуном хабитусу током неколико сезонских периода. – За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, отровним листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и слично). – Неопходно је обезбедити 1-2% пада терена (стаза, платоа, спортских терена) чиме се обезбеђује дренажа површинских вода ка кишној канализацији, применом дренажних елемената (земљане риголе, риголе-каналете и сл.).
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> – Парцелу предшколске установе оградити. Висина ограде је 1,5m, и она може бити у целој висини транспарентна, транспарентна са зеленилом или може имати зидани парапет висине до 0,9m. – Пешачке и колске капије се отварају ка унутрашњости комплекса.
Приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступ парцели ЈДУ обезбеђен је из Добановачке улице и из саобраћајнице Нова 3. – Паркирање решавати према нормативу: 1ПМ на једну групу (20 деце), ван комплекса парцеле. Потребан број места за паркирање за предшколску установу (18) обезбеђен је у регулацији Нове 3 (парцела ЈСПЗ). – Економски прилаз решити тако да се не укршта са главним кретањима деце у комплексу.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Темеље објекта пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада, на унакрсно повезаним темељним тракама. – Посебно се истиче значај нивелационог уређења терена око пројектованих објеката, то јест плато треба да има тако формиран нагиб да се ни на једном његовом месту не задржава вода. – Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 88/11).

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА Д1
Правила парцелације	– За депанданс предшколске установе није планирана посебна парцела.
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – Предшколска дечија установа Д1 планирана је као депанданс, лоцирати је у приземљу једног од стамбених објеката у целини „Г“. У случају фазне реализације стамбених објеката у целини „Г“, простор за дечију установу реалитовати у објекту прве фазе. – Капацитет дечије установе Д1 је 80 деце (4 групе) са око 12 запослених. – У оквиру слободних површина целине „Г“ треба обезбедити ограђену површину за игру деце величине око 600m².
Положај	– Уколико је могуће обезбедити јужну оријентацију за групне собе.
Спратност	<ul style="list-style-type: none"> – Дечија установа се налази у приземљу стамбеног објекта чија је максимална спратност П+3+Пс. – Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте приступног тротоара.
Индекси	– За депанданс Д1 у приземљу стамбеног објекта у целини „Г“, потребно је обезбедити минимално БРПП=600m ² , чиме је оставрен стандард од 7,5m ² објекта/кориснику.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– У складу са објектом у коме се налази.
Уређење зелених и слободних површина	– У оквиру слободних површина целине „Г“ одвојити део за игру и боравак деце из депанданса на отвореном, површине око 600m ² , у оквиру треба кога засадити групе дрвећа и шибља ради стварања засене и повољних микроклиматских услова.
Ограђивање	– Површину за игру деце оградити живом, транспарентном оградом или одговарајућим мобилијаром до висине 1,2m.
Приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступ депандансу зависи од микролокације унутар целине „Г“, а обезбеђен је са планираних улица око предметне целине (улице Нова 1-3 и Добановачка улица). – Паркирање решавати према нормативу: 1ПМ на једну групу (20 деце). У зависности од микролокације депанданса, резервисати 6ПМ за потребе дечије установе на паркинг местима у оквиру Нове 2 или Нове 4.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте веће спратности од П+3 треба фундирати на темељним плочама. – Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 88/11).

* Секретаријат за дечју заштиту, ХХИХ-02 број: 35-122/10 од 3. јула 2010. године

* Завод за унапређивање образовања и васпитања, Центар за стратешки развој, број: 675/2009, од 4. маја 2009. године

3.4.2. Јавни објекат за образовање деце и омладине

Грађ. парцела	Назив	Адреса	Ориј. пов. компл. (m ²)	Ориј. БРПП (m ²)	Спратност	к.п.
ЈО	Јавни објекат за образовање деце и омладине	Цара Душана 57	2059	717	П-П+1 и П+Пк	11422

Табела: планирана јавни објекат образовање деце и омладине

	ЈАВНИ ОБЈЕКАТ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ДЕЦЕ И ОМЛАДИНЕ
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела ЈО за јавни објекат, и она обухвата к.п. 11422 КО Земун. Није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Планирана намена је јавни објекат за ваннаставну активност, образовне активности које нису дефинисане нивоом, као и одговарајући културни и културно-спортски садржаји за децу и омладину. Нису дозвољене друге намене на парцели, као ни пренамена објеката. ⁴
Положај	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећи централни објекат, задржава се у оквиру постојећег габарита уз могућност изградњи рампи за прилаз објекту. – Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија, осим за изградњу рампи. – Објекти аутентичног комплекса уз бочне границе парцеле, задржавају се у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Дозвољена је реконструкција објеката, изградња подрума и евентуално коришћење галерије (таванског простора), уз услов да се не наруши историјски и концепцијски интегритет културног добра. Дозвољени су прозори у равни крова. Није дозвољена изградња баца. – Није дозвољена изградња других објеката на парцели, као ни постављање приврених објеката. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом.

4 Постојећи објекти изграђени су (1913-1919) за обополну школу у Горњој вароши, на парцели која је била легат. Између два рата објекат је био Дечији дом за сирочад, од 1947. служи као библиотека и Дом народне технике са десетак клубова. Данас је у њему смештен Регионални центар за таленте Београд 1.

	ЈАВНИ ОБЈЕКАТ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ДЕЦЕ И ОМЛАДИНЕ
Спратност	– Задржава се постојећа спратност централног, слободностојећег објекта, П– П+1. – Максимална спратност објекта уз бочне границе парцеле је П+Пк.
Индекси	– За објекат на засебној парцели ЈО важе следећи урбанистички параметри: – максимални индекс заузетости – „3” = 35% – максимални индекс изграђености – „И” = 0.45.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Централни објекат, зграда Дечијег дома краљице Марије, је утврђено културно добро („Службени гласник Републике Србије”, број 51/97), и све интервенције на објектима у оквиру парцеле морају се изводити под условима и на начин утврђен Законом о културним добрима. Задржати све елементе аутентичности културног добра: изворни изглед, хоризонталну и вертикалну регулацију, декоративне елементе архитектуре, конструктивне елементе, оригиналне материјале, габарит, облик и нагиб кровова, кровни покривач, итд.
Уређење зелених и слободних површина	– Зелене и слободне површине на парцели објекта за образовање ЈО димензионисати према максималним нормативима и са свим пратећим садржајима. Мин. % зелених површина на парцели је 40%. – За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, отровним листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и сл.). – Простор између грађевинске и регулационе линије на парцели ЈО уредити као предбашту, али тако да се не спречава сагледавање споменика културе.
Ограђивање	– Комплекс заштићеног објекта оградити. Према Улици Цара Душана задржава се постојећа изворна ограда, а према парцелама к.п. 11420, 11421, 11423 и 11428/4, ограду извести према условима надлежне службе заштите.
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступ објектима за парцелу ЈДО обезбеђен је из Улице цара Душана, а пешачки и из саобраћајнице Нова 4, преко пешачке површине ЈПП1. – Није дозвољено паркирање у оквиру к.п. 14122, а за кориснике резервисати 9 ПМ у оквиру паркинга у саобраћајници Нова 4 (парцела ЈСП4).
Инжењерскогеолошки услови	– За планиране интервенције на објектима неопходно је извршити проверу да ли објекти односно тло могу да издрже планирану интервенцију. При одређивању геотехничких услова, поред осталог, потребно је да се не прекорачи дозвољена носивост тла. Истраживања извести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Србије”, број 88/11).

* Секретаријат за спорт и омладину, ХХ-01 број: 66-182/12 од 27. јула 2012. године

* Завод за унапређивање образовања и васпитања, Центар за стратешки развој, Број: 675/2009, од 4. маја 2009. године и број: 1456/2012 од 8. августа 2012.

3.5. Попис катастарских парцела за јавне намене

(Графички прилог бр. 4, „План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења” Р 1:500)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈСП1-14, ЈКП1, ЈКП2 и ЈПП1-3

Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађ. парцеле
Улица Нова 1	КО Земун део к.п.: 11417, 11423	ЈСП1
Улица Нова 2	КО Земун део к.п.: 11416/1, 11417	ЈСП2
Улица Нова 3	КО Земун део к.п.: 11416/1	ЈСП3
Улица Нова 4	КО Земун део к.п.: 11417, 11416/1, 11421, 11423	ЈСП4
Улица Нова 5	КО Земун део к.п.: 11416/1	ЈСП5
Улица Светотројчина	КО Земун цела к.п.: 14247	ЈСП6
Улица Добановачка	КО Земун део к.п.: 14250	ЈСП7
Улица Добровољачка	КО Земун цела к.п.: 14246	ЈСП8
Улица Светотројчина	КО Земун цела к.п.: 14252	ЈСП9
Улица Угриновачка	КО Земун део к.п.: 14233/1	ЈСП10
Улица Добровољачка	КО Земун цела к.п.: 14251	ЈСП11
Улица Угриновачка	КО Земун део к.п.: 14233/1	ЈСП12
Улица Угриновачка	КО Земун део к.п.: 2303/1	ЈСП13
Улица Новоградска	КО Земун део к.п.: 2302, 570, 12596/1, 12688, 12690, 12692	ЈСП14
Колско-пешачка површина	КО Земун део к.п.: 11419, 11418/1, 11421	ЈКП1
Пешачке површине	КО Земун део к.п.: 11421, 11423	ЈПП1
Пешачке површине	КО Земун део к.п.: 11416/1	ЈПП2

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈДУ и ЈО

Јавни објекти и комплекси	Број катастарске парцеле	Ознака грађ. парцеле
Предшколска установа (целина „А”)	КО Земун део к.п.: 11334/2, 11334/1, 11336, 11323/1, 11322, 11320, 11416/1	ЈДУ
Јавни објекат за образовање деце и омладине	КО Земун цела к.п.: 14122	ЈО

Напомена: У случају неуслажености пописа катастарских парцела са графичким прилогом бр. 4, „План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења” Р 1:500, важе подаци са графичког прилога.

4. Површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2, „Планирана намена површина” Р 1:500)

4.1. Карактеристичне целине и зоне

Територија блока између улица Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана подељена је регулационим линијама на четири целине, „А”, „Б”, „В” и „Г” у оквиру којих се налазе парцеле јавне намене и парцеле осталих намена. Парцеле остале намене су планиране за становање и стамбено ткиво „С”, а подељено на четири зона „С1”, „С2”, „С3” и „С4”:

- Зона „С1” – вишепородично становање, са подзонама „С1.1” и „С1.2”;
- Зона „С2” – вишепородично становање уз пословно трговачку улицу са подзонама „С2.1” и „С2.2”;
- Зона „С3” – вишепородично становање у залеђу пословно-трговачке улице;
- Зона „С4” – индивидуално становање.

4.2. Општа и посебна правила парцелације и грађења зона „С1”, „С2”, „С3” и „С4”

За све интервенције на постојећим објектима као и за изградњу нових објеката, примењују се општа правила парцелације и грађења, уколико није посебним правилима другачије дефинисано, а за појединачне зоне и подзоне и посебна правила.

4.2.1. Општа правила парцелације и грађења зона „С1”, „С2”, „С3” и „С4”

	ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕЊА ЗОНА „С1”, „С2”, „С3” и „С4”
Основна намена површина	становање
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Основна намена парцела у зонама „С” је становање, а дозвољене су компатибилне намене које не угрожавају основну намену као ни животну средину и не стварају буку: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности, мањи спортски објекти, јавне намене у функцији образовања, здравства и културе и привредне делатности категорије А.⁵ Правила изградње и урбанистички показатељи основне намене примењују се и за компатибилну намену. – На појединачним парцелама компатибилна намена може бити доминантна или једина. Компатибилне намене се могу организовати у склопу стамбених објеката, у приземљу или нижим етажама, или као засебан објекат на истој парцели. Улази и степеништа стамбене и нестамбене намене у истом објекту морају бити раздвојени. – Није дозвољена нова изградња надземних складишта, магацина као ни вишетажних надземних гаража. – Није дозвољено становање у подземним етажама.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – У зони „С” дозвољена је изградња више објеката на парцели, а према појединачним правилима за зону. – Надземне гараже, затворени спортски терени укључујући и балоне, затворени базени и сл. сматрају се објектима и улазе без редукције у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености. – Отворени базени сматрају се заузетом површином. – Објекат може да има више улаза (кућних бројева).
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик, површину и ширину фронта који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења зоне или подзоне, са техничким прописима, која има приступ јавној саобраћајној површини (директан или индиректан) и обезбеђен прикључак на инфраструктурну мрежу. – Дозвољена је промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана, а у складу са законом. – Нове грађевинске парцеле формирају се у складу са појединачним правилима плана за зону или подзону у којој се налазе, при чему свака појединачна новоформирана грађевинска парцела не сме имати мању површину и ширину фронта од планиране. – Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом да постане грађевинска, она може постати грађевинска уколико се пројектом препарцелације са суседним катастарским парцелама формира нова парцела која површином, ширином фронта и приступом јавној саобраћајној површини и инфраструктурној мрежи испуњава правила овог плана. – Дозвољено је спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих зона и подзона, при чему се на сваком делу новоформиране парцеле задржавају и примењују услови, правила изградње и капацитети која су важила за катастарску парцелу пре препарцелације. – Грађевинска парцела мора да излази на јавну или интерну саобраћајницу: – целим својим фронтом – директан приступ или – у ширини интерног приступа који може бити саставни део парцеле или посебна парцела. Минимална ширина интерног приступа је: – у зони „С4” 4,5 m; – у зонама „С1”, „С2”, „С3” 4,5 m за једносмерни приступ и 6,0m за двосмерни приступ, са минималним радијусом од 7,0 m. Једносмерни приступ мора имати независан улаз-излаз. – Фронт парцеле је она страна парцеле која целом својом ширином излази на јавну саобраћајну површину (директан приступ) или посебну грађевинску парцелу пута (индиректан приступ). Уколико парцела има индиректан приступ који је у саставном делу парцеле, фронтом парцеле се сматра страна парцеле са које се остварује приступ а наспрамна страна парцеле се сматра задњом границом парцеле. – Код парцела са индиректним приступом у саставу парцеле, минимална ширина фронта парцеле која се дефинише правилима плана, не односи се на ширину приступног пута. – Код угаоних парцела обе странице које излазе на јавну саобраћајну површину или посебну грађевинску парцелу пута се сматрају фронтом парцеле а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте поставити у оквиру зоне изградње, приказане на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” уз примену правила грађења и урбанистичких показатеља. – Грађевинске линије које се одређују као обавезујуће или као дозвољене дефинишу зону изградње објекта. – Зона изградње се односи на надземне и делове објекта, сутерен, степеништа и рампе. – Положај објекта на парцели се утврђује у оквиру планиране зоне изградње, применом правила и урбанистичких показатеља за сваку зону, односно подзону. – Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта. – Подземни део објекта може бити већи од надземног хоризонталног габарита, уз услов да се у односу на површину парцеле обезбеди условљен минимални проценат зеленила и незастртих површина (површине у директном контакту са тлом, без подземних етажа и објеката). – Дозвољено је формирање светларника. Површине светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m, минимална висина парчета отвора у светларнику је 1,8 m, а минимално растојање отвора од границе парцеле је 1,0 m. Потребно је обезбедити излаз у светларник и одводњавање површине светларника. Површина светларника се не рачуна у изграђени део зграде. – У случају повлачења објекта од регулационо-грађевинске линије, када она није обавезујућа, минимално повлачење је 3 m. – За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Подземне етаже	<ul style="list-style-type: none"> – Подрум је подземна етажа објекта чији је ниво приземља 0,2–1,0 m изнад коте приступног тротоара. Сутерен планираних објеката је подземна етажа објекта чији је ниво приземља 1,0–1,2 m изнад коте приступног тротоара. За постојеће објекте ниво приземља изнад сутеренске етаже може бити и виши од 1,2 m у односу на коту приступног тротоара, али не виши од 2,0 m. Објекат може имати више подземних етажа.
Повучен спрат	<ul style="list-style-type: none"> – Повученим спратом се сматра етажа која је повучена од доњих спратова. Минимално повлачење је 2 m, уколико није на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500, или посебним правилима другачије дефинисано. Димензије на графичком прилогу бр. 3, представљају минимално растојање повучене етаже од грађевинских линија, а димензије означене „*” односе се на растојање од реализоване грађевинске линије. – Кров изнад повученог спрата је плитак коси кров нагиба до 15°. Максимална висина повученог спрата (слеме) у односу на нивелету кровне терасе на којој се налази је 4,0 m.
Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Дефинисана растојања се односе на надземне етаже и сутерен објекта, а не и на друге подземне етаже. – Удаљења објекта од бочних граница и задње границе парцеле се утврђују у односу на планирани тип објекта на парцели и у односу на висину објекта. Мерадавна је висина објекта у равни одговарајућег фасадног платна (венац објекта са косим кровом, атика уколико је последња етажа повучена, и висина крова последње етаже са равним кровом). Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима примењује се дато растојање у метрима. – Наспрамни објекат је зграда у истом блоку, иза задње границе парцеле или засебан дворишни објекат на истој парцели. Минимално међусобно растојање наспрамних објеката се нумерички дефинише у посебним правилима парцелације и грађења за сваку зону и подзону. – За планиране објекте: – отвори помоћних просторија са парпетом мин. 1,6 m, морају бити на минималном растојању од 2 m од границе суседних парцела; – отвори стамбених просторија, независно од висине парчета, морају бити на минималном растојању од 2,5 m од границе суседних парцела; – За нове отворе на постојећим објектима: – отвори помоћних просторија са парпетом мин. 1,6 m, морају бити на минималном растојању од 1,5 m од границе суседних парцела; – отвори стамбених просторија, независно од висине парчета, морају бити на минималном растојању од 2,5 m од границе суседних парцела; – За грађевинске парцеле које приступ јавној саобраћајној површини остварују посебно преко приступне саобраћајнице, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступне саобраћајнице, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле.

5 Категорија А – мале фирме чије је еколошко оптерећење знатно испод граничних вредности могу бити лоциране унутар стамбеног насеља. Делатности ових фирми, као што су занатске услуге и оправке, технички сервиси, пекарске и послastiчарске, израда и оправка предмета од дрвета, стакла, папира, коже, гуме и текстила, не смеју изазивати непријатности суседном становништву и немају ризик од хемијског удела.

	ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ГРАЂЕЊА ЗОНА „С1”, „С2”, „С3” и „С4”
Препусти ван грађевинских линија	– Није дозвољена никаква градња (препусти, еркери, надстрешнице, степеншта и сл.) на парцели ван зоне изградње и грађевинских линија дефинисане правилима, према бочним и задњом граници парцеле. – Дозвољени препусти ван грађевинске линије на регулацији или на грађевинској линији према регулацији, дефинисани су за сваку зону и подзону у посебним правилима.
Број станова на парцели	– Уколико је број станова на парцели условљен величином парцеле, и представља производ величине парцеле (изражене у арима) и коефицијента за одређену подзону, добијена вредност се заокружује на први виши цео број.
Помоћни објекти	– Помоћни објекти су у функцији коришћења главног објекта (гаражирања возила, летње кухиње, оставе и сл.) и њихова намена и начин коришћења не сме да угрози функционисање главног објекта као ни суседне парцеле. – Могућност изградње помоћних објеката дефинише се посебним правилима за сваку зону или подзону. – Површина помоћних објеката је до 10% површине парцеле, али не може бити већа од 60 m ² . – Помоћни објекат планирати у оквиру дефинисане зоне изградње, али и на минималном растојању од 1m од бочних и задње границе парцеле. Објекат може бити и на граници са суседним парцелама: – уколико је на том месту и раније био легалан објекат – уз писмену сагласност суседа или – уколико постоји објекат на заједничкој међи са суседом, када се објекат поставља на месту и у дужини објекта на суседној парцели. – Кота пода помоћних објеката је највише 0,3 m од коте приступног терена, спратност објекта је П+0, а висина до 3,5 m. – Дозвољена је изградња слободностојећих настрешница, вењака и стакленика за цвеће површине до 15 m ² и висине до 3m, и они не улазе у обрачун индекса изграђености и индекса заузетости, а треба да су удаљени од граница парцеле најмање 1,5 m.
Спратност и висина објекта	– Спратност објекта је планирана као максимална, за сваку зону односно подзону, али није обавезујућа. – Дозвољена је фазна реализација објеката, тако да свака фаза представља заокружену целину. – За планирану спратност П+3+Пс, максимална висина венца је 14,5m, а висина слемена објекта 17,0m. – За планирану спратност П+2+Пс, максимална висина венца је 11,5m, а висина слемена објекта 14,0m. – За планирану спратност П+2, максимална висина венца је 11,5m, а висина слемена објекта 12m. – За планирану спратност П+1, максимална висина венца је 7m, а висина слемена објекта 9,0m.
Кота приземља	– Кота приземља новопланираних објеката је виша од коте приступног тротоара за највише 1,2m. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз парцели или објекту, а према наведеним условима. – Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља. – Код терена у паду, или уколико парцела излази на две улице, објекат може имати 2 коте приземља, уз поштовање правила о висини објекта. – Уколико се у приземљу објекта на регулацији планира нестамбена намена, кота улаза може бити највише 0,2m виша од коте приступног тротоара, а денивелација се решава унутар објекта. У постојећим објектима на регулацији кота улаза за нестамбену намену може бити и виша од 0,2m, али се денивелација мора решити унутар зоне изградње. – За објекте компатибилне намене који су увучени у односу на регулацију, кота приземља може бити виша од коте приступног тротоара за највише 1,2m, а денивелација се решава унутар зоне изградње.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Према поглављу 4.3, Могуће интервенције на постојећим објектима.
Услови за слободне и зелене површине ⁶	– У циљу очувања и унапређења зелених површина потребно је извршити валоризацију постојеће вегетације ради заштите вредних примерака и групација. На површинама стамбених блокова, индивидуалног и вишепородичног становања, реализовати максимални норматив за проценат зелених и слободних површина, а у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Генералног плана Београда 2021. – У оквиру новопланираног решења, уклањање или измештање стабала може се извршити, уз обавезну надокнаду у укупном броју стабала, уз посебне услове ЈКП „Градско зеленило” и Завода за заштиту природе, а на основу одлуке Градске комисије за сечу. Постојећу квалитетну вегетацију валоризовати, сачувати и уклопити у новопланирано решење, уз примену санитарно-хигијенских мера неге, будући да се ради о биолошки вредном зеленилу, одраслом дрвећу доброг бонитета које у потпуности обавља функцију унапређења животне средине. – Простор између регулационе и грађевинске линије објеката који су увучени у односу на регулацију, уредити као предбашту или поплочану површину. Није дозвољено паркирање у простору предбаште између регулације и повучене грађевинске линије када је ова обавезујућа. – Применити зеленило на равним крововима, кровним терасима и крововима гаража као и вертикално озелењавање пузавицама и пењачицама, а овако добијене зелене површине, не улазе у обрачун зелених површина. – У оквиру слободних површина могу се градити настрешнице, вењака и стакленици за цвеће површине до 15m ² под условом да се оствари минимални проценат зелених незастртих површина. – Изоставити све врсте које имају отровне вегетативне и репродуктивне делове, као и саднице које су на листи алергена. – Уколико се на парцели планира површинско паркирање, обавезно је озелењавање свих отворених паркинг простора, с тим да ове површине не улазе у обрачун зелених површина на парцели.
Решење паркирање	– Паркирање решити на парцели изградњом подземне гараже, надземне гарже у приземљу објекта или у помоћном објекту у зони или подзони где је дозвољена њихова изградња, или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање.
Архитектонско обликовање	– Нове објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Интервенције на постојећим објектима треба да су у складу са изворним изгледом објекта или да су у духу савремене архитектуре.
Услови за ограђивање парцеле	– Могућност и услови ограђивања према регулацији и према суседним парцелама дефинисани су у посебним правилима за зоне и подзоне. – Уколико је ограђивање дозвољено, висина оградје је до 1,5m, при чему је зидани део висине максимално 0,9m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена). – Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити и транспарентном оградом са/или живом оградом до висине 1,5m. – Изузетно, у зони „С4”, уз сагласност суседа, парцеле се могу оградити пуном оградом висине до 1,7m, што је традиционалан начин ограђивања парцела. – Пешачке и колске капије се отварају ка унутрашњости парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– За изградњу нових објеката или доградњу или надградњу постојећих објеката, спратности до П+1, уз услов да је збир броја станова и јединица пословног простора на парцели највише 4, објекат мора имати прикључак на водоводну и електромрежу, а до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенграна (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. За изградњу објеката више спратности и већег броја стамбених и пословних јединица на парцели, објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону, електо и телекомуникациону мрежу и топоводну или гасоводну мрежу.

4.2.2. Посебна правила парцелације и грађења зона „С1”, „С2”, „С3” и „С4”

	ЗОНА „С1” (подзоне „С1.1” и „С1.2”)
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Према општим правилима. – У оквиру целине „Г” у приземљу објекта планиран је депанданс дечије установе „Д1” капацитета 80 деце. Услови за изградњу депанданса „Д1” дати су поглављу 3.4.1. Предшколске установе.

⁶ * Услови ЈКП „Зеленило Београд”, број: 51/589 од 12. августа 2011. године.

* Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број: 1945/2 од 5. септембра 2011. године

* Услови Секретаријата за заштиту животне средине број: 501.2-70/08-V-03 од 20. новембра 2008. године и број: 501.2-111/2011-V-04 од 12. септембра 2011. године

