



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LVIII Број 70

18. септембар 2014. године

Цена 265 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 18. септембра 2014. године, а 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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

### ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕОГРАДА 2021.

#### I. ПОВОД И ЦИЉ ИЗМЕНА И ДОПУНА

Измене и допуне Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09) (у даљем тексту: Генерални план) су део поступка одржавања и обнављања урбанистичких планова у Београду прописаних Законом о планирању и изградњи, предвиђених Генералним планом (као поступак континуалног унапређења донетих планова) и условљених актуелним потребама републике, града, активних субјеката привредног развоја и градских општина.

После доношења Генералног плана Београда 2021, 2003. године, донете су Измене Генералног плана 2005, 2007. и 2009. године.

Повод за нову измену Генералног плана је потреба за преиспитивањем:

- правила спровођења предметног плана (обавеза израде конкурса и јавних стручних провера за појединачне локације),
- могућности за изградњу високих објеката на целој територији града,
- планираних намена на подручју Савског амфитеатра, нарочито у смислу измештања железничког саобраћаја.

#### II. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА

Предмет измене Генералног плана су поглавља: 4.6.12 Амбасаде; 6.1.8 Железнички саобраћај; 7.1.10 Савски амфитеатар; 11.2 Правила грађења за саобраћајнице, 11.2.4.1 Улична мрежа; 11.5 Правила грађења за парцеле; и 12. Прелазне и завршне одредбе; 12.2.3 Подручја за обавезну примену посебних инструмената разраде и спровођења Генералног плана.

#### III. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Генералног плана је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и

50/13); Одлука о припремању измена и допуна Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 36/14) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

Плански основ за израду Измена и допуна Генералног плана је Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 10/04 и 38/11).

#### IV. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

У текстуалном делу Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09) уносе се следеће измене:

##### 001

У поглављу „4.6.12 Амбасаде” после става 4. додати нови став 5. који гласи: „Не примењују се графички прилози ГП 2021 у делу на којима су локације амбасада означене као површина јавне намене, већ се локације амбасада примењују као површине намењене за комерцијалне зоне и градске центре.”

##### 002

У поглављу „6.1.8 Железнички саобраћај” став 4. „Постојећа железничка станица Београд задржава се у функцији приградског и градског превоза путника са четири колосека, а њено решење зависиће од решења Савског амфитеатра уз одговарајућу денивелацију свих колосека и перона” допунити речима „што се може детаљно дефинисати и променити одговарајућим планским документом”.

##### 003

У поглављу „7.1.10 Савски амфитеатар, Прокоп (7)”, у поднаслову „Савски амфитеатар и део новобеоградског центра на левој обали Саве” брисати:

– став 1. који гласи: „Територија Савског амфитеатра и дела новобеоградског центра са друге стране реке се у почетној фази јединствено решавају, као будући градски центар највишег ранга, путем међународног конкурса, како би се успоставила логична визуелна и контекстуална веза између потеза јавних простора београдске и новобеоградске стране, без обзира на различите могућности и касније независне фазе реализације и посебне конкурсе у два дела будућег центра. Површина отворених јавних простора на обе стране (улице, тргови, скверови, паркови, кејови) је око 50% целе територије. Простор на обе обале је намењен пословању и ексклузивном становању, са односом површина 1:1.” и заменити га ставом:

„Неопходно је да се кроз даљу планску разраду дефинишу локације за које ће бити расписани архитектонски конкурси у оквиру подручја Савског амфитеатра, а у сарадњи са надлежним институцијама.”

– став 4. који гласи: „Задржана су као трајно решење четири колосека и постојећа чеона станица у функцији регионалне, односно градске железнице, са спуштањем колосека испод нивоа терена. За два колосека око Калемегдана, која се привремено задржавају за интервентне случајеве, треба обезбедити простор одговарајућим решењем регулације. Они ће бити искључени после повезивања железничке мреже у пристаништу и на Карабурми преко обилазне везе код Винче.”

– став 5. који гласи: „Правци улица Дурмиторске, Вишеградске, Милоша Поцерца, Војводе Миленка, преко Улице Слободана Пенезића Крцуна продужене су регулационим решењем у зону Савског амфитеатра до обале Саве, као један од услова будућег формирања блоковске структуре. Изградња у правцу Теразијске терасе подређена је реализацији одговарајућих визура и функционалне везе теразијског гребена и приобаља. Висина објеката је до П+5, јер се подручје налази у зони заштићених визура, дефинисаних Картом трајних добара Београда.” и заменити га ставом, који постаје став 4.:

„Препоручује се да се кроз даљу планску разраду узму у обзир главне визуре и трајна добра Београда.”

Поднаслов „Карађорђева” допунити ставом „осим у делу где за то не постоје просторне могућности (регулација улице између заштићених објеката)”, тако да коначни став гласи:

„Планирана је реконструкција Карађорђевог улице која треба да обезбеди саобраћајни профил за четири траке и трамвај, осим у делу где за то не постоје просторне могућности (регулација улице између заштићених објеката) као и реконструкција контактних блокова уз Бранков мост који су потенцијално добра локација за садржаје јавне намене националног значаја (опера).”

У истом поглављу, у поднаслову Нова железничка станица „Центар Прокоп” брисати реченице: „Коришћењем горњих етажа станичних бетонских плоча изнад приступног и перонског нивоа, може се обезбедити између 100 и 200 хиљада квадрата пословног простора. Међутим, то није довољно за урбано и економско функционисање овако важног комуникационог чвора. Великим пројектом, односно детаљним урбанистичким планом, потребно је преиспитати реалне могућности функционалног и репрезентативног обликовања и лоцирања различитих централних активности и становања у непосредној близини станице.”

и заменити их следећом реченицом:

„Коришћењем горњих етажа станичних бетонских плоча изнад приступног и перонског нивоа на коти 105, може се обезбедити простор за развој различитих јавних активности и пословања до 200 хиљада квадрата, као и станичне зграде, што ће бити разрађено изградом урбанистичког пројекта уз могућност фазне градње.”

#### 004

У поглављу „11.2 Правила грађења за саобраћајнице”, подпоглавље „11.2.4.1 Улична мрежа”, после става 14. текст допунити новим ст. 15, 16. и 17. који гласе:

„Кроз израду техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, на основу овог плана и планова детаљне разраде, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могућа је прерасподела попречног профила, измене геометрије ивичних линија у границама регулације, уклапање у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене пре-

ма важећој планској документацији, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, прерасподела планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже.

У регулацији постојећих улица, без посебне планске разраде, могу се издавати локацијске и грађевинске дозволе за изградњу примарне и дистрибутивне мреже и објеката инфраструктуре, у складу са законом који регулише ову област.

Саобраћајне површине се могу реализовати фазно, тако да свака фаза представља функционалну целину у пуном профилу (од раскрснице до раскрснице). Локацијском дозволом се могу утврдити фазе реализације и грађевинска дозвола се може издавати за сваку фазу појединачно, без претходне парцелације планиране грађевинске парцеле саобраћајнице. За сваку фазу обезбедити свим објектима приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).”

#### 005

У поглављу „11.5 Правила грађења за парцеле”, у подпоглављу „11.5.2 Могуће трансформације парцела – препарцелација”, брисати став 6. „Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе јавни објекти, споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.” и заменити га новим ст. 6. и 7. који гласе:

„Препарцелација је дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе јавни објекти, споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, ради разграничења различитих јавних намена.

Препарцелација и парцелација парцела на којима се налазе споменици културе може се вршити изузетно и искључиво уз сагласност и по условима Завода за заштиту споменика културе.

Јавне површине за саобраћајнице и комуналну инфраструктуру, дефинисане овим планом или плановима детаљне разраде, могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне, односно комуналне површине, ради обезбеђења фазне реализације, при чему свака фаза треба да представља функционалну целину у пуном профилу саобраћајнице.”

#### 006

У поглављу „12. Прелазне и завршне одредбе” после става 12. додати нови став 13. који гласи: „За грађевинске парцеле које имају излаз на планирану јавну саобраћајну површину, до изградње планиране саобраћајнице, може се издати локацијска дозвола, уколико имају приступ са постојећих саобраћајница које се уклапају у планирано саобраћајно решење, уколико је то могуће према рангу саобраћајнице.”

#### 007

У поглављу „12.2.3 Подручја за обавезну примену посебних инструмената разраде и спровођења Генералног плана”, после става 4. додати нови став 5. који гласи:

„Уколико се за неку од напред наведених локација, утврди да је од значаја за Републику Србију, кроз даљу планску разраду преиспитаће се потреба за расписивањем конкурса

за цело подручје, делове подручја или појединачне локације, у зависности од значаја локације и начина реализације.”

У истом поглављу, после става 5. који постаје став 6, додати нове ст. 7. и 8. који гласе:

„На целој територији Генералног плана, на подручјима намењеним за становање у отвореном и компактном блоку и комерцијалним зонама и градским центрима, висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину објеката, може се повећати, а урбанистички параметри и положај објекта ускладити, кроз израду Плана детаљне регулације, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда. Изузетно, на подручјима на којима се планови детаљне разраде примењују само у делу јавних саобраћајних површина и инфраструктуре (ДУП, РП), висина, урбанистички параметри и положај објеката, могу се дефинисати урбанистичким пројектом, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда, у случају да су објекти на грађевинској парцели намењени искључиво за комерцијалне садржаје, односно да њихова намена не утиче капацитете јавних служби (дечијих установа, основних школа и друге). Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације. Високим објектом сматрају се сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши од 32 м.

Локације је потребно вредновати према следећим критеријумима:

- а) Урбанистичко-архитектонски критеријуми,
  - а.1. Однос према контексту и карактеристикама окружења,
  - а.2. Подобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката,
  - а.3. Допринос јавном простору и простору за јавно коришћење у окружењу,
  - а.4. Допринос урбаној трансформацији непосредног или ширег окружења,
  - а.5. Допринос заштити визура и културно-историјског наслеђа.
- б) Саобраћајни критеријуми
  - б.1. Саобраћајна приступачност,
  - б.2. Обезбеђење јавног превоза у гравитационој зони од 400 м (петоминутна пешачка изохрона),
  - б.3. Паркирање,
  - б.4. Утицај објекта на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама.
- в) Инжењерско-геолошки критеријуми,
- г) Критеријуми заштите животне средине,
- д) Безбедносни критеријуми,
- ђ) Могућност прикључења на мрежу инфраструктуре.”

## V. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Регистрација предузећа,
- Лиценца одговорног урбанисте,
- Одлука о приступању изради Измена и допуна Генералног плана Београда 2021,
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове,
- Извештај о Јавном увиду,
- Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана,
- Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину.

Закључак 05 Владе РС, бр. 350-3533/2014, о утврђивању Пројекта уређења дела приобаља Београда – „Београд на води”.

\*\*\*

Ове измене и допуне Генералног плана Београда 2021 ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

### Скупштина града Београда

Број 350-998/14-С, 18. септембра 2014. године

Председник  
**Никола Никодијевић, ср.**

Скупштина града Београда на седници одржаној 18. септембра 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

**ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, КРАЉА ОСТОЈЕ, БАЧВАНСКЕ, РАДА НЕИМАРА, МАХМУТА ИБРАХИМПАШИЋА И СТРУМИЧКЕ, ГРАНИЦЕ ГРАДСКЕ ШУМЕ „ШУМИЦЕ” И УНУТРАШЊЕГ МАГИСТРАЛНОГ ПОЛУПРСТЕНА, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ**

### А. УВОД

#### А.1. Повод и циљ израде плана

##### А.1.1. Повод израде плана

Непосредан повод за израду Плана детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара, Махмута Ибрахимпашића и Струмичке, границе градске шуме „Шумице” и Унутрашњег магистралног полупрстена, општина Вождовац је иницијатива Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове дописом бр. 12191/96000-VI-1 од 21. априла 2004. године.

Велики број иницијатива грађана који у претходном периоду нису имали могућност да реализују било какву изградњу на својим парцелама, биле су један од повода за израду плана. Такође, лоша саобраћајна мрежа и комунална опремљеност, утицале су на подношење иницијативе за израду планске документације.

Предметно подручје је у целини било обухваћено ДУП-ом IV месне заједнице општине Вождовац („Службени лист града Београда”, бр. 13/74 и 29/83). Након спроведеног поступка преиспитивања усклађености планова са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), ДУП IV месне заједнице општине Вождовац је стављен ван снаге. Овим планом је била планирана потпуно нова улична матрица и становање у отвореним блоковима



високе спратности. Овакво планско решење у зони претежно индивидуалног становања у постојећем стању је било практично неспроводиво. Због велике заинтересованости корисника земљишта за реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката приступило се изради плана детаљне регулације за ово подручје.

#### *А.1.2. Циљ израде плана*

Циљ израде плана је дефинисање потенцијала, ограничења, развојних приоритета предметне територије, као и других питања од значаја за израду одговарајућег урбанистичког плана којим би се пре свега дефинисао јавни интерес, допуниле постојеће и створиле нове урбане вредности у смислу заокруживања започете трансформације простора.

На основу напред наведеног дефинисани су следећи циљеви:

- дефинисање границе и намене подручја према саобраћајници УМП,
- дефинисање јавних комплекса за објекте гимназије, предшколских установа, музичке школе, Научног института за ветеринарство, Окружног затвора;
- изградња нових стамбено-пословних вишеспратних објеката;
- изградња, ремоделација и санација у блоковима индивидуалног становања;
- санација у блоковима постојећих стамбено-пословних вишеспратних објеката;
- дефинисање регулације постојећих и нових саобраћајница са потребним профилима;
- дефинисање ремоделације физичке структуре и намене постојећих производних комплекса и објеката.

### **А.2. Обухват плана**

#### *А.2.1. Границе и површина обухвата*

Граница плана обухвата део територије општине Вождовац, дефинисане Улицом господара Вучића (до планиране регулационе линије Јужног булеvara „Службени лист града Београда”, број 11/11), улицама Војислава Илића (дуж регулационе линије), Краља Остоје (уз регулацију), Бачванском (уз регулацију), Рада Неимара (уз регулацију), Махмута Ибрахимпаше (уз регулацију), Струмичком (уз регулацију), границом градске шуме „Шумице” и Унутрашњим магистралним полупрстеном (граница дефинисана према Одлуци о изради плана детаљне регулације за саобраћајни потез Унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста „Службени лист града Београда”, број 25/05).

Површина обухваћена планом износи око 27,72 ha.

#### *А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта*

У постојећем стању површине јавне намене у оквиру предметног простора сведене су пре свега на јавне саобраћајне површине и парцеле објеката јавне намене:

- комплекс VIII београдске гимназије и музичке школе „Петар Коњовић” у Улици Грчића Миленка бр. 71 (Блок 13),
- Научни институт за ветеринарство Србије у Улици војводе Тозе бр. 14 (Блок 10),
- Предшколска установа „Булићи” у Улици пашманској бр. 16 (Блок 7),
- Окружни затвор у Улици бачванској бр. 14 (Блок 20).

У Улици Војислава Илића бр. 86 (Блок 18) налази се спортски комплекс ФК „Синђелић”.

Комплекс VIII београдске гимназије и Музичке школе „Петар Коњовић” није уређен, а појединачне парцеле ових објеката нису разграничене.

У Блоку 13 налази се неуређена зелена површина, а један њен део користи се као приступна зона Основној музичкој школи.

Унутар подручја у обухвату плана налази се привредна зона уз Улицу Грчића Миленка која садржи неколико неуређених производних комплекса. Предметна зона представља неадекватну контактну намену стамбеног ткива.

Пословно-трговачки садржаји линеарно се простиру дуж Улице господара Вучића, најчешће у приземљима вишеспратних објеката.

Површине осталих намена у постојећем стању су:

- становање у оквиру индивидуалних стамбених објеката,
- становање у отвореним блоковима са вишеспратним стамбеним објектима,
- комерцијалне делатности,
- привредне делатности,
- спортски комплекс.

У оквиру граница плана налазе се блокови формирану у претходном периоду са претежно индивидуалним стамбеним објектима. Анализом постојећег стања на терену је утврђено да су стамбени објекти већином повучени у односу на постојећу регулациону линију и да су неуједначеног грађевинског фонда. Та разноликост се огледа у грађевинском квалитету (бонитету) и архитектонском обликовању стамбених објеката.

#### *А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана*

КО Вождовац

Д.Л. 5, 6, 14, 15, 25, 26, 27 Р 1:500

целе к.п.:

3104/24; 3104/23; 3140/22; 3104/21; 3104/20; 3104/19; 3104/18; 3104/17; 3104/16; 3104/15; 3104/15; 3104/14; 3104/13; 3104/12; 3104/11; 3104/10; 3104/9; 3104/8; 3104/7; 3104/6; 3104/5; 3104/4; 3104/3; 3104/2; 3104/1; 3104/25; 3102/1; 3102/2; 3080/6; 3080/7; 3105/17; 3105/1; 1532; 1533; 1534; 1535; 1536; 1541; 1540; 1544; 1543; 1542; 1548; 1549; 1550; 1551; 1553; 1552; 1554; 1555; 1556; 1559; 1560; 1558; 1557; 1567; 1566; 1565; 1564; 1563; 1562; 1576/1; 1569/1; 1571; 1572; 1573; 1574; 1575; 1584; 1591; 1561; 1539; 1568/1; 378; 376; 377; 379; 380; 381; 382; 345; 344; 343; 342; 341; 340; 339; 338; 337; 336; 335; 334; 1546; 1547; 333; 332; 331; 330; 329; 1659; 1656; 1655; 1652; 1651; 1650; 1648; 1649; 1647; 1646; 1653; 1654; 1657; 1658; 1606; 1602; 1603; 1605; 1604; 1601; 1600; 1597; 1598; 1607; 1596; 1595; 1594; 1593; 1643; 1641; 1642; 1640; 1576; 1577; 1578; 1590; 1589; 1588; 1587; 1582; 1592; 1639; 1632; 1631; 1630; 1629; 1610; 1609; 1608; 1611; 1612; 1613; 1614; 1615; 1616; 1617; 1619; 1618; 1620/2; 1620/1; 1620/3; 1621; 1622; 1636/3; 1636/2; 1623; 1625; 1635; 1636/1; 1637; 1638; 1639; 1645/5; 1645/4; 1645/3; 1645/2; 1645/1; 1634; 1627; 1628; 1626; 1624; 3097; 3098; 3099; 3100; 3101; 3091/2; 3090; 3089; 3088; 3087; 3086; 3085; 3084; 1712; 1711; 1710; 1709; 1708; 1707; 3082; 3083; 1706; 1705; 1704/2; 1704/41; 1699; 1700; 1701; 1702; 1703; 1713; 1714; 1720; 1715; 1716; 1719; 1717; 1721; 1722; 1723; 1724; 1725; 1644; 1687/1; 1687/2; 1687/3; 1685/1; 1685/2; 3091/1; 3081; 3080/1; 3080/2; 3080/3; 3080/4; 3080/5; 3052; 1729/3; 3077; 3078; 3079; 3076; 3075; 3074; 3073; 3072; 3110; 364; 368; 369;

372; 373; 374; 375; 371; 370; 367; 366; 363; 362; 383/1; 384; 386/1; 386/2; 383/3; 383/2; 392; 393; 395; 396; 397; 398/2; 398/1; 399/3; 399/1; 399/2; 399/4; 400/2; 401/2; 402/2; 403/2; 404/2; 417/5; 417/2; 388; 387; 413/2; 406; 407; 408; 409; 410; 411; 412; 414/1; 415/1; 416/1; 417/4; 418/1; 419; 420; 421/1; 1422/3; 405/1; 1415; 1416; 1420; 1729/1; 346; 390; 1545; 3207/3; 3105/3; 8043; 3105/2, 383/5.

делови к.п.:

400/1; 401/1; 402/1; 403/1; 391/1; 23/1; 413/1; 414/2; 413/1; 421/2; 418/3; 418/2; 417/3; 417/1; 416/2; 415/2; 414/2; 1422/1; 1422/2; 1496/1; 1495/3; 3115; 3114; 1512; 3096; 3095; 30963; 1423/9; 1423/11; 3207/2; 3180; 3182/1; 3207/1; 3105/16; 1729/2; 1683; 389; 1686/1; 1688; 1689; 1690; 1730/1; 1664; 1663; 1660; 1662; 325; 326; 327; 328; 347; 290; 1665; 3105/4, 1684.

У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог 2д. Катастарски план са границом плана, Р 1:500.

### А.3. Правни и плански основ

#### А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12), Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара, Махмута Ибрахимпашића и Струмичке, границе градске шуме „Шумице” и Унутрашњег магистралног полупрстена – општина Вождовац, коју је донела Скупштина града Београда на седници одржаној 14. септембра 2006. године („Службени лист града Београда”, број 18/06) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

#### А.3.2. Плански основ

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

површине јавних намена

- јавне службе, јавне објекте и комплексе;
  - саобраћајне површине;
  - зелене површине;
  - спортске објекте и комплексе;
  - комуналне делатности.
- површине осталих намена
- становање и стамбено ткиво;
  - комерцијалне зоне и градски центри.

### Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

#### Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру границе плана подељено је на:

Површине јавних намена:

- саобраћајне површине;
- површине за инфраструктуру (трафостанице);

- зелене површине;
- површине за објекте јавне намене:
- средња школа,
- основна музичка школа,
- предшколске установе,
- институт,
- специјализовани центар,
- спортски објекти и комплекси;
- слободне и зелене површине у оквиру отвореног блока.

Површине осталих намена:

- становање и стамбено ткиво;
- комерцијалне делатности.

Планиране намене приказане су на графичком прилогу бр. 2.1/2.2 – „Планирана намена површина”.

#### Б.2. Попис катастарских парцела за јавне намене

У оквиру границе плана дефинисане су грађевинске парцеле јавних намена. Табеларно је дат попис катастарских парцела и њихових делова од којих се формирају парцеле јавних намена.

Табела 1.  
Грађевинске парцеле за јавне намене

ознака парцеле	намена	делови катастарских парцела КО Вождовац	целе катастарске парцеле КО Вождовац
1	2	3	4
C1	ул. В.Маслеше	290; 346; 347; 345; 328; 329	
C2	ул. Војводе Тозе	374; 383/1; 290; 376; 1568/1; 1567; 1566; 1547	
C3	ул. Чемерничка	382; 381; 380; 376; 1567; 1576/1	
C4	ул.Белимарковићева	390; 1560; 1562; 1544	
C5	ул. Драгачевска	1563; 1576/1; 1561; 1593; 1592	
C6	Ул. Војводе Тозе (део)	1548; 1549; 1550; 1551; 1544	
C7	ул. Пашманска	1665; 1596; 1557; 1556; 1555; 1552	
C8	ул. Пашманска	1573; 1574; 383/2; 1576; 1577; 1578	
C9	ул. Рада Неимара	1730; 1645/2; 1645/1; 1653; 1654; 1693	
C10	Ул. војводе Тозе (део)	1649; 1646; 1644; 1645/1; 1645/2; 1645/3; 1730/1; 1687/1; 1687/2; 1729/1; 1683; 3080/1; 1729/1; 1699; 1607; 1605; 1603; 1602	1606
C11	ул. Бакићева	1607; 1592; 1642; 1644; 1605; 1608; 1609; 1610; 1629	
C12	ул. Моравичка	1642; 1639; 1634; 1639; 1635; 1626; 1615; 1616	
C13	приступни пут	1636/3; 1624; 1621; 1620/1; 1725	
C14	ул. Рада Неимара	1645/3; 1638; 1637; 1636/1; 1620/2; 1619; 1618; 391; 3093; 3095; 3096; 1512; 3114; 3115; 1730/1; 3207/2; 3180; 3182/1; 3105/16; 3105/3; 3097; 8043; 3096; 3091/2; 1725; 1722; 1700; 1699	3207/3
C15	приступни пут из ул. Рада Неимара	1709; 1710; 1714; 1703; 1717; 1730/1; 1700; 1713	
C16	ул. Нова 2	1683; 1685/2; 1729/1, 1684	
C17	ул. Бачванска	388; 386/2; 391/1; 383/2; 1592; 1611; 1612; 1613; 1614; 1615; 1616; 1617; 1618; 1730/1; 1420	383/3
C18	ул. Нова 1	1420; 1415; 1405/1; 405/1; 421	1416
C19	ул. Кашиковићева	403/1; 403/2; 404; 411; 419; 421; 1420; 1422/1; 412; 413/1; 404/2	
C20	ул. Краља Остоје	1423/9; 1422/1; 1422/3; 1420; 391	
C21	ул.Михајла Ђурућа	3091/2; 3101; 3081; 1729/1; 3082; 3088; 3089; 3090; 3091/1	

1	2	3	4
C22	ул. Сундачијева	1683; 3072; 3073; 3074; 3075; 3076; 3079; 1729/3; 3105/17; 3104/8; 3104/9; 3104/10; 8043; 3080/7; 3080/4; 3080/3; 3080/2; 3080/1; 1729/1; 3080/5; 3052; 3080/6	
C23	ул. Струмичка	3105/16; 3105/2; 3105/4; 1683; 3105/1	
C24	ул. Нова 3	411; 410; 409; 408; 407; 406; 405/1; 420; 419	
C25	ул. Нова 3	419; 417/4; 416/1; 415/1; 414/1; 412; 417/5	
C26	Ул.војводе Тозе (део)	1729/3; 3077; 1683; 3105/1	
П1	пешачка стаза	1422/3; 1496/1	
СТ	трг	417/4; 417/3; 418/2; 418/3; 418/1; 421/2	417/2
ЈО1	VIII београдска гимназија	1683	
ЈО2	Основна музичка школа	1683	
ЈО3	предшколска установа	1683; 1729/1	
ЈО4	Ветеринарски институт	1686/1; 1729/1	
ЈО5	предшколска установа	1649	1650
ЈО6	Окружни затвор	1420	
СП	спортски комплекс	1422/1; 1422/3; 1422/1; 1422/2	
ЗП1	зелена површина	1495/3; 1422/3	
ЗП2	зелена површина	1683	
ОБ1	слободне и зелене површине отвореног блока	383/1	
ОБ2	слободне и зелене површине отвореног блока	1578; 391; 1592	
ОБ3	слободне и зелене површине отвореног блока	395; 405/1	
К1	комуналне делатности ТС	3102	
К2	комуналне делатности ТС	1645/3	
К3	комуналне делатности ТС	1634	

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

У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродавни су графички прилози бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500 и 2д. Катастарски план са границом плана, Р 1:500.