	ЗОНА „С1” (подзоне „С1.1” и „С1.2”)
Број објеката на парцели	– Могућа је изградња више стамбених или пословних објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Парцеле настале издвајањем парцела јавне намене од постојећих катастарских парцела 11416/1, 11417 и 11423 КО Земун су грађевинске парцеле а дозвољена је њихова препарцелација. Нова грађевинска парцела мора да има минималну ширину фронта од 15m а минималну површину 500m ² . – Нова грађевинска парцела мора да има приступ са јавне саобраћајнице директно, или са интерне саобраћајнице у оквиру целине. Интерна саобраћајница мора имати посебну парцелу.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Грађевинске линије према регулацији нису обавезујуће за постављање објеката. – Новопланирани објекти у подзони „С1.1” су двострано узидани према улицама Нова 1-5 и Добановачкој улици. Максимална дубина двоструко узиданог тракта (улични тракт) је 17m од дефинисаних грађевинских линија према улицама Нова 1-5 и Добановачкој улици. Уз сагласност суседа низ се може прекинути, тако да објекти буду једнострано узидани или слободностојећи, када и објекат на предметној суседној парцели мора бити постављен минимално на истом растојању од заједничке међе. Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта, а остале подземне етаже могу заузимати већу површину, до 70% површине парцеле, уз услов да минимални проценат незастртих површина мора бити остварен. – Објекти у подзони „С1.2” морају се налазити у оквиру дефинисане зоне изградње. У случају парцелације, и изградње више објеката, објекти се морају налазити у оквиру дефинисане зоне изградње, а могу бити слободностојећи или узидани на заједничку међу. – За зону „С1” дозвољени су препусти у односу на дефинисану грађевинску линију према улицама Нова 1-5 и према Добановачкој улици ширине до 1,0m, на 1/5 површине уличне фасаде, на висини већој од 4,0m за објекте на регулацији, односно висини већој од 3,5m за објекте увучене у односу на регулацију. Уколико је објекат узидан, минимално растојање препуста од међе на коју је објекат узидан је 1,5m.
Растојање од бочне границе парцеле	– За објекте у подзони „С1.1” – Код двострано узиданих уличних тракта растојања су 0m. – Код једнострано узиданих уличних тракта растојања су 0m и ¼ висине објекта али не мање од 3m. – Код слободностојећих објеката минимално растојање од границе парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 3m. – На растојању већем од 17m од дефинисане грађевинске линије према регулацији, дозвољена је изградња дворивног тракта који мора бити удаљен од бочних граница парцеле најмање за половину висине, али не мање од 5m. Бочно растојање дворивних тракта на истој парцели је висина вишег тракта, али не мање од 10m. – За објекте у подзони „С1.2” – Минимално растојање објекта према парцели ЈО и парцелама зоне „С4” је 2/3 висине објекта али не мање од 6m.
Бочно одстојање објеката на истој парцели	– За подзону „С1.1” одстојање планираних суседних објеката прекинутог низа или слободностојећих објеката на истој парцели, је минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 6m. – За подзону „С1.2” у случају изградње два објекта на парцели минимално међусобно бочно растојање објеката је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5m.
Растојање од задње границе парцеле	– За подзону „С1.1” растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално цела висина објекта.
Помоћни објекти	– Није дозвољена изградња помоћних објеката.
Међусобно растојање наспрамних објеката	– За подзону „С1.1” минимално међусобно растојање наспрамних објеката, стамбених или пословних, је двострука висина вишег објекта. – За подзону „С1.2” растојања од наспрамних објеката на суседним парцелама су дефинисана зонама изградње и дефинисаним растојањима од границе парцеле.
Индекси	– максимални индекс изграђености на парцелама у подзони „С1.1” – „И” = 2.4, а за целину „Г” заједно са површином депанданса је „И _{ст+деп} ” = 2.45. – максимални индекс изграђености на парцелама у подзони „С1.2” „И” = 2.0 – максимални индекс заузетости на парцелама у зони „С1” „З _{на} ” = 50% и „З _{укупна} ” = 70%.
Спратност објеката	– Максимална спратност објеката у подзони „С1.1” је П+3+Пс, а у подзони „С1.2” П+2+Пс. – Последња етажа за објекте који се реализују у максимално дозвољеној спратности мора бити у форми повученог спрата (Пс), величина повлачења дефинисана је општим правилима и графичким прилогом бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”. – За подзону „С1.1” повлачење повученог спрата је са свих страна, осим страна на којима је објекат узидан и где повлачење може бити 0m. – Кров изнад повученог спрата је плитак коси кров нагиба до 15°.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Према поглављу 4.3, Могуће интервенције на постојећим објектима.
Кота приземља	– Према општим правилима.
Услови за слободне и зелене површине	– Према општим правилима. – минимални проценат слободних површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (незастртих – без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – За подзону „С1.1” Простор између грађевинске и регулационе линије нивелационо усугласити са приступним тротоаром, и уредити као предбашту или као поплочану површину.
Решење паркирање	– према општим правилима
Архитектонско обликовање	– према општим правилима
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање подзона „С1.1”, (целине „В” и „Г”) у односу на регулацију на позицијама реализоване грађевинске линије приземља према Добановачкој улици и планираним саобраћајницама Нова 1-5. У случају препарцелације није дозвољено ограђивање парцела у унутрашњости целине, осим за слободну површину депанданса „Д1” у целини „Г”. – Дозвољено је ограђивање подзоне „С1.2”, (целина „Б”) на граници према суседима, на регулацији према Новој 1 и Новој 4, и на граници према парцелама јавне намене ЈПП1 и ЈО. Ограду између „С1.2” и ЈО извести према условима надлежне службе заштите.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Према општим правилима
Инжењерскогеолошки услови	– Објекте веће спратности од П+3 треба фундаментирати на темељним плочама, на јединственој коти у габариту објекта, без каскада. – Код новопроектованих објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундамирање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундамирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. – Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундаментирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље, штитити адекватним геотехничким мерама. – За сваки објекат урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

	Зона „С2” (подзоне „С2.1” и „С2.2”)
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Према општим правилима уз услов да је део приземља оријетисан према Улици Цара Душана код новопланираних објеката обавезно пословање односно друга нестамбена намена. Овај услов се не мора применити код интервенција на постојећим објектима. – Није дозвољена изградња гаража у делу приземља оријетисаном према Улици Цара Душана. Укупни збир броја станова и пословних јединица на парцели за подзону „С2.1” је једнак двострукој величине парцеле изражене у арима а за подзону „С2.2” 1,5 износи 1,5 величине парцеле изражене у арима.

	Зона „С2” (подзоне „С2.1” и „С2.2”)
Број објеката на парцели	– Могућа је изградња више стамбених или пословних објеката на парцели, у оквиру дозвољених урбанистичких параметара, правила грађења и укупног броја станова.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта 12m и минималне површине 400m ² . – Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 15m и минималну површину 500m ² .
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Грађевинска линија према Улици цара Душана одређена је аналитички и обавезујућа је за постављање нових објеката. – Дозвољени су препусти у односу на дефинисану грађевинску линију према Улици цара Душана, ширине до 1m, на висини већој од 4,0m, на 1/5 површине уличне фасаде, а нису дозвољени препусти према задњој граници парцеле у односу на дефинисану грађевинску линију. Уколико је објекат узидан, минимално растојање препуста од међе на коју је објекат узидан је 1,5m. У случају пркинутог низа нису дозвољени препусти преко грађевинске линије одређене правилима плана према бочној граници парцеле. – Новопланирани објекти су двострано узидани, а максимална дубина двоструко узиданог тракта (улични тракт) је 17m од дефинисане грађевинске линије према Улици цара Душана. Уз сагласност суседа низ се може прекинути, тако да је минимално растојање објекта од бочне границе суседне парцеле 3,5m, када и објекат на суседној парцели мора бити постављен минимално на истом растојању од заједничке међе. Изузетак су к.п. 11415 и к.п. 11418/1, у случају да к.п. 11418/2 постане и грађевинска, и нови објекти на овим парцелама морају бити удаљени од к.п. 11418/2 за најмање 2,5m. – Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта, а остале подземне етажне мору заузимају већу површину, највише до 70% површине парцеле, уз услов да минимални проценат незастртих површина мора бити остварен.
Растојање од бочне границе парцеле	– У дубини до 17m од дефинисане обавезујуће грађевинске линије објекти су двострано узидани, и растојање је 0m, осим условно за к.п. 11415 и к.п. 11418/1. – На растојању већем од 17m од дефинисане обавезујуће грађевинске линије, дозвољена је изградња дворишног тракта који мора бити удаљен од бочних граница парцеле најмање за половину висине, али не мање од 4m. Изузетак је објекат на к.п. 11408/1, који може бити постављен на бочну границу према к.п. 11335/2 и к.п. 11336 у целој дубини зоне градње и постојећи дворишни стамбени објекат на к.п. 11420 и к.п. 11421 КО Земун, за који се примењује постојеће растојање објекта у односу на к.п. 11422 КО Земун.
Бочно одстојање објеката	– У случају прекида низа, минимално бочно растојање за улични тракт објеката је 7m. – Минимално бочно растојање дворишних трактова на истој парцели је 8m.
Растојање од задње границе парцеле	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: – цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25m, али не мање од 8m; – 2/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m, али не мање од 6m. – Изузетак је објекат на к.п. 11408/1, који може бити постављен на задњу границу између ових парцела, и стамбени дворишни објекат на к.п. 11420 и к.п. 11421 КО Земун а који мора бити удаљен минимум 4m од задње границе парцеле.
Помоћни објекти	– Уколико је збир броја станова и јединица пословног простора на парцели највише 4, дозвољена је изградња помоћних објеката, према општим правилима, уз услов да су најмање 20m удаљени од обавезујуће грађевинске линије према Улици цара Душана.
Међусобно растојање наспрамних објеката	– Минимално међусобно растојање наспрамних стамбених или пословних објеката је 1,5 висине вишег објекта. – Минимално међусобно растојање стамбених и помоћних објеката 1/4 висине стамбеног објекта.
Индекси	– Максимални индекс изграђености на парцелама у подзони „С2.1” је „И” = 2 – Максимални индекс изграђености на парцелама у подзони „С2.2” је „И” = 1.6 – Максимални индекс заузетости на парцелама у зони „С2” „3 _{над} ” = 50% и „3 _{внм} ” = 70%.
Спратност објеката	– Максимална спратност уличног тракта објеката у подзони „С2.1” (у делу од 17m од грађевинске линије према Улици цара Душана) је П+3+Пс, а на осталом делу парцеле, за дворишни тракт, максимално П+2+Пс. – Максимална спратност објеката у подзони „С2.2” је П+2+Пс, осим на деловима к.п. 11428/3 и к.п. 11420 који се налазе на граници са к.п. 11422, где је спратност П+1, а према графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”. – Последња етажа за објекте који се реализују у максимално дозвољеној спратности мора бити у форми повученог спрата (Пс), како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”. – Код интервенција на постојећим објектима и новим чија је спратност мања од максималне (до П+2) последња етажа може бити и у форми подкровља, са косим кровом нагиба до 35° или са мансардним кровом.
Кота приземља	– Према општим правилима
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Према поглављу 4.3, Могуће интервенције на постојећим објектима. – Изузетак су постојећи објекти на регулацији Улице цара Душана у зони „С2” који могу у оквиру постојећег хоризонталног габарита извршити пренамену тавана у користан простор или реконструкцију поткровља и претварање у користан простор, тако да је максимална спратност објеката П+Пк, висина надзидка 1.6m, а висина слемена до 4.5m изнад нивоа пода подкровља.
Услови за слободне и зелене површине	– Према општим правилима. – минимални проценат слободних површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (незастртих – без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 25%.
Решење паркирање	– Према општим правилима.
Архитектонско обликовање	– Према општим правилима.
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање парцела на регулацији и на границама парцела према суседима. Ограду између парцела „С2.2” и ЈО извести према условима надлежне службе заштите. – Простор између грађевинске и регулационе линије нивелационо усагласити са приступним тротоаром, и уредити као предбашту или као поплочану површину.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Према општим правилима.
Инжењерскогеолошки услови	– Објекти спратности до П+3 могу да се фундаирају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундаментирати на темељним плочама. – Код новопроектованих објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундаирање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. – Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундаментирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље, штитити адекватним геотехничким мерама. – За сваки објекат урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

	Зона „С3”
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	– Према општим правилима
Број објеката на парцели	– Могућа је изградња више стамбених или пословних објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. Укупни збир броја станова и пословних јединица на парцели је једнак производу 1,5 и величине парцеле изражене у арима.