### Б.3. Биланси урбанистичких показатеља

Табела 2.  
Биланс површина

НАМЕНА	ПОВРШИНА (m <sup>2</sup> )	ПОВРШИНА (%)
површине јавних намена		
саобраћајне површине	51486	18,58
зелене површине	1738	0,63
средња школа	15281	5,51
основна музичка школа	1622	0,58
институт за ветеринарство	1007	0,36
предшколске установе	2181	0,79
специјализовани центар	37803	13,64
комунални објекти	134	0,05
спортски објекти и комплекси	23230	8,38
слободне и зелене површине отвореног блока	5379	1,94
укупно 1	139861	50,46
површине осталих намена		
становање	124244	44,83
зона компактног блока	23840	8,60
зона отвореног блока	12110	4,37
зона индивидуалног становања	88294	31,86
комерцијалне делатности	13057	4,71
укупно 2	137301	49,54
укупно 1+2	277162	100

Табела 3.

Упоредни приказ планираних урбанистичких параметара на парцелама осталих намена предложених планом и по Генералном плану Београда 2021.

PLAN DETALNE REGULACIJE									GP BEOGRADA 2021							
типологија	зона	повр. zone (m <sup>2</sup> )	макс. индекс изградње "I"	макс. индекс заузетости "Z"	минимални проценат зелених површина	макс. спратност	макс. густина становника (st./ha)	макс. густина корисника (st./ha)	типологија	макс. индекс изградње "I"	макс. индекс заузетости "Z"	минимални проценат зелених површина	макс. спратност	макс. густина становника	макс. густина корисника	
КОМПАКТНИ БЛОК	A1	9442	3.5	45%	20%	P+6+Ps	890	1209	компактни блок	3,0	50%	25%	1,5 (изградње)	250-450	500	
	A2	14398	3.0	60%	20%	P+4+Ps	767	1099								
ОТВОРЕНИ БЛОК	B1	7827	постoje и стамбени објекти спратности од P+2+Pk до P+4+Pk					400	/	отворени блок	2,0	35%	30%	P+6+Ps	250-450	600
	B2	4810	постoje и стамбено-пословни и пословни објекти спратности до P+15					1070	1347							
	B3	3248	1.5	35%	30%	P+4	388	559								
ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ	V1	4310	постoje и објекти макс. спратности P+1+Pk					291	365	индивидуално становање	1,2	50%	30%	P+1+Pk	100-300	300
	V2	28193	1.6	55%	30%	P+2+Pk	371	491								
	V3	35881	1.6	50%	30%	P+2+Pk	348	466								
	V4	7055	1.2	60%	30%	P+1+Pk	297	375								
	V5	12855	1.8	55%	30%	P+2+Pk	471	623								
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТ.	G	13057	3.0	50%	30%	P+5	536	1113	посебни пословни комплекси	2,0 (изузетно 3,0)	50%	15% из ове парцеле	P+4+Pk (18m)	/	/	

#### Б.4. Карактеристичне зоне

##### СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО

Зона компактног блока

А1) стамбено-пословни објекти максималне спратности П+6+Пс,

А2) стамбено-пословни објекти максималне спратности П+4+Пс.

Зона отвореног блока

Б1) постојећи стамбени објекти спратности од П+2+Пк до П+4+Пк,

Б2) постојећи стамбено-пословни објекти спратности до П+15,

Б3) стамбено-пословни објекти максималне спратности П+4.

Зона индивидуалног становања

В1) постојећи објекти у низу максималне спратности П+1+Пк,

В2) објекти у низу максималне спратности П+2+Пк,

В3) слободностојећи и једнострано узидани објекти П+2+Пк,

В4) објекти узидани уз задњу границу парцеле максималне спратности П+1+Пк,

В5) објекти у низу максималне спратности П+2+Пк.

##### КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Г) пословно-стамбени објекти максималне спратности П+5.

#### Б.5. Урбанистички услови за површине јавних намена и јавне објекте

##### Б.5.1. Јавне саобраћајне површине

###### Б.5.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Парцеле за јавне саобраћајне површине дефинисане су и обележене на графичком прилогу бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500.

– Улична мрежа/ранг саобраћајница

Предметно подручје оивичено је примарном уличном мрежом, односно Улицом господара Вучића (улица првог реда), Грчића Миленка (улица другог реда) и Улицом Војислава Илића (улица првог реда) и секундарном уличном мрежом (улице Краља Остоје, Бачванска, Струмичка, Војводе Тозе, Сундачићева, Нова 2).

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09). У функционално рангираној уличној мрежи града Улица Војислава Илића остаје улица првог реда.

Такође, планирана је реконструкција Јужног булеvara тако да, уместо да се као у постојећем стању завршава у зони испод стадиона ФК „Обилић”, продужава и повезује са Улицом Господара Вучића која је од тог споја ка Улици Војислава Илића улица првог реда, док је на другој страни тј. ка Улици Грчића Миленка у рангу улице другог реда.

Саобраћајно решење Јужног булеvara преузето је из Плана детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Грчића Миленка до Војислава Илића („Службени лист града Београда”, бр. 11/11).

Према Генералном плану Београда до 2021. године, предвиђено је формирање Унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) чија траса непосредно тангира предметни простор и ствара могућност да возила која за циљ немају

централну градску зону овом висококапацитетном саобраћајницом продуже ка Панчевачком мосту и северним деловима града.

Траса овог потеза, од нове петље „Шумице” на постојећем ауто-путу усмерава се на север, ка Панчевачком мосту, коридором улице Грчића Миленка.

Повећање капацитета изградње на предметном подручју у односу на изградњу у постојећем стању доводи до значајног повећања броја становника, што резултира бројним дневним миграцијама и условљава проширење уличних коридора.

Регулација колског и пешачког саобраћаја у овој спонтано насталој матрици, подразумева следеће интервенције:

- задржавање коридора постојећих саобраћајница уз минималне корекције елемената ситуационог плана и попречног профила са циљем добијања правилне геометрије и константне ширине попречних профила саобраћајница,
- ширење коридора постојећих саобраћајница,
- планирање нових саобраћајница у циљу повећања предметног подручја са примарном саобраћајном мрежом у окружењу.

Овим решењем се планира:

- директно повезивање Пашманске улице са Бачванском улицом. На делу од Драгачевске до Бачванске улице (дужина око 103 m) планира се изградња нове саобраћајнице (дужине око 25 m) и ширење постојеће улице (дужине око 78 m) на ширину регулације од 8,9 m. Планира се да Пашманска улица на потезу од ул. Грчића Миленка до Драгачевске улице има максималну ширину регулације 10,5 m;

- ширење регулације Моравичке улице и њено повезивање са Бакићевом улицом преко приступног пута између објеката у Бакићевој улици број 13 и 15. Планирана регулација је ширине 6,5 m;

- изградња нових саобраћајница на делу између улица Рада Неимара и Бакићеве и између улица Веселина Маслеше и Господара Вучића. Ове нове саобраћајнице су део саобраћајног потеза улице војводе Тозе која постаје једна од главних осовина овог подручја. Овом интервенцијом би се остварила веза предметног подручја са ул. Господара Вучића, односно Унутрашњим магистралним полупрстеном, са северне стране и Устаничком улицом са јужне стране. Планирана минимална регулација Улице војводе Тозе је 8,7 m и то само у делу раскрснице са Сундачићевом улицом, док је на остлом делу трасе ширина регулације од 9,0 m до 9,5 m;

- продужетак Улице Веселина Маслеше и повезивање са улицом Белимарковићевом на потезу: Улица Веселина Маслеше 56 – Улица Белимарковићева 5, са константном ширином регулације од 9,5 m на делу паралелном са планираним Унутрашњим магистралним полупрстеном и регулацијом од 7,70 m на делу постојеће улице Веселина Маслеше;
- ширење регулације Улице Михаила Ђурића, тако да је планирана регулација је 6,5 m;

- ширење Бачванске улице на минималну ширину регулације од 9,0 m (ширење регулације ове улице би се вршило ка западној страни);

- ширење потеза који чине улице Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића до Сундачићеве улице на константну ширину регулације од 9,0 m, а од Сундачићеве до Струмичке улице на 10,0 m;

- ширење регулације улице Чемерничке западно од Драгачевске улице. Планирана регулација је ширине 8,0 m.

- Улица Сундачићева се шири тако да је њена регулациона ширина 8,0 m;



– повезивање улице Војводе Тозе са улицом Грчића Миленка улицом Нова 2, минималне регулационе ширине 11,0 m са једностраним подужним паркирањем (меродаван је графички прилог бр. 3.1/3.2.” Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”).

– саобраћајница Нова 1 је минималне ширине регулације од 10,0 m. На делу улице (западни део, ка Бачванској улици) је планирано косо паркирање под углом од 45 степени.

– повезивање Улице краља Остоје, минималне регулације од 9,0 m, са Јужним булеваром преко Кашиковићеве улице.

– Веза Кашиковићеве улице и Јужног булевара је планирана по принципу улив-излив. Ова улица се планира са минималном ширином регулације од 10,0 m на делу од улице Нова 1 до Јужног булевара, а на делу од Нове 1 до улице Краља Остоје са минималном ширином регулације од 15,50 m (планирано једнострано косо паркирање под углом од 45 степени), односно на 20,5 m (услед обостраног косог паркирања под углом од 45 степени);

– изградња нових саобраћајница у блоковима 17 и 18 паралелних улици Господара Вучића са регулацијом од 14,0 m (улица Нова 3). На крају саобраћајнице у Блоку 18 ка раскрсници Господара Вучића и Војислава Илића планира се окретница за путничка и противпожарна возила;

– окретница за противпожарна возила на крају улице Б. Атанацковића ка источној страни.

На овај начин се дефинишу главне осовине овог подручја: потез Улица војводе Тозе; Бачванска улица; потез улица Рада Неимара и Махмута Ибрахимпаше до Струмичке улице. Планирање ових потеза омогућава прихватање саобраћаја из саобраћајне мреже предметног подручја и његово повезивање са Јужним булеваром, УМП-ом, Улицом Војислава Илића и Устаничком улицом.

Програмом за израду Плана детаљне регулације за саобраћајни потез Унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста, предвиђено је да се ова саобраћајница (УМП) на делу предметног плана, од улице Тодора Дукина до улице Веселина Маслеше води тунелски. Стога се овим планским решењем предвиђа, као и у постојећем стању, задржавање директних веза следећих улица са Улицом Грчића Миленка: Белимарковићева, Пашманска, Рада Неимара. До реализације Унутрашњег магистралног полупрстена она ће се користити као у постојећем стању.

#### Б.5.1.2. Јавни градски превоз путника

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског и тролејбуског подсистема ЈГПП-а, чије трасе тангирају предметно подручје и саобраћају Улицом Господара Вучића и Војислава Илића. Стајалишта су лоцирана тако да је, у просторном смислу, подручје плана на задовољавајући начин опслужено, односно повезано линијама јавног градског превоза са ужим градским подручјем, као и осталим деловима града.

Поред тога, у петоминутној пешачкој доступности налази се тролејбуски терминал „Крушевачка”.

Концепт развоја ЈГПП-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног градског превоза према ГП-у Београда 2021 и развојним плановима ГСП-а Београд и Дирекције за јавни превоз.

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а, а у складу са Генералним планом Београда 2021. године, у оквиру предметног простора предвиђено је задржавање траса аутобуских и тролејбуских линија које опслужују предметни простор.

#### Б.5.1.3. Паркирање

Потребан број паркинг места одређује се у зависности од намене и врсте садржаја, а у складу са следећим нормативима:

- становање: 1,1 ПМ/1 стану;
- трговину: 1ПМ / 66 m<sup>2</sup> БРГП;
- пословање: 1ПМ / 80 m<sup>2</sup> БРГП;
- складиштење: 1ПМ / 100 m<sup>2</sup> БРГП;
- хотел: 1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије;
- тржни центри: 1ПМ/50 m<sup>2</sup> НГП;
- угоститељство: 1ПМ / два стола са по четири столице;
- рекреативне површине: 1ПМ/240 m<sup>2</sup> корисне површине;
- спортски терени са трибинама: 1ПМ на 2 запослена + 1ПМ на сваког играча и члана управе + 1ПМ на 10 седишта;
- спортски центри: 1ПМ / 50 m<sup>2</sup> БРГП;
- ПУ: 1 ПМ / 1 групу;
- основне школе: за 10% запослених;
- окружни затвор: 1 ПМ на сваког трећег запосленог радника у комплексу затвора.

Нови објекти своје потребе за стационарањем возила, дефинисане на бази норматива, решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле, осим за парцеле на којима се планирају предшколске установе.

За предшколску установу у Блоку 7 потребан број паркинг места (4 ПМ) се планира у регулацији Пашманске улице.

За предшколску установу у Блоку 13 потребан број паркинг места (6 ПМ) се планира у регулацији улице Нова 2.

Научни институт за ветеринарство Србије у Блоку 10 обезбеђује потребе за паркирањем на припадајућој парцели.

VIII београдска гимназија и Основна музичка школа „Петар Коњовић” које се налазе у блоку 13, потребе за паркирањем решавају у оквиру припадајућих парцела.

Потребе за паркирањем Окружног затвора ће се решити на следећи начин:

- за запослене потребе за паркирањем решити унутар комплекса,
- за посетиоце у регулацијама улица Нова 1 (у Блоку 17) и Бачванске.

#### Б.5.1.4. Услови за неометано кретање инвалидних лица

У току разраде и 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 колица.

### Б.6. Јавна комунална инфраструктура

#### Б.6.1. Водоводна мрежа

Подручје плана припада другој висинској зони водоснабдевања.

Постојећа водоводна мрежа

Територија Плана снабдева се водом преко цевовода у улици Грчића Миленка дистрибутивни цевовод Ø 450 mm – Ø 350 mm и Улици господара Вучића дистрибутивни цевовод Ø 300 mm, оба цевовода су друге висинске зоне.