	Зона „С3”
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела или парцела настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела, која има минималну ширину фронта 15m и минималну површине 400m ² .
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекти се морају се налазити у оквиру дефинисане зоне изградње. – Грађевинска линија према Новој 5 (ЈСП5) је обавезујућа за постављање објеката, а није обавезујућа према ЈКП2, ЈПП2 и ЈСП3. – Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи. Изузетно, уз сагласност суседа објекти могу бити и једнострано узидани, а тада и сусед мора поставити објекат на исту заједничку међу. – У односу на грађевинску линију добијену применом правила, нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле. – У односу на обавезујућу грађевинску линију према Новој 5, и у односу на грађевинску линију према Новој 3, објекти могу имати препуст ширине до 0,8m, на висини већој од 3,5m, на 1/5 површине уличне фасаде. Уколико је објекат узидан, минимално растојање препуста од међе на коју је објекат узидан је 1m.
Растојање од бочне границе парцеле	– Слободностојећи објекти: – минимално растојање од бочних граница парцеле је 2,5m – Једнострано узидани објекти: – минимално растојање објекта је 0m а од друге бочне границе парцеле у овој зони је 2,5m; – објекти могу бити једнострано узидани највише до 12m од обавезујуће грађевинске линије (уз испуњен услов минималног растојања од задње границе парцеле), а на већој раздаљини морају бити удаљени од бочних граница за најмање 5m. – Изузетак је објекат на к.п. 11409, који може бити постављен на бочну границу према к.п. 11336 у целој дубини зоне градње.
Одстојање објекта од бочног објекта	– Минимално бочно растојање слободностојећих објеката од бочног објекта на истој парцели је 5m.
Растојање од задње границе парцеле	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално цела висина објекта али не мање од 8m. Изузетак је објекат на к.п. 11409, који, уз сагласност суседа са к.п. 11408/1 може бити постављен на задњу границу између ових парцела.
Помоћни објекти	– Према општим правилима, а за парцеле према Новој 5 да су на минималном растојању од 15m у односу на обавезујућу грађевинску линију.
Међусобно растојање наспрамних објеката	– минимално међусобно растојање наспрамних стамбених или пословних објеката је 1.5 висине вишег објекта. – минимално међусобно растојање стамбених и помоћних објеката 1/4 висине стамбеног објекта.
Индекси	– максимални индекс изграђености на парцели је „И” = 1.5. – максимални индекс заузетости на парцелама у зони „С3” „З _{над} ” = 40% и „З _{укупно} ” = 50%.
Спратност објеката	– Максимална спратност објеката у зони „С3” је П+2+Пс. – Последња етажа за објекте који се реализују у максимално дозвољеној спратности мора бити у форми повученог спрата (Пс), према графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”. – Повлачење повученог спрата код слободностојећих објеката је мин. 2,5m у односу на све грађевинске линије, а код једнострано узиданих објеката 2,5m у односу на све грађевинске линије осим према према узиданој страни где је повлачење 0m. – Кров изнад повученог спрата је плитак коси кров нагиба до 15°.
Кота приземља	– према општим правилима.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Према поглављу 4.3, Могуће интервенције на постојећим објектима.
Услови за слободне и зелене површине	– Према општим правилима. – минимални проценат слободних површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (незастртих – без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30%.
Решење паркирање	– према општим правилима.
Архитектонско обликовање	– према општим правилима.
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање парцела на регулацији и према суседима, према општим правилима.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Према општим правилима.
Инжењерскогеолошки услови	– Темеље објекта пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада, на унакрсно повезаним темељним тракама. – Код новопроектваних објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундаирање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. – Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундаирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље, штитити адекватним геотехничким мерама. – За сваки објекат урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

	Зона „С4”
Основна намена површина	Индивидуално становање
Компатибилност намене	– Према општим правилима.
Број објеката на парцели	– Могућа је изградња више стамбених или пословних објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, тако да је укупни збир броја станова и пословних јединица на парцели највише 4.

	Зона „С4”
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта 10m и минималне површине 240m². – Катастарске парцеле које не задовољавају величином или ширином фронта су КП 11324/2 и 11571/2 КО Земун. – Катастарске парцеле које не испуњавају услов да постану грађевинске због недовољне ширине фронта или величине (КП 11324/2 и 11571/2 КО Земун), могу са суседним катастарским парцелама препарцелацијом формирати грађевинске парцеле, тако да новоформиране грађевинске парцеле задовољавају правила зоне „С4”. – Парцеле које се налазе у средишту блока и немају колски приступ (КП 11320, 11322, 11324/2, 11324/3, 11328, 11428/4, 11567, 11569 и 11570, све КО Земун), могу постати грађевинске ако препарцелацијом обезбеде приступ са јавне саобраћајне површине у складу са Општим правилима парцелације и грађења зона „С”, „С2”, „С3” и „С4” и Посебним правилима парцелације и грађења за зону „С4”. – Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта 12m и минималну површину 400m².
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи или једнострано узидани. Изузетно и уз сагласност суседа објекти могу бити и двострано узидани. – Објекти могу бити двострано узидани највише до 15m од регулације, а једнострано узидани до половине дубине парцеле али не више од 20m од регулације, а на већој удаљености морају бити удаљени од бочних граница за најмање 5m. Изузетак представља парцела к.п. 11315 КО Земун, на којој се може изградити објекат на међи са парцелом к.п. 11314, спратности до П+1 и на растојању већем од 20m од регулације, при чему је минимално растојање објекта од задње границе парцеле 4m. – Грађевинска линија према регулацији није обавезујућа за постављање објекта, а објекат може бити постављен на регулациону линију. Уколико се објекат не поставља на регулацији, минимално повлачење од регулационе линије је 3,0m. – У односу на стварну грађевинску линију добијену применом правила, нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле. – Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0,3m, на висини већој од 4,0m, на 1/5 површине уличне фасаде. Уколико је објекат удаљен најмање 3m регулационе линије, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 3,5m. Код узиданих објеката, минимално повлачење препуста од међе на коју је објекат узидан је 1m.
Растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Једнострано узидан објекат се поставља на ону бочну границу парцеле на којој већ постоје легални објекти, или на северну, односно западну страну. Објекат може бити постављен и на другу бочну страну уз писмену сагласност суседа или уколико на суседној парцели постоји објекат на међи, а највише у дужини суседног објекта и уз примену правила о изградњи нових објеката и положају објекта на парцели. – Једнострано узидани објекти: – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парпет отвора минимално 1,6m, од бочне границе парцеле у овој зони је 2,5m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је h/2, али не мање од 2,5m. – Слободностојећи објекти: – минимално растојање од бочних граница парцеле је 2m, и тада на бочним фасадама могу бити отвори просторија са парпетом мин. 1,6m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 2,5m.
Растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: – цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25m, али не мање од 8m; – 2/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m, али не мање од 6m. – Изузетак су парцеле к.п. 11315, к.п. 11316, к.п. 11317, к.п. 11318, к.п. 11320 и к.п. 11322 К.О. Земун, на којима је дозвољена изградња и дворишног објекта спратности до П+1, тако да је минимално растојање од задње границе парцеле 4m, а објекти могу бити слободностојећи или једнострано узидани. Објекти могу бити једнострано узидани уколико постоји суседни објекат на заједничкој међи, уз услов да је висина планираног објекта највише 1m виша од постојећег објекта на међи.
Помоћни објекти	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољена је изградња помоћних објеката; – На регулацији могу бити само гараже, док други помоћни објекти морају бити удаљени од регулације најмање 5m; – Минимално растојање помоћног објекта је 1/4 висине стамбеног односно пословног објекта на истој парцели.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимално међусобно растојање наспрамних објеката у оквиру парцеле је 1.5 висина вишег објекта; – Минимално бочно растојање објеката на истој парцели је 4m.
Индекси	<ul style="list-style-type: none"> – максимални индекс изграђености на парцели је „И” = 1.2. – максимални индекс заузетости на парцелама у зони „С4” „3_{над}” = 45% и „3_{укупно}” = 50%.
Спратност објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална спратност објеката у зони „С4” је П+2. – Последња етажа може бити је у форми: – пуног спрата са равним кровом или косим кровом благог нагиба скривеног иза атике; – повученог спрата; – косог крова са нагибом кровних равни до максимално 35°, уз могућност формирања корисног простора (Пк). Максимална висина надзитака је 1.6m.
Кота приземља	– Према општим правилима.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Према поглављу 4.3, Могуће интервенције на постојећим објектима.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Према општим правилима. – Минимални проценат слободних површина на парцели је 55% – Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (незастржих – без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%.
Решење паркирање	– Према општим правилима.
Архитектонско обликовање	– Према општим правилима.
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољено је оградавање парцела на регулацији и према суседима. – Изузетно, у зони „С4”, уз сагласност суседа парцеле се могу оградити пуном оградом до висине до 1.7m, што је традиционалан начин оградавања парцела, или задржати постојећи тип ограде.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Према општим правилима.