Пречници постојеће секундарне водоводне мреже су: Ø150 mm у улицама Струмичкој, Махмута Ибрахимпаше, Рада Неимара, Бачванској и у делу Улице краља Ос-



тоје, Ø100 mm у улици Пашманској и „бела” мрежа (Ø3/4”, Ø4/4”, Ø6/4” и Ø8/4”) у улицама Веселина Маслеше, Чемерничка, Белимарковићева, Бакићева, Моравичка, Михајла Ђурића, Сундачићева и Драгачевска.

Планирана водоводна мрежа

Како секундарна водоводна мрежа није свуда задовољавајућег капацитета, планира се реконструкција мреже у улицама Веселина Маслеше, Чемерничкој, Белимарковићевој, Бакићевој, Моравичкој, Михајла Ђурића, Сундачићевој и Драгачевској и изградња нове мреже у улицама Војводе Тозе, Новој 1, Кашиковићевој и у наставку улице Краља Остоје.

На крајевима „слепих” кракова нове мреже треба поставити противпожарне хидранте. Минимални пречник водоводне мреже је Ø150 mm.

Реконструкција водоводне мреже, по траси постојеће или непосредно уз постојећу, може да се врши кроз редовно одржавање водоводне мреже.

Планиране објекте прикључити на планирану, односно постојећу, уличну водоводну мрежу.

Трасе планираних цевовода морају бити у јавној површини односно у регулацији саобраћајница.

Техничку документацију радити према важећим нормативима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирана мрежа водовода приказана је у графичком делу Плана, лист бр. 5.1/5.2 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” и лист бр. 8.1/8.2 „Синхрон план”, Р 1:500.

Добијени су Услови ЈКП БВК број Д/2215, 3081/11-1/1097 од 12. августа 2010. године.

#### *Б.6.2. Канализациона мрежа*

Постојећа канализациона мрежа

Канализациона мрежа на територији обухваћеној планом припада Централном канализационом систему. Канализација се обавља општим принципом канализације. Топографски положај овог простора је такав да део отпадних вода гравитира ка колекторима у Јужном булевару, а други део ка колектору у Римској улици и даље ка Мокролушком колектору.

Улицом господара Вучића пролазе два колектора опште канализације 2 x ОБ 60/110 и даље у Јужни булевар у колекторе ОБ 70/125 и ОБ 90/135. Наведени колектори нису довољног капацитета и планирано је њихово појачање новим колектором Ø1300. Планирани општи канал, као два секундарна планирана канала у овој саобраћајници дефинисана су Планом детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Грчића Миленка до Војислава Илића („Службени лист града Београда”, број 11/11).

Колектор у Римској улици је димензија ОБ100/150-ОБ90/160, и даље новоизграђени колектор „Дубоки поток” до улива у Мокролушки колектор.

Пречници постојеће делимично изграђене секундарне канализационе мреже крећу се од Ø250 mm до Ø300 mm.

Планирана канализациона мрежа

За одвођење отпадних и атмосферских вода са територије обухваћене планом и ширег сливног подручја падине према Јужном булевару, неопходна је изградња новог колектора у Јужном булевару Ø1300 који би постојеће колекторе у Јужном булевару растеретио јер су недовољног капацитета и за садашње стање изграђености простора. Ове интервенције на канализационој мрежи дефинисане су Планом

детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Грчића Миленка до Војислава Илића („Службени лист града Београда”, број 11/11).

За потребе израде овог плана израђен је Идејни пројекат канализације за подручје Плана детаљне регулације између улица: Г. Вучића, В. Илића, К. Остоје, Бачванске, Р. Неимара, М. Ибрахимовића, Струмичке, границе Градске шуме Шумице и Унутрашњег магистралног полупрстена, Set, Шабац 2007, који је уграђен у ово хидротехничко решење, али га је потребно новелирати због промене саобраћајног решења које не утиче на хидрауличке капацитете, али мења трасе канализације дате у пројекту.

У улицама у којима не постоји канализациона мрежа, планирана је изградња канализационе мреже пречника минимално Ø300 mm.

Реконструкција канализационе мреже, уколико је потребна, обавља се на минимални пречник Ø300mm, по траси постојеће или непосредно уз постојећу, и може да се врши кроз редовно одржавање канализационе мреже.

Воду из подземних гаражама, треба одвести у градску канализациону мрежу уз преходно пречишћавање на сепараторима уља и масти.

Трасе планираних канала морају бити у јавној површини односно у регулацији саобраћајница.

Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану уличну канализациону мрежу.

Техничку документацију радити према важећим нормативима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирана канализациона мрежа приказана је у графичком делу плана, листу бр. 5.1/5.2 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” и листу бр. 8.1/8.2 „Синхрон план”, Р=1:500.

Добијени су Услови ЈКП БВК број 33081/1, П1-1/1097/1 од 31. августа 2010. године.

#### *Б.6.3. Електроенергетска мрежа и постројења*

Положај електроенергетске мреже и објеката приказан је у графичком прилогу бр. 6.1/6.2 „План електроенергетске и телекомуникационе мреже и објеката”, Р:500.

Постојеће стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У граници плана, дуж парне стране ул. Војислава Илића у делу према ул. Краља Остоје, слободно у земљи, изграђен је подземни електроенергетски (ее) вод 110 kV који повезује трансформаторску станицу (ТС) 220/110 kV „Београд 17” и ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић”.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У граници плана изграђени су следећи подземни еее водови 35 kV:

– два вода који повезују ТС 110/35 kV „Београд 4” и ТС 35/10 kV „Грчића Миленка”;

– два вода који повезују ТС 110/35 kV „Београд 4” и ТС 35/10 kV „Шеста мушка”;

– два вода који повезују ТС 110/35 kV „Београд 4” и ТС 35/10 kV „Неимар”.

Подземни еее водови 35 kV који повезују ТС 110/35 kV „Београд 4” са ТС 35/10 kV „Грчића Миленка” и ТС 35/10 kV „Шеста мушка” изграђени су дуж парне стране ул. Војислава Илића слободно у земљи. Подземни еее водови 35 kV који повезују ТС 110/35 kV „Београд 4” са ТС 35/10 kV „Неимар” изграђени су дуж непарне стране ул. „Грчића Миленка” (у делу јужно од ул. Нова 2) слободно у земљи.

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:

- „Господара Вучића 174Д” (рег. бр. Б-444), снаге 1000 kVA;
- „Господара Вучића 176” (рег. бр. Б-970), снаге 2x630 kVA;
- „Грчића Миленка 51” (рег. бр. Б-310), снаге 1000+630 kVA;
- „Рада Неимара 4” (рег. бр. Б-345), снаге 1000 kVA;
- „Батанацковића 1” (рег. бр. Б-1927), снаге 630 kVA;
- „Сундацићева 2” (рег. бр. Б-70), снаге 630 kVA;
- „Сундацићева пп бр. 38-40” (рег. бр. Б-488), снаге 630 kVA;
- „Бачванска, Краља Остоје” (рег. бр. Б-948), снаге 1000 kVA;
- „Бачванска 14” (рег. бр. Б-1919), снаге 630 kVA;
- „Бачванска 14, Окружни затвор” (рег. бр. Б-568), снаге 630 kVA,

са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су већином као слободностојећи ТС објекти, а мањим делом као ТС у оквиру објекта.

Мрежа поменутих 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 следеће ТС:

- ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић” и
- ТС 35/10 kV „Грчића Миленка”.

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

Измештање и заштита

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

Подземни ее вод 110 kV (веза ТС 220/110 kV „Београд 17” и ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић”) положен је на дубини од 1,4 m испод површине тла, стога, приликом реализације планираних саобраћајница као и изградње објекта у близини вода дозвољено је скидати слој земље само до дубине од 0,9 m (тј. до нивоа од 0,5 m изнад кабла). Како се поменути вод може налазити на дубини мањој од наведене, радове у близини вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на каблове 110 kV.

Измештање овог вода није дозвољено.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

Уколико се при извођењу радова на изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката, у оквиру границе плана, угрожавају подземни ее водови 35 kV потребно их је адекватно заштитити или изместити. При томе водити рачуна да се у траси вода не налазе објекти који би угрожавали ее вод, односно онемогућавали приступ воду.

Планирано стање

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

За одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б. Процена једновременог оптерећења може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) одговарајуће делатности помоћу израза  $P_{mos} = p_{mos} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$

где је:

$P_{mos}$  – прогнозирано максимално оптерећење у kW

$p_{mos}$  – специфично оптерећење делатности у W/m<sup>2</sup>

$S_{ob}$  – површина објекта у којој се обавља делатност у m<sup>2</sup>

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење $P_{mos}$ (W/m <sup>2</sup> )
Просвета	10-25
Здравство	10-35
Спортски центри	10-50
Хотели	30-70
Објекти пословања	50-100
Објекти угоститељства	50-120
Трговине	25-60
Остале намене	30-120

Табела 4

Подаци о потребном специфичном оптерећењу ( $p_{mos}$ ) за поједине врсте објеката

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за посматрано подручје је 10,274 MW. На основу процене једновремене снаге потребно је изградити око четрнаест (14) ТС 10/0,4 kV потребне снаге, капацитета 1.000 kVA (дате у табели „Расподела планираних ТС по блоковима”), уз задржавање капацитета постојећих ТС 10/0,4 kV.

Постојећу ТС 10/0,4 kV „Рада Неимара 4” (рег. бр. Б-345) изграђену у Блоку 10 изместити, услед угрожености планираном изградњом, у непосредну близину њеног садашњег положаја. Измештање постојеће ТС 10/0,4 kV извршити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV	Тип ТС 10/0,4 kV
1	1	у објекту
2	1	у објекту
3 (у зони А2)	1	у објекту
7 (у зони А2)	2	у објекту
10	1+1	у објекту
11	1	слободностојећа
12	1	слободностојећа
13	1	у објекту / слободностојећа
14 (у зони В5)	1	у објекту
15	1	слободностојећа
17	1	у објекту
18	1	у објекту
20	1	у објекту
УКУПНО	15 (14+1)	

Табела 5

Распоред планираних ТС по блоковима

Тачна локација планираних ТС 10/0,4 kV, у оквиру блока, и инсталирана снага трансформатора одредиће се сходно перспективи развоја подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену 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 окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Дозвољава се изградња трафостаница у склопу планираних објеката у складу са енергетским условима Електродистрибуције Београд.

Планиране ТС 10/0,4 kV у блоковима број 3 и 7 изградити у оквиру објекта зоне А2. Планирану ТС 10/0,4 kV у блоку број 14 изградити у оквиру објекта зоне В5. У оквиру комплекса ФК Синђелић (блок 18) планирану ТС 10/0,4 kV предвидети у склопу једног планираног објекта, спортско-комерцијаног објекта или подземне гараже.

Планиране ТС 10/0,4 kV у склопу објекта изградити на следећи начин:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одвојена одељења и то:
  - одељење за смештај трансформатора и
  - одељење за смештај развода високог и ниског напона;
  - свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
  - бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде;
  - између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
  - обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
  - предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
  - колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

За слободностојеће ТС 10/0,4 kV обезбеђене су парцеле минималних димензија 5x6 m<sup>2</sup>.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- најмања удаљеност објекта ТС од границе грађевинске парцеле и регулационе линије је 1,0 m;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то:
  - одељење за смештај трансформатора и
  - одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на постојећу ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић”. У том смислу потребно је изградити из поменуте ТС четири вода 10 kV, преко предметног подручја, који ће образовати петље у односу на ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић”. Трасе планираних ее водова 10 kV од ТС 110/10 kV „Београд 36 – Обилић” до саобраћајнице Јужни булевар, дате су потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу трафо-станице 110/10 kV „Обилић” са уклапањем у мрежу 110 и 10 kV (IX-03 бр. 350.11-74/2004 од 24. јуна 2004. године). Од саобраћајнице Јужни булевар до предметног комплекса, траса ее водова 10 kV дефинисана је Планом детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Грчића Миленка до Војислава Илића („Службени лист града Београда”, број 11/11). Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на постојеће и планиране 10 kV кабловске водове. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

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

Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени. Боја светла треба бити што ближе дневном светлу како би се искључили негативни ефекти искривљавања правих боја и тонова тих боја.

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Стубове ЈО, потребне висине са светилкама, поставити у тротоарском простору планираних саобраћајница, а постојеће стубове ЈО прилагодити планираној регулацији саобраћајница. За осветљење применити савремене светилке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Напајање осветљења вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV.

Сви планирани ее водови 10 kV, 1kV и водови ЈО морају бити положени у земљу (каблирани).

Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње треба постављати искључиво изван коловозних површина. У том смислу су дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планиране трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице. Развод ее мреже до крајњих корисника (прикључење објеката) изводиће се према условима дистрибутера.

Планиране ее водове полагати у складу са прописима, правилницима и препорукама у погледу дубине полагања, осигуравања прописаних растојања од других инсталација и каблова међусобно, као и приликом осигурања висинских растојања код укрштања са другим инсталацијама. 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 гла ее водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

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

При извођењу радова ее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Постојеће ее водове 10 kV, 1 kV и водове ЈО који су у колизији са планираном саобраћајницом изместити у тротоарски простор планираних саобраћајница дуж траса планираних за поменуте водове.

Трасе и локације објеката ее мреже одређене у овом плану разрађиваће се одговарајућом техничком документацијом. Приликом израде техничке документације, могуће су одређене измене ради прилагођавања техничким решењима, имовинско-правним односима и стању на терену. Промене не могу бити такве да нарушавају општу концепцију предвиђену овим Планом.

(Услови ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 5120 ИМ, 5110 МГ, 4284/10 од 4. октобра 2010. године)

#### Б.6.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Положај телекомуникационе мреже и објеката приказан је у графичком прилогу бр. 6.1/6.2 „План електроенергетске и телекомуникационе мреже и објеката”, Р:500.



### Постојеће стање

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°2 и Н°3 издвојеног степена (ИС) „Мијачка” и кабловском подручју Н°5 ИС „Денкова башта” који су повезани са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Звездара”. У оквиру границе предметног Плана изграђена је одговарајућа телекомуникациона (тк) канализација и тк мрежа капацитета за потребе садашњих корисника.

Приступна тк мрежа изведена је, у тротоару и испод слободних површина, кабловима постављеним слободно у земљу или тк канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Разводна мрежа је комбинована, подземна и надземна. Надземна тк мрежа положена је по тк и ее стубовима.

На предметном подручју, у централном делу посматраног подручја на објекту Медифарма у Пашманској ул., изграђена је активна база станица „Мобилне телефоније Србије”.

### Планирано стање

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користи се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел. / 30-200 m <sup>2</sup> нето површине

Табела 6

Подаци о потребном броју телефонских прикључака за поједине врсте објеката

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака, за предметно подручје, који износи 3100. У том смислу, планира се повећање капацитета тк мреже, односно планира се нова и реконструкција постојеће тк мреже на подручју постојеће АТЦ „Звездара”.

За смештај тк опреме и уређаја, у циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, на предметном подручју планирају се две (2) просторије (могуће и у посебном помоћном објекту на парцели).

Планиране просторије расподелити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	Број просторија за смештај тк опреме
10	1
17	1
УКУПНО	2

Табела 7

Расподела планираних просторија за смештај тк опреме по блоковима

Тачан положај планираних просторија за смештај тк опреме у оквиру блока, као и динамика тк опремања подручја, одредиће се сходно перспективи развоја подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

У склопу планираних објеката се дозвољава изградња просторије за смештај тк опреме, која мора да задовољава следеће услове:

- просторија треба да се налази у приземљу или подруму објекта;
- мора бити лако приступачна, како за особље тако и за увод каблова;
- својим димензијама треба да послужи за смештај одговарајуће активне и пасивне тк опреме (површине најмање 20 m<sup>2</sup>, висине најмање 260 cm са дуплим подом);
- да има обезбеђено адекватно непрекидно напајање и климатизацију;

- изведено адекватно уземљење;
- кроз просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације.

Планиране тк уређаје и опрему повезати оптичким тк каблом на постојећу АТЦ „Звездара”. Од планираних просторија за смештај тк опреме формирати нова кабловска подручја и положити тк каблове до планираних претплатника.

Како се на предметном подручју ради о претплатницима различитих тк потреба неопходно је планирати сложену тк инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области.

У том смислу, планира се дистрибутивна и приводна тк канализација до сваког планираног објекта, у оквиру посматраног подручја, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm и Ø50 mm).

Дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору са најмање једне стране саобраћајнице, планиране су трасе за полагање подземне дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице.

Цеви за тк канализацију полагати у складу са прописима, правилницима и препорукама у погледу дубине полагања, осигуравања прописаних растојања од других инсталација и цеви међусобно, као и приликом осигурања висинских растојања код укрштања са другим инсталацијама.

Уопштено, дубина рова за постављање тк канализације у тротоару је 0,8 m, а у коловозу 1,0 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

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, изградње као дупло окно са улазом из планираног тротоара. Постојећу тк канализацију проширити за потребан број цеви.

Планиране тк каблове положити кроз тк канализацију.

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

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 у планиране трасе за тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу изместити у планиране трасе за тк канализацију.

Планиране каблове за потребе кабловског дистрибуционог система изградити у оквиру планиране тк канализације.

Трасе и локације објеката тк мреже одређене у овом плану разрађиваће се одговарајућом техничком документацијом. Приликом израде техничке документације, могуће су одређене измене ради прилагођавања техничким решењима, имовинско-правним односима и стању на терену. Промене не могу бити такве да нарушавају општу концепцију предвиђену овим Планом.

(Услови „Телеком Србија” а.д., бр. 0739/0760/03/01-194582/2 ММ/197 од 13. октобра 2010. године)

### Б.6.5. Мрежа КДС

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и сле-

деће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео надзор, говорне сервисе итд.

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих тк водова-тк канализације. Планиране водове КДС изградити подземно, а у рову потребних димензија.

#### Б.6.6. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник”, односно топлотном конзуму постојећег магистралног топловода, пречника Ø609 mm, положеног дуж улице Војислава Илића.

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране). Он износи сса  $Q=34.45$  MW и као такав је послужио за прорачун и димензионисање цевне мреже.

Потрошачи (блокови)	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП делатности (m <sup>2</sup> )	БРГП јавних површина (m <sup>2</sup> )	Потребан капацитет (kW)
1	8957	3839	0	1200
2	31554	12412	0	4000
3	6960	2224	0	850
4	2557	639	0	300
5	6879	2274	0	850
6	5016	1254	0	600
7	11779	4654	502	1550
8	5763	1441	0	650
9	6516	1692	0	750
10	16284	14292	1365	2900
11	17564	4391	0	2000
12	11067	2767	0	1250
13	3939	985	18538	2150
14	18800	4700	0	2150
15	11962	2991	0	1350
16	14697	3674	0	1650
17	18384	4963	0	2100
18	9572	4102	13250	2450
19	0	0	0	0
20	0	0	45550	5100
21	5068	1267	0	600
Укупно:	213291	74561	79205	34.450

Табела 8

Приказ процена топлотног конзума

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, преко топлотних подстанци. Прикључење на постојећу топоводну мрежу остварити на начин као што је то дато у графичком прилогу бр. 7.1/7.2 „план топоводне и гасоводне мреже и постројења” у размери 1:500.

Топловодну мрежу изводи у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности појединих саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова.

Заштитна зона за топовод износи по 2 m са обе стране цеви.

Топлотне подстанции сместити у приземне делове планираних објеката. Њихов број и тачну диспозицију дати изградом и овером даље техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступно колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстанци, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

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

#### Б.6.7. Гасоводна мрежа и постројења

За део предметног простора (индивидуално становање и делатности) по својим специфичним потребама за топлотном енергијом планирати и за увођење природног гаса као основног енергента.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за планиране површине по блоковима где се планира увођење природног гаса у широку потрошњу и она износи  $V_h=2.000$  m<sup>3</sup>/h.

Изградњом мерно-регулационе станице Шумице (у оквиру ПГР гасификације Београда) и дистрибутивне гасоводне мреже, предметно подручје ће се гасификовати. На тај начин ће се природни гас користити за потребе грејања, загревања санитарне воде, кувања и за потребе мањих технолошких процеса.

Нископритисну ( $p=1\div 4$  бар-а) дистрибутивну гасну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже, подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре за дистрибутивни гасовод притиска,  $p=1\div 4$  бар-а, 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 бар-а” („Службени гласник РС”, број 22/92).

#### Б.7. Јавне зелене површине

Јавно зеленило уз саобраћајне површине

– Улични дрвореди

Постојеће дрвореди у улицама Пашманској и Драгачевској сачувати и допунити лишћарским садницама. Нови дрвореди су планирани у улицама Бачванској, Кашиковићевој, Чемерничкој, Пашманској, Драгачевској, Новој 2, Веселина Маслеше и Новој 3. Дрвореди у улицама Веселина Маслеше и Новој 3 ће се садити у подужним затрављеним тракама ширине 2 m.

У Кашиковићевој улици, дрвореди ће се изводити у другој фази, са унапред изведеним отворима, односно местима на којима ће се садити дрворедне саднице. У првој фази, на паркинзима предвидети постављање порозних застора од растер елемената и траве као што је описано у наставку текста.

Изабрати врсте које су отпорне на нуспродукте издувних гасова и екстремна температурна колебања. Такође, изабавати врсте које у време цветања и плодношења изазивају јаке алергијске реакције код становништва. Крошње су ширине 4-6 m, густе, правилне и симетричне.

– Остало зеленило саобраћајних површина

На паркинг површинама се планира постављање порозних застора од растер елемената и траве. Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Предвидети на местима где је то могуће, мање затрављене површине (партерно зеленило) на ободима паркинга са нижим шибљем висине до 1 m.

Сквер на углу Јужног булевару и ул. Војислава Илића се планира као отворени или полуотворени сквер. Отворени сквер је партерног типа и састоји се од травњака, цветњака, нижих форми шибља и евентуално нижег дрвећа. Полуотворени сквер подразумева саднице дрвећа и шибља правилних густих хабитуса посебно одабраних за наведени тип озелењавања. У оквиру сквера, поред зеленила, предвидети стаје и платое који могу заузимати до 35% површине, са 2-4% цветних површина, вртно-архитектонске елементе са мобилијаром који је примерен намени простора и др.

Јавна зелена површина у Блоку 19

У оквиру Блока 19, целокупан простор прекривен је постојећом вегетацијом која се састоји од мањег броја дрвећа и шибља а већим делом од затрављених површина.

Постојећу вегетацију је неопходно сачувати у потпуности, допунити новим квалитетним садницама лишћарског дрвећа и шибља.

Основна улога вегетације у оквиру Блока 19 је заштита од ерозије тла и стварање ефикасне тампон зоне зеленила која одваја прометну Улицу В. Илића од осталих блокова различитих намена.

## Б.8. Јавни објекти и комплекси

У оквиру предметне територије дефинисане су површине и аналитички утврђене границе грађевинских парцела за објекте јавне намене, приказане на графичком прилогу бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500.

Предшколске установе

На подручју обухвата Плана детаљне регулације, планирано је 6.480 становника. У односу на планирани број становника потребно је обезбедити 448-476 корисничких места.

Секретаријат за образовање и дечју заштиту је доставио услове и сагласност VII-02 број 35-49/2012 дана 1. октобра 2012. године.

У оквиру граница плана, у Блоку 7, налази се постојећа предшколска установа „Ђулићи” на углу улица Пашманске и Војводе Тозе. Оријентациони капацитет је око 48 деце, БРГП око 500 m<sup>2</sup> и површине комплекса око 630 m<sup>2</sup>. Постојећи објекат је спратности П+1.

Планом је дефинисано следеће:

- планирана је нова локација дечије установе, у Блоку 13, на углу улица Војводе Тозе и Нове 2;
- доградња постојећег објекта дечије установе у Блоку 7;
- у блоковима 17 и 18, у зонама А1 и Б3, се планирају два депанданса са максималним капацитетом за 80 корисника;
- коришћење приватног сектора (у оквиру површина осталих намена, самостално или у комбинацији са компатибилним наменама попут становања), уз услов задовољења свих прописаних стандарда.

Предшколска установа – ПУ1

Услови за доградњу постојеће предшколске установе „Ђулићи” у Пашманској улици бр. 16, грађевинска парцела ЈО5:

- површина грађевинске парцеле је 627 m<sup>2</sup>;
- максимална спратност: П+1;
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: З=35%;
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: И=0,7;
- коте венца и слемена планиране доградње ускладити са котама венца и слемена постојећег објекта;
- типологија објекта: једнострано узидан са стране ка тастарске парцеле 1651;
- минимално удаљење од задње границе парцеле је 5,0 m;
- минимално удаљење од бочне границе парцеле је 2,0 m;
- грађевинске линије према улицама Пашманској и Војводе Тозе приказане су на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”;
- избор материјала и архитектонско обликовање доградње треба да буде у сагласности са постојећим објектом и да са њим чини јединствену целину;
- слободне површине (минимално 65% површине комплекса) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним игри деце), водећи рачуна о избору материјала;
- израдити мануал валоризације, те сачувати све вредне примерке високих лишћара и четинара;
- максимална висина оградне према јавној површини износи 200 cm. Зидани парпетни део може бити максимално висок 100 cm, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе оградне и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оградне и отварају се ка унутрашњости комплекса. Ограда према осталом грађевинском земљишту може бити пуна или озелењена у пуној висини (200 cm);
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту;
- паркирање се планира у регулацији Пашманске улице на дефинисаним паркинг местима.

– Доградња предметног објекта је могућа ако се истраживањима утврди да је исти фондиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат и захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима).

– Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Предшколска установа – ПУ2

Услови за изградњу нове предшколске установе у блоку 13, грађевинска парцела бр. ЈО3:

- површина грађевинске парцеле је 1.554 m<sup>2</sup>;
- максимална спратност: П+1;
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: З=40%;
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: И=0,8;
- ката приземља је дефинисана на макс. 1,2 m од коте тротоара на улазу у комплекс;



- максимална висина венца 7,2 m;
- максимална кота слемена 10,2 m;
- све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима“;
- слободне површине (минимално 60% површине комплекса) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним игри деце), водећи рачуна о избору материјала;
- изградити мануал валоризације, те сачувати све вредне примерке високих лишћара и четинара;
- максимална висина оgrade износи 200 cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 100 cm, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе оgrade и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оgrade и отварају се ка унутрашњости комплекса;
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту;
- паркирање се планира у регулацији улице Нова 2 на дефинисаним паркинг местима.
- За новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

#### Основне школе

Деца школског узраста чине 10% укупно броја становника планираног подручја. За предметно подручје број деце основног школског узраста износи око 648 (307 постојећих и 341 новопланирани).

Планом је дефинисано:

- у оквиру границе плана није потребно градити нову школу, односно формирати комплекс за нову школу. Потребе за новопланираних 341 ученик задовољиће слободни капацитети школе из најближег окружења – ОШ „Јанко Веселиновић”.