	Зона „С4”
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Темеље објекта пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада, на унакрсно повезаним темељним тракама. – Код новопроектваних објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундарање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса. – Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундарани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље, штитити адекватним геотехничким мерама. – За сваки објекат урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

4.3. Могуће интервенције на постојећим објектима

Општа правила за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – На постојећим парцелама које задовољавају услов да постану грађевинске а постојећи објекти не прекорачује планом предвиђене услове и урбанистичке параметре, дозвољена је реконструкција и адаптација, доградња, надградња, као и изградња новог објекта на парцели у складу са планираним урбанистичким параметрима и правилима грађења. – На постојећим парцелама које задовољавају услов да постану грађевинске а постојећи објекти прекорачује или не задовољава планом предвиђене услове и урбанистичке параметре, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације, као и побољшање услова становања или пословања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.), уколико није правилима за зону другачије дефинисано. Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у зони. Изузетак су: <ul style="list-style-type: none"> – постојећи објекти на регулацији у Улици цара Душана, у зони „С2”, који могу у оквиру постојећег хоризонталног габарита извршити пренамену тавана у користан простор или реконструкцију поткровља и претварање у користан простор, тако да је максимална спратност објеката П+Пк, висина надзидка 1,6m, а висина слемена до 4,5m изнад нивоа пода поткровне етаже; – једнострано узидани објекти у зони „С4” у оквиру зоне изградње али на растојању већем од половине дубине парцеле, односно од 20m од регулације, могу у оквиру постојећег хоризонталног габарита објекта и без подизања постојећег слемена крова извршити реконструкцију тавана и претварања у користан простор са надзидком од 1,6m, тако да је спратност објекта највише П+Пк(Пс). – За постојеће објекте које не могу да реше проблем паркирања на сопственој парцели, дозвољена је доградња и надградња до планом предвиђених параметара без повећања броја стамбених јединица. У случају рушења и замене објеката потребе за паркирањем морају се решити у оквиру парцеле. – На постојећим парцелама које не задовољавају услов да постану грађевинске, на постојећим објектима дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. – На постојећим објектима који се налазе на планираним парцелама јавне намене, чија намена није у складу са планираном или се налазе ван зоне градње, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. – Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукругу, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2m од коте пода поткровља, а висина 4,5m. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори; У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу, а не препоручују се баце са двоводним кровом, већ са равним или лучним завршетком. – Постојећи комплекси, чија је намена комплементарна планираној, могу се развијати до планираних капацитета или се могу трансформисати у основну планирану намену, према условима за зону, односно подзону у којој се налазе. – Интервенције на постојећим објектима треба да су у складу са изворним изгледом објекта или да су у духу савремене архитектуре. – Реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о геолошким истраживањима и рударству („Службени гласник РС”, број 88/11).
---	--

	Постојећи објекат који се задржава
	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећи објекат које се задржава: Зграда Дечијег дома краљице Марије у Земуну, на к.п. 11422 КО Земун, Улица цара Душана 57, културно добро, задржава се према условима датим у поглављу 3.4.2, Јавни објекат за образовање деце и омладине и поглављу 5.1, Заштита културних добара.

4.4. Табеларни приказ урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (оријентационо)
Површина плана	10.1902	10.1902
БРГП - индивидуалног становања ¹	8334 m ²	21745 m ²
БРГП - вишепородичног становања ¹	5125 m ²	74768 m ²
БРГП делатности ²	23056 m ²	9753 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	623 m ²	2817 m ²
БРГП укупно	m²	m²
бр. стамб. јединица индивидуалног становања	88	188
бр. стамб. јединица вишепородичног становања	75	938
бр. запослених	236	374
бр. становника укупно	400	3263
зап. + стан.	636	3637
становање/делатност	37%:63%	91%:9%
густина становника ³	87 st/ha	538 st/ha
густина корисника ³	85 st+zap/ha	600 st+zap/ha

Табела 2 – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета - оријентационо

¹ БРГП је производ нето површина станова добијених из Завода за информатику и статистику, помножених са 1.3

² БРГП је производ нето површина добијених из Завода за информатику и статистику помножених са 1.1 (за објекте ранијих производних комплекса) и са 1.3 за остале површине

³ Густине становника и корисника односе се на зону "С", а не на површину плана

ознака целине	зона/ подзона	површина зоне/подзо не m ²	БРГП становања m ²	БРГП делатности m ²	БРГП укупно m ²	број станава	број становника	број запослених
"А"	C2.1	9293	15798	2788	18586	198	574	112
	C2.2	603	772	193	965	10	28	8
	C3	6375	8894	669	9563	112	323	27
	C4	9316	10620	559	11179	92	266	6
	C.1.2.	2822	5444	200	5644	68	198	8
	C2.2	6515	8339	2085	10424	105	303	83
	C4	9758	11125	586	11710	96	278	23
"В"	C.1.1	9284	20722	1560	22282	260	754	62
"Г"	C1.1	6630	14798	1114	15912	186	538	45
укупно		60596	96512	9753	106265	1126	3263	374

Табела 3 - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена - оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ГП Београда 2021			
ЗОНА/П ОДЗОНА	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина *	макс. спратност	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	макс. спратност
C1.1	2,4	50%	30%	П+3+Пс	до 3.0	50%	мин. 25%	П+6+(Пс)
C1.2	2	50%	30%	П+2+Пс	до 3.0	50%	мин. 25%	П+6+(Пс)
C2.1	2	50%	25%	П+2+Пс - П+3+Пс	до 2.5	60%		П+3+Пк(Пс)
C2.2	1,6	50%	25%	П+2+Пс	до 2.5	60%		П+3+Пк(Пс)
C3	1,5	40%	30%	П+2+Пс	до 1.6	40-50%	30-40%	до П+2+Пк
C4	1,2	45%	30%	П+2	до 2.0	35%	мин. 30%	П+6+(Пс)

Табела 4 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по ГП Београда 2021

* вредности у ПДР се односе на проценат незастртих зелених површина

5. Мере заштите

5.1. Заштита културних добара

(Прилог документације плана: „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите”)

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), предметни простор као просторно културно историјска целина, није утврђен за културно добро и не ужива статус претходне заштите.

У оквиру границе плана, налази се споменик културе, културно добро – Зграда Дечјег дома краљице Марије у Земуну, Цара Душана 57 (Одлука о утврђивању, „Службени гласник РС”, број 55/2007).

У непосредној близини предметног простора налазе се још два споменика културе и то:

- Српска школа у Горњој вароши, Светотројичина 4 (Одлука о утврђивању, „Службени гласник РС”, број 51/97)
- Црква св. Тројице у Земуну, угао улица Младих горана⁷ 72 и Светотројичине (Решење Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе СРС број 1072 од 29. јула 1958.)

Археологија

У оквиру простора блока који се разрађује овим планом до сада није било забележених археолошких налаза и остатака. Ипак, из непосредне околине овог блока потиче неколико археолошких налаза на основу којих се може очекивати и даљи проналазак археолошког материјала.

Приликом градње Цркве св. Тројице откривени су масивни зидови грађевине који се пружају у правцу према блоку који је предмет овог плана детаљне регулације. Такође, нешто даље, на углу улица Тршћанске и Цара Душана откривени су остаци масивних зидова и једна остава античког новца. Услед малог броја података тешко је тумачити однос откривених зидова на углу Тршћанске и испод Цркве св. Тројице. Врло је извесно да се ради о остацима неког већег објекта или можда чак и самог утврђења.

Иако за сада на овом простору нема евидентираних археолошких налаза, приликом земљаних радова, на локацији се могу очекивати остаци нових археолошких слојева и објеката. Зато су потребне следеће мере:

1. Неопходно је у оквиру простора који се ревитализује и дограђује обавити заштитна сондажна археолошка истраживања, а према посебном програму са предрачуном за ове радове који би био урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда. Сондажна археолошка истраживања морају се обавити пре отпочињања земљаних радова у циљу изградње нових објеката или у фазама, пратећи динамику ревитализације блока.

2. На појединим деловима простора блока који не би били обухваћени претходним археолошким истраживањима, мора се обавити стални археолошки надзор уз могућност обављања заштитних археолошких интервенција.

3. Приликом планирања треба рачунати и на могућност презентације и уклапања евентуалних остатака античке архитектуре у нове садржаје, што је у директној вези са реализацијом сондажних археолошких истраживања.

4. Инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

У оквиру граница плана налази се Споменик културе, културно добро – Зграда Дечјег дома краљице Марије у Земуну, Цара Душана 57 (Одлука о утврђивању, „Службени гласник РС”, број 55/2007). Зграда је у државној својини на катастарској парцели број 11422, КО Земун. Заштићена околина споменика културе обухвата исту катастарску парцелу.

Зграда Дечјег дома саграђена је 1919. године према пројекту грађевинара Фрање Катинчића. У згради се налазио Дечији дом Краљице Марије, тј. Дом за сремску сирочад, који се финансирао средствима Фонда краљице Марије за подизање и издржавање сирочића.

Грађен је као партерни објекат, самостално постављен на парцели, са основом у облику слова „Г”. Архитектонски је обликован у духу подсецесије, са елементима неокласицизма и савремених архитектонско-функционалистичких тенденција. Наглашених је вертикала у зидној профилацији, широких маса, са наглашеним централним улазом и великим трокрилним прозорима.

Објекат поседује архитектонско-стилске и културно-историјске вредности, као део историјског грађевинског фонда Земунa из времена привредног, друштвеног и културно-просветног успона и као сведочанство бриге Двора о незбринутој деци.