Према мишљењу Секретаријата за образовање, бр. 31-95/2005 од 3. јуна 2005. године, потребан капацитет за ученике основних школа је обезбеђен у објекту ОШ „Јанко Веселиновић” у Умчарској улици.

Са предложеним решењем је сагласан Завод за унапређивање образовања и васпитања (дописи бр. 637/2007. од 14. јуна 2007. године и бр. 1404/2012 од 12. јула 2012. године).

За паркирање за основну школу потребно је обезбедити за 10% запослених на парцели школе.

#### Основна музичка школа „Петар Коњовић” – ОМШ

Услови за реконструкцију – надградњу постојећег објекта у Улици Грчића Миленка бр. 71, грађевинска парцела бр. ЈО2 :

- површина грађевинске парцеле је 1.622 m<sup>2</sup>;
- максимална спратност: П+2;
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле:  $Z=35\%$ ;
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле:  $I=1,05$ ;
- надградњу извести у оквиру постојеће грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима“;
- избор материјала и архитектонско обликовање надградње треба да буде у сагласности са постојећим објектом и да са њим чини јединствену целину;

– слободне површине (минимално 65% површине комплекса) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе, водећи рачуна о избору материјала;

– изградити мануал валоризације, те сачувати све вредне примерке високих лишћара и четинара;

– максимална висина оgrade износи 200 cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 100 cm, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе оgrade и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оgrade и отварају се ка унутрашњости комплекса;

– обезбедити паркирање у оквиру парцеле за 10% запослених;

– надградња постојећег објекта је могућа у колико се истраживањима утврди да је фундирана на адекватан начин и да повећање оптерећења неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном неопходно је спровести одговарајуће интервенције како на тлу тако и на темељима као врсту санационих мера;

– надзиђивање предметног објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења;

– потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

#### Средња школа

##### VIII београдска гимназија – СШ

VIII београдске гимназије се налази у Блоку 13, парцела ЈО1, у Улици Грчића Миленка бр. 71. Постојећи објекат се задржава уз могућност доградње, према следећим условима:

- површина грађевинске парцеле ЈО1 износи 15.281 m<sup>2</sup>;
- максимална спратност: П+3;
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле:  $Z=25\%$ ;
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле:  $I=1,0$ ;

– коте венца и слемена планиране доградње ускладити са котама венца и слемена постојећег објекта;

– све интервенције извести у оквиру грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима“;

– избор материјала и архитектонско обликовања доградње треба да буде у сагласју са постојећим објектом и да са њим чини јединствену целину;

– слободне површине (минимално 75% површине комплекса) уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе, са спортским теренима и опремити их са одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала;

– изградити мануал валоризације, те сачувати све вредне примерке високих лишћара и четинара;

– комплекс обавезно оградити. Максимална висина оgrade износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине до 300 cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 100 cm, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе оgrade и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оgrade и отварају се ка унутрашњости комплекса;

– обезбедити мин. 24 ПМ у оквиру парцеле (према нормативу 1ПМ на једну учионицу).

– Доградња предметног објекта је могућа ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат и захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима).

– Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Остали јавни комплекси

Научни институт за ветеринарство Србије – VI

Научни институт за ветеринарство Србије се налази у Блоку 10, парцела ЈО4, у Улици Грчића Миленка бр. 71. Постојећи објекат се задржава уз могућност надградње, према следећим условима:

– површина грађевинске парцеле је 1.007 m<sup>2</sup>;  
– максимална спратност: П+2;  
– максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: З=45%;

– максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: И=1,3;

– надградњу извести у оквиру постојеће грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима“;

– максимална висина оградне зидане парпетни део може бити максимално висок 90 cm, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене живе оградне и транспарентне;

– у комплексу обезбедити минимално 20% зелених површина;

– Научни институт за ветеринарство Србије у Блоку 10 обезбеђује потребе за паркирањем на припадајућој парцели.

– Надзиђивање предметног објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

– Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Јавне делатности (Специјализовани центар – Окружни затвор) – ЈД

Постојећи објекат је спратности П+3 – П+4, у оквиру кога се налази Окружни затвор и КПД Болница. Изграђен је наменски у послератном периоду, али је његово коришћење постало нефункционално и неусловно тако да се јавила потреба за дислоцирањем са овог подручја у будућности, када се за то стекну услови. Површина постојећег комплекса је око 3,8 ha.

Објекат се састоји од неколико ламела повезаних међусобно хоризонталним и вертикалним комуникацијама. Између блокова се налазе унутрашња затворена дворишта. Објекат има БРГП око 38.000 m<sup>2</sup>.

У грађевинском погледу, објекат представља масивну и квалитетно изграђену грађевину.

Планиране интервенције

Постојећа намена објекта се овим планом предвиђа за измештање на другу локацију у оквиру Генералног плана Београда 2021. Коришћење објекта је планирано у две фазе; прва фаза је задржавање постојеће намене Окружног затвора и КПД Болнице, а другу фазу представља промена намене у неку од намена јавних делатности. Под јавним делатностима подразумева се следеће: државна и градска администрација, школе, дечије установе, студентски домови, домови за стара лица, домови за децу лишена родитељског старања, домови здравља, објекти културе и науке, институти, факултети, архиве, библиотеке, спортско-рекреативни простор са поливалентним теренима...

1. У првој фази, за потребе постојећег начина коришћења објекта у оквиру комплекса, дозвољена је реконструкција, адаптација, осавремењивање унутрашњег простора, потпуно ограђивање према условима које одреди Министарство правде, Управа за извршење кривичних санкција.

Део постојећег објекта који се користи као неусловни стамбени простор, пренаменити у садржаје који се односе на затворску установу (канцеларије, радионице и др..). Није дозвољено становање у оквиру комплекса.

Постојеће помоћне објекте који се налазе у делу према Кашиковићевој улици и Новој 1, уклонити у потпуности.

Неопходно је спровести ограђивање постојећег затворског комплекса оградом следећих карактеристика: заштита од пролаза и погледа, одговарајућа структура и висина 5,2 m; по врху зида поставити одговарајуће безбедносне елементе.

Комплекс оградити према новој регулацији Кашиковићевој улици и Нове 1.

2. У другој фази је планирана промена намене у намене јавних делатности. Интервенције које се планирају у овој фази су: реконструкција, доградња или замена постојећег објекта новим.

Интервенције извести у оквиру границе грађења (приказано на графичком прилогу бр. 3.1 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”).

Услови и параметри за другу фазу:

– површина грађевинске парцеле ЈО6 је 37.802 m<sup>2</sup>;  
– максимална спратност: П+4;  
– максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: З=30%;

– максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: И=1,5;

– максимална висина венца 20 m (мерено од коте приземља);

– максимална кота слемена 23 m (мерено од коте приземља);

– кота приземља максимално на +0,2 m од најниже коте терена;

– обезбедити минимално 30% зелених површина у оквиру комплекса. Слободне површине уредити у виду квалитетног зеленила, поплочаних стаза и платоа, са пратећим мобилијаром;

– комплекс је могуће оградити. Максимална висина оградне зидане парпетни део може бити максимално висок 0,90 m, а остали део је транспарентан. Могућа је комбинација зелене – живе оградне и транспарентне;

– потребан број паркинга места обезбедити према нормативу: 1 ПМ на сваког трећег запосленог унутар комплекса. За посетиоце обезбедити паркирање у регулацији улица Нова 1 (у Блоку 17) и Бачванске;

– за новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

За реализацију друге фазе блока 20 прописује се израда урбанистичког пројекта у циљу провере урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

Спортски објекти и комплекси

У Блоку 18, грађевинска парцела ЈО7, дефинисана регулацијама улица Војислава Илића, Кашиковићеве и Краља Остоје, намењена је спорту и рекреацији.

У оквиру предметног комплекса дозвољена је изградња отворених терена (за фудбал, мали фудбал, кошарку, рукомет, одбојку, тенис и сл., према стандардом прописаним димензијама) са пратећим садржајима (административно-пословни, трибине, свлачионице, фитнес сале, теретане, угоститељски садржаји, трговина спортске опреме и сл.).

За предметни комплекс дефинисани су општи услови:

– површина грађевинске парцеле ЈО7 износи око 23.230 m<sup>2</sup>;

– постојећи помоћни објекти који се налазе ван зоне грађења се морају уклонити;

– постојећи објекат фудбалског стадиона са трибинама је могуће задржати, реконструисати или заменити новим објектом у оквиру зоне грађења;

– привремени објекти који се налазе у оквиру планиране зоне грађења спортско – комерцијалног објекта, могу се као такви задржати, али није дозвољено њихово надзиђивање или доградња.

– У предметном комплексу су планирани следећи објекти:

– отворени спортски објекат (терен за фудбал са трибинама и пратећим садржајима),

– спортско-комерцијални објекат спратности П+4,

– објекат подземне гараже.

– Објекте поставити у оквиру дефинисаних грађевинских линија, како је приказано у графичком прилогу бр. 3.1 „Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р 1:500;

– максимални проценат заузетости на парцели је 60%, при чему у укупну заузетост улази и отворени спортски објекат (са травнатим фудбалским тереном); површина подземне гараже не улази у ову заузетост;

– максимални индекс изграђености у комплексу је И=1.0;

– кота приземља је максимално на 0,20 m од коте приступног тротоара;

– приступ објектима и комплексу остварити из улица Кашиковићеве и Краља Остоје;

– потребе за паркирањем запослених и корисника, обезбедити у оквиру парцеле;

– паркирање за посетиоце се планира на јавним паркинзима у улицама Кашиковићевој и Новој 1.

– Потребе за паркирањем обезбедити према следећим параметрима:

– запослени : 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> пословног простора,

– трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП,

– угоститељство: 1пм/два стола са по четири столице,

– хотел: 1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије,

– рекреативне површине: 1ПМ/240 m<sup>2</sup> корисне површине,

– спортски терени са трибинама: 1ПМ/4 седишта,

– спортски центри: 1ПМ / 50 m<sup>2</sup> БРГП.

– У оквиру зоне планира се најмање 20% озелењених површина. У ове површине не улази травнати фудбалски

терен. Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем – поплочавањем.

– Парцелу оградити транспарентном оградом или је комбиновати са зеленом – живом оградом. Укупна висина ограде зависи од врсте спортске активности.

– постављање посуда за одлагање отпада је у оквиру блока дуж интерних саобраћајница чија је минимална ширина 3,50 m за једносмерни саобраћај и 6,0 m за двосмерни саобраћај. Слепа улица мора имати окретницу на завршетку за ком.возила габаритних диманзија 8,60x2,50x3,5 m.

– За евакуацију отпадака (састава као кућно смеће) из планираних објеката, неопходно набавити судове-контејнере, запремине 1.100 l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 m, чији ће се потребан број одредити рачунским путем уз коришћење апроксимације : 1 контејнер на 600 m<sup>2</sup> за пословни простор.

– Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести две подземне етаже без посебних мера хидротехничке заштите грађевинског ископа, при чему је, сезонски, могуће очекивати мање количине воде у дну грађевинског ископа који се могу одстрањивати црпењем или ископе изводити у сушном периоду.

– Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта при чему ширина тротоара треба да буде минимум 1 m. На крајевима тротоара предвидети израду канала за контролисану одводњу површинских вода које треба повезати са постојећом канализационом мрежом.

– Тачну дубину и начин фундаирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Посебно за отворени спортски објекат – терен за фудбал са трибинама и пратећим садржајима дефинисани су услови и параметри:

– максимална спратност П+1 (спратност се односи на највиши део објекта који има ложе и пратеће садржаје),

– површина отвореног спортског објекта – терена за фудбал са трибинама и пратећим садржајима је 11.815 m<sup>2</sup>, односно максимални проценат заузетости (у односу на површину комплекса) је 50%,

– кота улаза у отворени спортски објекат је на максимално 0,20 m од коте приступног тротоара,

– денивелација од коте терена до коте приступа на ниво трибина (кота ће бити дефинисана кроз пројектну документацију), мора се савладати комуникацијама у оквиру објекта (обавезно наткривеним),

– уколико се задржава постојећи отворени спортски објекат-терен за фудбал са трибинама, потребно га је реконструисати и осавременити,

– уколико се планира изградња новог отвореног спортског објекта – терена за фудбал са трибинама, његов изглед треба да буде у складу са савременим тенденцијама и материјалима. Посебно при пројектовању обратити пажњу на изглед просторија са ложама, које треба да буду јединствене целина са отвореним трибинама. Бар једна страна мора бити са покривеним трибинама. Висина конструкције надстрешнице изнад трибина биће дефинисана кроз пројектну документацију. Простор испод трибина искористити за помоћне просторије (санитарне чворове, свлачионице, оставе, билетранице и др.),

– улазе на трибине за посетиоце планирати на неколико места, а у складу са прописима за ову врсту објеката,

– објекат је могуће посебно оградити транспарентном оградом, тако да његово коришћење не мора да буде везано за коришћење осталих објеката у комплексу.



Спортско-комерцијални објекат се планира као слободностојећи са следећим параметрима и условима:

- објекат може да садржи: смештај за спортисте хотелског и апартманског типа, ресторан са кухињом и пратећим просторијама за запослене, салу за састанке и конференцијску салу, фитнес салу и теретану, салу за тенис, базен са свлационицама, продавнице спортске опреме, канцеларије, помоћне просторије у подземним етажама (котларнице, оставе, техничке просторије за базен...) и сл.