Данас се у објекту налази Републички центар за таленте из природних наука. Садашња намена објекта у складу са првобитном, примарном наменом, јер је у функцији образовања деце, пре свега подршка младим талентима.

Историјат простора и објеката налази се у документацији плана.

Опште мере заштите:

1. Мере заштите и други радови на самом споменику културе као и његовој заштићеној околини, могу се изводити само под условима и на начин утврђен Законом о културним добрима.

2. Задржавају се постојећа спратност и сви елементи аутентичности: изворни изглед, хоризонталне и вертикалне регулације, декоративни елементи архитектуре, конструктивно статички елементи, оргинални материјали, габарит, облик и нагиб крова, врста кровног покривача.

3. Забрањује се рушење, презиђивање, преправљање, пређивање и вршење било каквих радова који могу угрозити статичку стабилност и нарушити аутентичност изгледа.

4. Забрањује се коришћење и употреба споменика културе, као и његове заштићене околине у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем.

5. Ажурно праћење стања и одржавање, као и примена конзерваторских метода (санације, ревитализације, реконструкције и рестаурације) у циљу санирања свих врста оштећења и нарушавања.

6. Обезбеђивање доступности објекта особама са посебним потребама, прописаним и примереним прилазима – рампама на самом објекту као и у оквиру партерног уређења стаза у дворишту. Ова врста интервенције не сме нарушити аутентичност споменика културе.

7. Није дозвољена препарцелација заштићене парцеле културног добра број 11422 КО Земун, као његове заштићене околине сагласно Одлуци о проглашењу.

8. Забрана градње објеката или постављања објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину.

9. Забрана постављања покретних и привремених објеката (тезги, киоска и других објеката), на тротоару испред споменика културе, којима би се нарушиле како његове визууре, естетске вредности и презентовање, тако и функционалне вредности и доступности.

⁷ Данас улица Добановачка

10. Дозвољава се реконструкција постојећих помоћних дворишних објеката на парцели 11422 КО Земун, уз услов да се не наруши историјски и концепцијски интегритет културног добра. Намена и начин коришћења помоћних објеката мора бити у функцији споменика културе. Архитектуру помоћних објеката прилагодити архитектури споменика културе.

11. Дозвољава се партерно и хортикултурно уређење дворишта.

12. У складу са принципима интегративне заштите, из ради плана детаљне регулације, у непосредној близини споменика културе планирати мере, како се не би нарушиле споменичке вредности објекта и заштићене околине.

Планирана изградња у непосредној близини споменика културе (суседне парцеле 11428/3 и 11420 КО Земун) својим габаритом, спратношћу, волуменом и положајем у односу на регулациону линију, не смеју угрозити – културно добро, и грађевинска линија суседних објеката у Улици цара Душана је повучена ~ 5m од регулационе линије.

Планирана спратност објеката на суседним парцелама је П+2+Пс, како би се споменик културе на најбољи начин интегрисао у новонастали амбијент, чиме би се истакле његове вредности.

13. За све интервенције на објекту као и на заштићеној парцели број 11422 КО Земун, потребни су посебни конзерваторски услови Завода за заштиту споменика културе града Београда.

14. Задржавање и очување доминантне визуре звоника Цркве св. Тројце – споменика културе у непосредној близини.

Препорука:

Примена и поштовање свих конвенција, препорука и повеља о заштити културног наслеђа, које су ратификоване и код нас (Конвенција о заштити архитектонског наслеђа Европе – Гранада 1985; Европска конвенција о заштити археолошке баштине – Лондон 1969; Конвенција о заштити светске културне и природне баштине – Париз 1972).

* Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. Р 3025 од 30. августа 2010.

5.2. Заштита природних добара

На простору обухваћеном овим планом нема заштићених објеката природе. На основу Улова Завода за заштиту природе Србије потребно је:

- по валоризацији постојећег зеленила задржати квалитетно високо зеленило на дефинисаним наменама;

- грађевинске парцеле намењене становању у пословно-трговачкој улици планирати са најмање 25%, а парцеле индивидуалног становања са најмање 30% зелених површина чије је тло порозно;

- уредити остале површине на равним крововима подземних гаража и других структура као озелењене површине, независно од поменутог процента из претходне ставке;

- по валоризацији постојећег зеленила, задржати квалитетно високо зеленило унутар индивидуалног становања, као и унутар парцеле која је намењена дечијој установи;

- задржати, унапредити и допунити постојеће дрвореде дуж свих улица које су у обухвату плана.

* Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-1945/2 од 5. септембра 2011.

5.3. Заштита животне средине

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), а у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и чланом 53. Од-

луке о градској управи („Службени лист града Београда”, бр. 51/08 и 61/09) секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове је донео „Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину” за предметни план под IX-03 број 350.14-14/2009, 21. априла 2010. године.

У складу са условима Секретаријата за заштиту животне средине (бр. 501.2-111/2011-V-04 од 12. септембра 2011.), у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине у даљем поступку израде и спровођења предметног плана, са аспекта заштите животне средине потребно је:

- спроводити мере заштите које су прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода, током изградње објеката, реконструкције постојећих, коришћења објеката и у случају њиховог уклањања;

- уклањање постојећих објеката привредних комплекса, демонтране опреме, грађевинског и осталог отпада који настане у току рушења, извршити у складу са важећим прописима о управљању отпадом, сакупљање, разврставање, и одлагање на за то предвиђену локацију или искоришћење рециклабилних материјала); ако генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава, извршити његову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и категоријом отпада, спровести одговарајући начин даљег поступања;

- по уклањању постојећих привредних објеката власник/корисник је у обавези да изврши испитивање загађености земљишта на локацијама планираним за изградњу стамбених и објеката јавне намене (дечија установа) и у случају контаминације да:

- надлежном органу за заштиту животне средине поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја уклањања истих на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09);

- изради извештај о стању земљишта;

- изврши санацију, односно ремедијацију предметног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминараност;

- у складу са капацитетима планиране изградње, обезбедити потребан број паркинг места на припадајућим парцелама у подземним етажама објеката; број етажа у подземним гаражама дефинисати након извршених геотехничких истраживања;

- у гаражама, планираним у подземним етажама:

- поставити систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у слободну струју ваздуха;

- поставити систем за праћење концентрације угљен-моноксида;

- поставити систем за праћење контроле ваздуха у гаражи;

- контролисано прикупљати задржане воде, третирати их у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,

- вршити редовно одржавање и праћење сепаратора;

- у оквиру граница Предметног плана није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у околини (воду, ваздух, земљиште),

– изградња производних објеката, осим објеката намењених обављању делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Генералног плана Београда 2021,

– изградња отворених складишта за отпадна возила, опасне и отпадне материје, кабасти отпад, секундарне сировине и сл,

– делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе,

– изградња која би могла да угрози или наруши основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније у оквиру предметног плана није дозвољено на објектима: дечјих вртића, школа и дечјих игралишта. Минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката дечјих вртића, школа и простора дечјих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечјих игралишта не може бити мања од 50m; За постављање предметних станица инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

– у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

– опремање подручје плана канализационом инфраструктуром,

– каблирање електроенергетских водова,
– централизован начин загревања објеката,
– несметано прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у реципијент,

– додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице планирају у непосредној близини стамбених и јавних објеката,

– формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница,

– засену паркинг места засадима високих лишћара;
– реализовати припадајући % зелених и незастргих површина на парцели, а у складу са планским нормативима;

– израдити пројекат озелењавања и уређивања свих јавних површина и комплекса објеката јавне намене, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана; при избору врста дрвећа и шибља одредити се за врсте које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

– стамбене објекте реализовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; изградњом планираних објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима; станове оријентисати двострано, да се омогући боље проветравање;

– при планирању нове градње уз Улицу цара Душана обезбедити проветравање простора у залеђу;

– пројектовање и изградњу објеката јавне намене извршити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката, опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– обезбедити одвојено прикупљање и поступање са отпадним материјама, (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, биоразградиви отпад – баштенски и сл.), у складу са законом којим је уређено

управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда”, број 28/11). Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада;

– грађевински и остали отпадни материјал који настаје у току изградње нових, односно реконструкције или уклањања постојећих објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање искључиво преко овлашћеног правног лица које има дозволу за управљање отпадом;

– ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-111/2011-V-04 од 12. септембра 2011.

5.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

5.4.1 Урбанистичке мере 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 РС”, број 111/2009).

– 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).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/83);

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– 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).

– 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 пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Уколико се предвиђа гасификација комплекса, објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник

СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), 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).

– Објекти морају бити реализован 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), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21.

– Уколико се предвиђа изградња складишта применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

– Уколико се планира изградња електроенергетских објекат и постројења исти морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93).

– Стабилну инсталацију за гашење пожара предвидети у складу са одговарајућим страним прописима (NFPA, VdS...).

– Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

– Приликом израде Главних пројеката придржавати се препорука Југословенског комитета за осветљење за јавну расвету дуж саобраћајница.

– Уколико се предвиђа изградња гараже мора бити реализована у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

* МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-174/2011-07/7

5.4.2. 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 и 52/90).

5.4.3. Војни комплекси

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, добијен је допис под Инт. бр. 2468-2, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

* Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 2468-2 од 5. августа 2011.

5.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

– планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

– приликом трансформације привредних комплекса у пословно-стамбене комплексе применити све мере санације и деконтаминације тла;

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

– избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;

– заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;

– груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;

– планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче енергије;

– применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;

– користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

6. Инжењерско геолошки услови

(Графички прилог бр. 9, „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:500)

На основу наменски урађеног елабората „Геолошко-геотехничка документација за потребе израде Плана детаљне регулације простора између улица: Цара Душана, Добровољачке, Добановачке и Светотројчине – општина Земун” (Инкоп, 2008), дефинисани су следећи инжењерскогеолошки услови.

Лесна зараван је на овом простору нагнута ка југозападу са апсолутним kotaма од 89 до 108 мнв. Ободни део заравни према Дунаву завршава се лесним одсеком висине 20–30 m и промењивог нагиба од 30° до 60° па и до субвертикалног. Првобитна површина терена је измењена урбанизацијом. Геолошку средину изграђују литолошки комплекси: еолске наслагае, терестичко барске наслагае, алувијално-барски, алувијално-језерски и језерско-барски седименти. На површини терена, као континуални покривач налазе се вештачки насути материјали различитог састава и хумифициран лес.

Горња граница издани је правилна и налази се у терестичко барским наслагама (III хоризонт леса и погребне-

не земље). Дубина до нивоа подземне воде је од 16 до 25m, односно на коти 76 до 80 мнв. Осцилације издани су 1 до 2m. Од савремених геолошких процеса на истражном простору су развијени суфозија и антропогени утицај на урбанизованом и експлоатисаном делу лесне заравни (накнадно слегање објеката и неконтролисано упуштање воде у терен). На основу резултата истраживања усвојени су сеизмолошки параметри терена којима се треба руководити при планирању и пројектовању: 8° МЦС, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0,045$.

Обзиром на монотоност геолошке грађе, морфолошке карактеристике и урбанизованост терена, издвојен је један инжењерскогеолошки реон – ШЦ1:

Терен овог реона је повољан за изградњу објеката уз поштовање препорука о дубини и начину темељења објеката, у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло. Темљење објеката у лесним наслагама дакле, треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање. Да би се избегле могуће негативне последице, приликом изградње објеката препоручује се:

- Код новопроектваних објеката је могуће, чак и повољније, што дубље фундарање (и до 6m дубине – подрум са гаражама), са једном или две подземне етажне, како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса.

- Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада.

- Лесне наслага се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је пројектовано оптерећење у границама дозвољеног.

- Објекти спратности до По+П+3 могу да се фундарају на унакрсно повезаним темељним тракама, а објекте веће спратности треба фундарати на темељним плочама.

- Специфична оптерећења од објекта треба да буду мања од 100 кРа за индивидуалне стамбене објекте фундаране на дубини до 1,5m, односно мања од 120 кРа за објекте фундаране на дубини већој од 1,5m.

- Дубина фундарања новопроектваних објеката треба да је усаглашена са дубином фундарања постојећих суседних објеката, како би се спречиле деформације услед суперпозиције напона. Ако то није могуће, темељи суседних објеката треба да се подбетонирају до дубине фундарања новог објекта.

- Одржавање ископа у габариту објекта и посебно око објекта мора се изводити уз сталну заштиту лесног тла од неједнаког расквашавања.

- Око објеката пројектовати шире тротоаре (мин. 1,5m ширине) са контрападом од објеката.

- Посебно се истиће значај нивелационог уређења терена око пројектованих објеката, то јест плато треба да има тако формиран нагиб да се ни на једном његовом месту не задржава вода.

- Интерне инсталације водовода, канализације, топловода или гасовода не треба да буду ближе од 8 до 10m од пројектованог објекта. У противном, треба да се изведу у техничким (бетонским) каналима.

- Прикључци кућних инсталација на спољну мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирања слегања објеката и остварени са што мање продора.

- По могућству канализациону и водоводну инфраструктуру за стамбене објекте уградити у техничкој етажи – подрумској просторији, а никако испод објекта. На тај начин канализационе и водоводне цеви би биле под контролом и у случају хаварије лако би се могло интервенисати.

- Изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре.

- Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.

- Шире изведени ископи морају се попунити ископаним тлом уз одговарајуће збијање.

- Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформбилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом“ лесног тла. Побољшање лесног тла (осим код израде постељице коловозних конструкција) не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.

- Отпорност лесних наслага према ископу је мала па се ископ у потпуности се може извести механизовано.

- Привремени ископи до 3m дубине могу се извести у нагибу 2:1 до 2.5:1.

- Према ГН-200 лесне наслага припадају I категорији тла.

- При одређивању геотехничких услова надзиђивања постојећих објеката, поред осталог, потребно је да се не прекорачи дозвољена носивост тла.

- Приповршинске наслага су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

У даљој фази планирања и пројектовања за све објекте у граници плана неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4, „План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења” Р 1:500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, као и за израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13).

При изради пројектне документације за све интервенције у простору и на објекту који су назначени у поглављу 5.1. „Заштита културних добара”, а који су приказани на одговарајућим графичким прилозима, потребно је обратити се Заводу за заштиту споменика културе града Београда ради утврђивања посебних услова.

За сваки новопланирани објекат извести додатна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима и рударству („Службени гласник РС”, број 88/11).

Планирану инфраструктуру која је приоритет за реализацију (канализација и топловод) могуће је реализовати у постојећим регулацијама улица, као прву фазу реализације планиране инфраструктуре. Дозвољена је фазна реализација парцела јавне намене (саобраћајница ЈСП1-ЈСП5, ЈКП1 и ЈКП2) и припадајуће инфраструктуре.

За изградњу нових објеката или доградњу или надградњу постојећих објеката, спратности до П+1, уз услов да је збир броја станова и јединица пословног простора на парцели највише 4, објекат мора имати прикључак на водоводну и електро мрежу, а до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. За изградњу објеката више спратности и већег броја стамбених и пословних јединица на парцели, објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону, електро и телекомуникациону мрежу и топловодну или гасоводну мрежу.

У оквиру планираних регулација улица, кроз спровођење плана, односно израду техничке документације а у циљу уважавања свих квалитетних постојећих елемената и карактеристика и постизања квалитетних и рационалних решења, могуће су функционалне прерасподеле појединих елемената унутар утврђених профила (коловоза, тротоара, зеленила, паркинга, положаја подземних инсталација, и сл.), али се елементи профила морају поштовати.

*1. Однос према постојећој планској документацији
(Стечене урбанистичке обавезе су саставни
део документације плана)*

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге План детаљне регулације комплекса између улица: Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Службени лист града Београда”, број 34/03) у делу који се налази у границама овог плана, и то за део Новоградске улице. Овим планом преузета је регулација Новоградске улице, а извршена је измена и допуна решења инфраструктуре и зеленила у оквиру планиране регулације.

*2. Списак грађевинских парцела или локација
које се разрађују урбанистичким пројектом*

За урбанистичко-архитектонску разраду израдом Урбанистичког пројекта предвиђене су следеће грађевинске парцеле или локације осталих намена:

- Целина: „В”;
- Целина: „Г”, у случају препарцелације грађевинске парцеле, када је потребно урадити Урбанистички пројекат у границама целине;
- За подзону „С.1.2” у целини „Б” у случају препарцелације грађевинске парцеле;

Обухват Урбанистичког пројекта за целине „В” и „Г” и подзону „С.1.2” у целини „Б” приказан је у графичком прилогу бр. 4, „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.

3. Списак парцела за које је потребна верификација идејних пројеката од стране Комисије за планове

За нови јавни комплекс и објекат предшколске установе (ЈДУ) обавезна је верификација идејног пројекта објеката и уређења комплекса на надлежној градској Комисији за планове, пре издавања одобрења за изградњу. Границе комплекса приказане су на графичком прилогу бр. 4, „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- | | |
|------------------------------|---------|
| 1. Постојећа намена површина | Р 1:500 |
| 2. Планирана намена површина | Р 1:500 |

- | | |
|--|---------|
| 3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање | Р 1:500 |
| 3.1 попречни профили | Р 1:200 |
| 4. План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења | Р 1:500 |
| 5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти | Р 1:500 |
| 6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти | Р 1:500 |
| 7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти | Р 1:500 |
| 8. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план) | Р 1:500 |
| 8.1 попречни профили | Р 1:200 |
| 9. Инжењерскогеолошка карта терена | Р 1:500 |

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
5. Извештај о извршеној стручној контроли
6. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
7. Извештај о Јавном увиду
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
9. Извод из Генералног плана Београда 2021
10. Концепт плана
11. Геолошко-геотехничка документација – Сепарат
12. Стечене обавезе
13. Картирање биотопа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- | | |
|--|---------------|
| 1д. Катастарско-топографски план са границом плана | Р 1:500 |
| 2д. Копија плана са границом плана | Р 1:500 |
| 3д. Катастар водова и подземних инсталација | Р 1:500 |
| 4д. Геолошко-геотехничка документација: | |
| 4д.1 Инжењерскогеолошки пресеци терена | Р 1:1.000/200 |
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда
Број 350-468/14-С, 23. јуна 2014. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације за просторно културно-историјску целину Топчидер – II фаза, целина 2 – шира зона Хиподрома „Београд”, градске општине Чукарица и Савски венац -----	1
План детаљне регулације блока између улица: Добровољачке, Добановачке, Светотројчине и Цара Душана у Земуну, градска општина Земун-----	40

Обавештење корисницима

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. јуна 2014. године донела је Годишњи програм заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта на територији града Београда за 2014. годину.

Текст овог документа може се погледати на сајту града Београда www.beograd.rs, као и на сајту „Службеног листа града Београда” www.slistbeograd.rs.

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Преплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.

Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.

Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15