- максимална спратност је П+4,
- максимална висина венца је 18 m,
- под објектом је 2.650 m<sup>2</sup>, односно проценат заузетости (у односу на површину комплекса) је 11%,

- максимална БРГП је 13.250 m<sup>2</sup>,
- кота приземља је макс. 0,20 m изнад коте терена на месту уласка у слободностојећи спортско-комерцијални објекат. Кота пода приземља објекта се рачуна у односу на апсолутну коту терена 163,5 m,

- у приземљу објекта, према ул. Војислава Илића, планирати пословни простор, ресторан са летњом баштом, улазни хол за пешаке,

- објекат је могуће повезати са подземном гаражом и објектом трибина, односно фудбалским тереном,

- обликовање објекта треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, како би представљао атрактиван репер на потезу саобраћајнице Војислава Илића,

- кров треба да буде раван, покривен одговарајућим материјалима, стим што је могуће на последњој етажи формирати проходну терасу,

- пешачки приступ објекту обезбедити са улице Војислава Илића. Денивелацију терена од тротоара улице Војислава Илића до коте приземља објекта, савладати степеницама са формирањем одморишта,

- за новопланиране објекте урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

За објекат подземне гараже дефинисани су следећи услови и параметри:

- подземна гаража се планира за потребе корисника спортског комплекса и запослене. Подземна гаража није планирана за посетиоце фудбалских утакмица,

- изнад подземне гараже, насути тампон земље висине минимум 1,2 m. Ова површина улази у обрачун укупног процента зелених површина на парцели,

- улаз/излаз из гараже остварити из улица Кашиковићево и Краља Остоје.

- површина под објектом је 3.589 m<sup>2</sup>,

- капацитет подземне гараже је око 106 ПМ,

- кота пода подземне гараже мора бити минимум 4,0 m испод коте приступне саобраћајнице,

- за новопланиране објекте урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

## Б.9. Урбанистичке мере заштите и геологија

### Б.9.1. Услови за заштиту животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара, Махмута Ибрахимпашића и Струмичке, границе

градске шуме „Шумице” и Унутрашњег магистралног полупрстена, општина Вождовац на животну средину под IX-01 бр. 350.5-3486/07 од 23. августа 2007. године, које је објављено у „Службеном листу града Београда”, број 28/07.

Према Решењу Секретаријата за заштиту животне средине, бр. 501.2-92/2010-V-04 од 16. августа 2010. године, за предметно подручје утврђују се следеће мере и услови:

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

- опремање подручја плана канализационом инфраструктуром са сепарационом системом одвођења кишних и отпадних вода;

- централизован начин загревања објеката;

- потпуни контролисани прихват заулене атмосферске воде са свих манипулативних површина, са површина паркинга и свих саобраћајница, њихов предгретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; квалитет отпадних вода из објеката мора да задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 5/89);

- у зони планиране трансформације намене површина привредних делатности и привредних зона (уз Улицу Грчића Миленка) у комерцијалне делатности и опште градске центре, испитати загађеност земљишта и у случају контаминације изградити пројекат санације и ремедијације простора на који се прибавља сагласност министарства надлежног за послове животне средине;

- грађевинску линију за објекте чија је изградња планирана дуж трасе будуће саобраћајнице Унутрашњи магистрални полупрстен одредити у складу са процењеним зонама њеног негативног утицаја (емисија аерозагађења, буке и вибрација);

- у оквиру граница предметног плана није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да угрози стање животне средине у окружењу;

- изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл, као и складиштење отровних и опасних материја;

- реализација делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, прашину или непријатне мирисе, нарушавају основне услове боравка суседа или сигурност суседних објеката;

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде”, делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Генералног плана Београда 2021;

- уколико се планира изградња подземних гаража, те објекте пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; број етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања;

- у гаражама, планираним у подземним етажама, предвидети:

- систем принудне вентилације, и допремање свежег ваздуха;

- постављање система за праћење концентрације угљен-монооксида,

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

- редовно одржавање и прањње сепаратора,
- аутоматски стабилан систем за гашење пожара и посебан улаз за ватрогасну интервенцију;
- објекте пројектовати 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;
- извршити валоризацију постојеће вегетације; задржати и сачувати сво вредно дрвеће у границама предметног плана;
- обавезна је израда Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина комплекса јавних установа и спортског комплекса;
- формирати дрвореде дуж постојећих и планираних саобраћајница у циљу смањења утицаја буке и загађења покретом од издувних гасова моторних возила;
- обезбедити одговарајући начин сакупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад и сл.) у складу са важећим законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и /или плановима управљања отпадом; обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера;
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње објекта сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- ако при извођењу радова на изградњи нових, рушењу старих, односно реконструкцији постојећих објеката, дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач радова је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загашене површине;
- лицима са посебним потребама омогућити приступе свим објектима одговарајућим рампама пројектованим у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). Ово такође важи за све пешачке комуникације кроз парковске и друге зелене просторе са јавним режимом коришћења;
- инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09).

### *Б.9.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода*

Планирани објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

### *Б.9.3. Урбанистичке мере за заштиту од пожара*

- Планирани објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09) и Законом о експлозивним материјама, запaljивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).
- Планирани објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује

у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

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

– Планирани објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ” број 45/85), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90), Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прањњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета (Службени лист СФРЈ” бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СРЈ”, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Планирану гасификацију реализовати 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), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), 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) и прибавити Одобрење локације за трасу гасовода и место МРС-а од Управе за ванредне ситуације у Београду.

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

За предметни план су прибављени услови бр. 217-133/2010-07/7 Управе за ванредне ситуације у Београду.

### *Б.9.4. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара*

Планирани објекти, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 111/09) имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани јавни објекти, јавне службе и комплекси имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу изградње склоништа допунске заштите.

– Планирани пословни објекти имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико потребан број склонишних места прелази 50. У супротном имају обавезу изградњу склоништа допунске заштите.

– Планирани пословни и објекти у функцији спорта имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу изградњу склоништа допунске заштите.

– Планирани стамбени објекти имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико БРГП корисних етажа прелази 5.000 m<sup>2</sup>. Уколико је БРГП корисних етажа до 5.000 m<sup>2</sup> инвеститори имају обавезу изградње склоништа допунске заштите.

Сви постојећи објекти који се надзиђују и дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

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

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани „Ближим условима за склоништа”.

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, добијен је допис под Инт. број 2462-3, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

#### *Б.9.5. Заштита културних добара*

Предметни простор се не налази у просторно-културно историјској целини, ни целини која ужива претходну заштиту, у оквиру њега нема утврђених културних добара, нити добара под претходном заштитом. Такође, у оквиру границе предметног плана нема евидентираних археолошких налаза и остатака.

Уколико се приликом извођења земљаних радова и изградње наиђе на археолошке остатке или налазе, извођач радова и инвеститор су дужни да моментално обуставе радове и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда како би могле да се предузму неопходне мере за њихову заштиту и евентуално даља истраживање. Инвеститор је дужан да по члановима 109. и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

#### *Б.9.6. Заштићене природне целине*

На простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације не налазе се заштићена природна добра као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

#### *Б.9.7. Мере енергетске ефикасности*

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (СО<sub>2</sub> и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

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

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и 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 обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних хелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

#### *Б.9.8. Инжењерско-геолошки услови*

На основу наменски урађеног елабората од стране ДП „Косовопроект” на простору плана издвојена су два инжењерскогеолошка рејона: рејон I и рејон II, при чему су оба рејона, у погледу стабилности на клизање, издвојени као стабилни.

##### РЕЈОН I

Рејон I у морфолошком погледу обухвата заравњени плато нагиба до 5°, у распону апсолутних кота од 145-160 mnnv. Терен изграђују лесни седименти, дебљине преко 6m, представљени са једним до два хоризонта леса раздвојених слојем погребене земље. Најниже делове кварталних седимената изграђују делувилалне глине представљене делувилумом лесним или лесоидним глинама, а локално изостају. Геолошку основу терена изграђују лапоровите глине и лапори.

У хидрогеолошком погледу, рејон I представља вододелницу одакле подземне воде имају два предиспонирана правца отицања – ка улици Јужни булевар и Устаничкој улици. У оквиру овог рејона није формирана стална издан, а подземна вода се сезонски може очекивати у нижим деловима кварталних.

Грађевински ископи се могу изводити без посебне заштите до дубине од 2 m, док се дубљи ископи морају штитити. У грађевинске ископе не треба очекивати већи прилив подзем-



них вода. Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа (не препоручује се затрпавање ископа некохерентним материјалима – песак и шљунак).

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему долази до допунских слегања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање или инфраструктуру полагаати у технички ров.

При планирању саобраћајница треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена, адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. За случај планирања дубљих засека треба предвидети њихову трајну заштиту.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати. Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести две подземне етаже без посебних мера хидротехничке заштите. Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта. Водоводну и канализациону мрежу доводити и одводити од објекта најкраћим могућим путем, при чему треба предвидети флексибилне везе између цеви.

Надзиђивање објеката је могуће извршити уз претходне статичке и геостатичке анализе за конкретне услове о терену и објекту.

## РЕЈОН II

Рејон II у морфолошком погледу обухвата падински део терена, у распону апсолутних кота од 135-160 mnn, са генералним нагибом од 5-10°. Терен изграђује падински лес, а у највишим деловима терена локално регистрована два хоризонта леса раздвојена слојем погребене земље. Дебљина лесних седимената је од 1-6 m. Најниже делове кварталних седимената изграђују делувилалне глине представљене делувилалним лесним или лесоидним глинама, а у нижим деловима терена утврђене су делувилално-пролувијалне глине. Геолошку основу терена изграђују лапоровите глине и лапори.

Подземна вода, у оквиру овог рејона, је утврђена на дубини од 4,5-7 m.

Грађевински ископи се могу изводити без посебне заштите до дубине од 2 m, док се дубљи ископи морају штитити. У грађевинске ископе, до дубине од 4 m, не треба очекивати већи прилив подземних вода (могуће мање количине процедних вода из оштећене водоводно-канализационе мреже). Грађевински ископи се могу затрпавати прерађеним материјалом из ископа (не препоручује се затрпавање ископа некохерентним материјалима – песак и шљунак).

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему долази до допунских слегања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање процуривање или инфраструктуру полагаати у технички ров.

При планирању саобраћајница треба предвидети уклањање приповршинског, хумифицираног, дела терена, адекватну припрему подтла и брзо и ефикасно прикупљање и одвођење површинских вода. За случај планирања дубљих засека треба предвидети њихову трајну заштиту.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати. Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести једну подземну етажу без посебних мера хидротехничке заштите. Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта. Водоводну и канализациону мрежу доводити и одводити од објекта најкраћим могућим путем.

Надзиђивање објеката је могуће извршити уз претходне статичке и геостатичке анализе за конкретне услове о терену и објекту.

Количине подземне воде омогућавају да се на простору плана примени један од видова енергетске ефикасности – хладна енталпија.

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

### Б.10. Предмер и предрачун радова на уређивању грађевинског земљишта за јавне намене

Радови на уређењу земљишта за јавну намену у границама плана	мере	јед. мере	реконструкција	ново	укупна количина	динара (28.02.13.)	
Изузимање земљишта	m	m <sup>2</sup>		16,872	16,872	94,145,760	
Рушење стамбених објеката	m	БРГП m <sup>2</sup>	500	2,471	2,971	248,672,700	
Водоводна мрежа	Ø 150	m1		4,879	4,879	70,784,532	
Општа канализација (мрежа)	Ø 300	m1		3,446	3,446	67,300,380	
	Ø 350	m1		114	114	2,544,480	
	Ø 400	m1		308	308	7,733,880	
Електроенергетска и ТК мрежа и објекти						311,436,540	
ТС 10/0,4 kV са пратећом мрежом 10 kV	капацитета 1000 kVA	број	1	12	13	72,540,000	
кабл 10 kV	m	m <sup>1</sup>	250		250	1,674,000	
кабл 0,4 kV (са каблом ЈО)	m	m <sup>1</sup>	600	10,000	10,600	65,062,800	
тк канализација	m	m <sup>1</sup>	300	9,000	9,300	103,788,000	
тк кабл	m	m <sup>1</sup>	1,100	0	1,100	1,411,740	
просторије за смештај ТК опреме и уређаја (МСАН са пратећом опремом)	јединично	број		2	2	33,480,000	
кабловска подручја (са припадајућим ТК каблом)	јединично	број		2	2	33,480,000	
Топловодна мрежа	Ø 76,1/2,9 mm	m <sup>1</sup>		140	140	1,499,904	
	Ø 88,9/3,2 mm	m <sup>1</sup>		2,200	2,200	27,498,240	
	Ø 273/5 mm	m <sup>1</sup>		1,650	1,650	95,752,800	
	Ø 323,9/5,6 mm	m <sup>1</sup>		950	950	59,371,200	
Гасоводна мрежа	Ø40.0-225,0 mm	m <sup>1</sup>		8,000	8,000	17,856,000	
Саобраћајне површине						309,073,410	
саобраћајнице са коловозом и тротоарима	m	m <sup>2</sup>	17,259	11,965	29,224	293,525,856	
јавни паркинзи	m	m <sup>2</sup>		1,850	1,850	8,258,400	
паркинзи у отвореним блоковима*	m	m <sup>2</sup>		855	855	3,816,720	
уређење сквера	m	m <sup>2</sup>		889	889	3,472,434	
Зелене површине						4,599,036	
садња нових стабала	јединично	број		215	215	719,820	
уређење зелене површине у блоку 19	m	m <sup>2</sup>	1,738		1,738	3,879,216	
Јавни објекти	Израдања јав. објеката	m	БРГП m <sup>2</sup>	4,452	1,551	6,003	334,967,400
	Уређење комплекса јавних објеката	m	m <sup>2</sup>		1,551	1,551	2,596,374
УКУПНО:						1,655,832,636	

Табела 9

Предмер и предрачун радова на уређивању грађевинског земљишта за јавне површине и јавне објекте

Финансирање уређивања грађевинског земљишта за јавне намене и изградња комуналних објеката и инсталација је из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Обрачун не садржи трошкове уређивања земљишта и изградње у комплексу Окружног затвора.

Издајају су четири групе улагања:

– у изградњу саобраћајне инфраструктуре и паркинга, са изузимањем земљишта. За ове намене потребно је уложити око 644,8 мил. динара (40,0% укупних улагања).

– улагања у изградњу јавних објеката процењују се на око 337,6 мил. динара (20,0% укупних улагања).

– у изградњу топловодне мреже – око 170,7 мил. динара (11,0%).

– у изградњу водоводне и опште канализационе мреже – потребно је уложити око 137,5 мил. дин (8,8%).

Објекти и радови на уређивању грађевинског земљишта у границама Плана

1. Обрачунати су трошкови пренамене земљишта других намена у земљиште јавних намена. Претпостављено усаглашавање приватног и јавног интереса око цена откупа. Намена – за проширење регулације постојећих улица, изградњу нових и изградњу јавних паркинга.

2. Обрачунати су трошкови рушења стамбених објеката за потребе проширења регулације улица као и њихово повезивање и отварање.

3. Реконструкција водоводне мреже – подразумева се повећања капацитета постојеће секундарне водоводне мреже мањег пречника, на пречник Ø 150 mm.

4. Реконструкција канализационе мреже у смислу замене мреже мањег пречника на пречник Ø 300 mm, рачуната је као нова изградња.

5. Обрачуната је изградња ТС у објектима.

6. Комплементарно решавање грејања извести изградњом топловодне и (или) гасоводне мреже и постројења. Сваки од ових система подразумева изградњу одговарајуће магистралне и примарне инсталације и прикључака до граница плана.

7. Реконструкција улица односи се на проширење регулације коловоза и тротоара, уградњу недостајуће комуналне инфраструктуре или замену постојеће недовољног капацитета и асфалтирање у пуном профилу. Рачунато је као нова изградња.

8. Паркинзи уз Улице Нова 1, Нова 2 и Кашиковићеве и паркинзи у оквиру површина јавне намене у зони Б1.

9. Изградња јавних објеката односи се на изградњу нове предшколске установе и проширење постојеће, проширење Института за ветеринарство, Музичке школе „Петар Коњовић” и VIII београдске гимназије.

10. Уређење комплекса јавних објеката односи се на напред наведене јавне објекте.

## В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### В.1. Правила грађења за површине осталих намена

#### В.1.1. Дефиниције појмова

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне ко-

рисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа.

Индекс заузетости (З)

Индекс заузетости јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања.

У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила за предметни зону.

Индекс изграђености (И)

Индекс изграђености парцеле (И) јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са 60%. Подземне помоћне просторије као што су подземне гараже, подстанице и станарске оставе не улазе у обрачун БРГП.

Спратност објеката

Висина објеката је одређена спратношћу и апсолутним kotaма слемена или венаца.

Спратност је дефинисана у планираним зонама према карактеристикама зоне и намени објеката.

Регулациона линија

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Препусти ван грађевинске линије су могући на етажама изнад основног габарита објекта према посебним правилима.

Зона грађења

Зона грађења дефинише положај објекта у односу на регулациону линију и минималну удаљеност од граница суседних парцела, односно површину у оквиру које је дозвољена изградња објеката.

#### В.1.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења се односе на целу површину плана детаљне регулације.

Сваки објекат односно грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Објекте је могуће градити искључиво на дефинисаним грађевинским парцелама, а према карактеру зоне грађења.

Сваки објекат мора имати своју грађевинску парцелу која је дефинисана границама катастарских парцела, регулационом линијом или аналитичко геодетским елементима.

Дозвољава се постављање више објеката на парцели уколико они представљају функционалну целину, или уколико је тако предвиђено правилима изградње у зони.

Сви објекти пратеће комуналне инфраструктуре и објекти јавног интереса граде се на парцелама јавних намена, док се остали објекти граде на површинама других намена.

Објекти инфраструктуре који се налазе на површинама других намена, а служе за напајање постојећих објеката се задржавају.

Уколико се постојећа инфраструктура налази у зони грађења новопланираних објеката на површинама других намена, мора се изместити у површину јавне намене.

На постојећим објектима или њиховим деловима који нису изграђени у складу са правилима грађења, укључујући и оне који се налазе између регулационе и грађевинске линије, није могућа доградња, већ само текуће одржавање.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

Дозвољена је фазна реализација објекта на парцели до максималних параметара за предметну зону.

Остала општа правила грађења

Планирани објекти уз улице Господара Вучића, Војислава Илића и Грчића Миленка (УМП) морају имати пословну намену у приземљу.

Објекти који су планирани као објекти у низу, могу имати пасаж за пролаз возила у унутрашњост парцеле минималне ширине 3,0 м. Ако је планиран приступ у гаражу директно са саобраћајнице, није обавезно планирати пасаж за путничка возила.

Минимална удаљеност објекта од суседне парцеле дефинисана је за сваку зону текстуално у поглављу В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама или границом грађења на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

Кота пода приземља је на висини од 0,20 м до 1,20 м у односу на коту тротоара, а у зависности од типологије изградње и нивелационих карактеристика терена. На парцелама које имају велику денивелацију терена (више од 2,4 м од приступне саобраћајнице до задње границе грађења), дозвољава се формирање високог и ниског приземља поштујући максималну коту венца објекта.

Кота пода приземља на стрмом терену се дефинише од коте тротоара приступне саобраћајнице, осим ако није другачије дефинисано у поглављу В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама.

Подземне гараже са тампоном земље у нивоу терена се не обрачунавају у индекс заузетости на парцели.

### *В.1.3. Правила парцелације*

Правила парцелације заснована су на принципу поштовања постојећих катастарских парцела, изузетно на местима где је утврђен јавни интерес (саобраћајне површине, комунални објекти, комплекси јавне намене).

Положај, величина и облик грађевинских парцела одређени су према намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила грађења из овог плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог Плана и овим Планом постају грађевинске.

При формирању грађевинске парцеле се дозвољава одступање за 5% од минималне ширине фронта и минималне површине парцеле.

Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Парцеле које не испуњавају услове дефинисане за минималну величину грађевинске парцеле, могу се препарцелацијом спојити са неком од суседних парцела. Уколико се на парцели која не испуњава услове да буде грађевинска налази постојећи објекат, на њему је могуће само вршити техничко одржавање односно адаптација и реконструкција.

Овим планом се формирају нове грађевинске парцеле на локацијама где се спроводи јавни интерес (нове саобраћајнице, јавни објекти и комплекси, јавно зеленило, инфраструктурна мрежа и др.).

Уколико је планом предвиђена изградња за коју је неопходна промена постојеће парцелације неопходно је дефинисати нову парцелацију процедуром која је утврђена Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Изузетно, ако је промена настала само према површини јавне намене, она ће бити дефинисана овим планом.

Ширину грађевинске парцеле саобраћајнице којом се приступа парцелама које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину, потребно одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај (у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила).

Парцелација површина јавних намена дефинисана је аналитичко-геодетским елементима за обележавање и приказана у графичком прилогу бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500.

### *В.1.4. Положај објеката на парцели*

Положај објекта на парцели у односу на регулациону линију и границе парцеле је дефинисан грађевинском линијом, растојањем од суседних парцела и границом грађења.

Грађевинска линија може бити обавезујућа – када се објекат мора поставити на њу, или ограничавајућа – када се објекат може налазити унутар зоне грађења.

Грађевинска линија је обавезујућа за постављање делова објеката у зонама изградње објеката у низу и када се постављање објекта планира на регулационој линији, при чему је део објекта могуће повући од грађевинске линије, поштујући зону грађења.

Према врсти планиране изградње грађевинска линија се у одређеним зонама налази на регулационој линији или је повучена у односу на регулациону линију (дефинисано аналитички и приказано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима”, Р 1:500). Планирање препуста ван грађевинске линије, дефинисано је посебним правилима у поглављу В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама.

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом, границом грађења, минималним растојањем од бочних граница парцеле и минималним растојањем од задње границе парцеле (према правилима за сваку зону појединачно).



У односу на суседне парцеле објекти се постављају на растојању које је дефинисано у поглављу В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама или у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, а према карактеру зоне грађења.

Планирано је бочно постављање објеката на линију разграничења са суседима у складу са типом изградње као што су објекти у компактном блоку, објекти у низу и једнострано узидани објекти.

Подземне етаже се могу градити само у оквиру габарита објекта у зонама ниске изградње и то у зонама В1 и В4.

У осталим зонама градити подземне етаже у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије према приступној саобраћајници (ако није другачије дефинисано у поглављу В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама.

Приликом пројектовања укопаних делова објекта неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката.

#### *В.1.5. Изглед објеката*

У случају када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом према приступној саобраћајници, фасадни елементи (еркери, терасе, надстрешнице...) могу бити препуштени максимално 1,0 m у односу на грађевинску линију, али само уколико је тротоар шири од 3,5 m и то максимално 50% површине фасаде. Уколико је тротоар ужи од 3,5 m дозвољени су препусти максимално 0,60 m ван регулационе линије и то само 40% површине фасаде (уколико није другачије дефинисано у правилима грађења за зону/целину).

Када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дозвољава се препуштање фасадних елемената максимално 1,20 m (уколико није другачије дефинисано у правилима грађења за зону/целину).

Према суседним парцелама дозвољава се препуштање фасадних елемената, али само у оквиру зоне грађења (уколико није другачије дефинисано у правилима грађења за зону/целину).

Препусти на фасадама се могу постављати на висини минимално 4,0 m од коте приступног тротоара.

Пасажи у приземљу морају имати минималну висину 4,0 m, док се на пасажима за пролаз противпожарног возила предвиђа висина 4,5 m. Минимална ширина пасажа за пролаз путничког возила је 3,0 m.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели. Помоћне просторе (гараже, оставе, котларнице) планирати у оквиру габарита објекта.

#### *В.1.6. Интерна саобраћајна мрежа*

Грађевинске парцеле које имају посредан приступ на јавну саобраћајну површину морају имати посебну парцелу за колско-пешачку саобраћајну површину минималне ширине 5,0 m. У оквиру планираних колско-пешачких стаза од 5,0 m неопходно је обезбедити ширину коловоза од минимум 3,5 m за једносмерни режим саобраћаја. Уколико се ради о колско пешачком приступу за више од три грађевинске парцеле или је дужина приступног пута већа од 25 m тада је потребно да та ширина буде 7,0 m (6,0 m коловоза +1,0 m тротоара) са припадајућом окретницом.

Одводњавање интерних саобраћајних површина решавати гравитационо и у систему затворене кишне канализације, водећи рачуна о нивелетама саобраћајница на које се планирани комплекси наслањају. Коловозну конструкцију пројектовати од примерених материјала за очекивано саобраћајно оптерећење.

#### *В.1.7. Правила и услови за евакуацију отпада*

Примењена технологија евакуације отпадака на предметном простору је судовима-контејнерима, запремине 1.100 l и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

У надлежности „Градске чистоће” је евакуација отпадака састава као кућно смеће, а индустријски отпад, секундарне сировине и сл. се посебно лагерују и евакуишу, при чему је потребна посебна сагласност Градске санитарне инспекције.

Посуде за одлагање отпада се могу постављати у оквиру блокова дуж интерних саобраћајница при чему је минимална ширина 3,50 m за једносмерни саобраћај и 6,0 m за двосмерни саобраћај. Слепа улица мора имати окретницу на завршетку за комунална возила габаритних димензија 8,60x2,50x3,5 m.

Основни предуслов за евакуацију смећа је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни улаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25 m ни мања од 5 m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи максимум 15 m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 суд на 800 m<sup>2</sup> корисне површине за стамбени и један контејнер на 600 m<sup>2</sup> за пословни простор.

Судови за смеће могу бити постављени на слободним површинама испред објеката или у специјалним просторијама за дневно депоновање смећа унутар самих објеката. Нише могу бити ограђене лаким армирано бетонским зидовима, живом оградом и сл., а просторије се граде као засебне, затворне просторије без прозора са ел. осветљењем, са једним точећим местом са славинам и холендером и Гајгер-сливником и решетком у поду. Величина просторија одређује се према врсти, броју и величини судова за смеће, а у прорачун се обично узима 3-4 m<sup>2</sup> за смештај једног суда.

## **В.2. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама**

Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама и целинама су дефинисана текстуално у правилима грађења за сваку зону и на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

### **СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО**

#### **Зона компактног блока**

##### *В.2.1. Правила грађења у зони А1*

А1 – стамбено-пословни објекти максималне спратности П+6+Пс

Површина зоне А1 износи 9.416 m<sup>2</sup>.

Зона А1 је лоцирана на углу Јужног булевара и Улице Војислава Илића, у Блоку 21 и деловима блокова 17 и 18. У Блоку 17 налази се целина б, у Блоку 18 целине а и г и у блоку 21 целина в.

## Правила парцелације

– Минимална величина парцеле је грађевинска парцела која се формира у оквиру зоне А1:

- А1а (ГПа=1.610 m<sup>2</sup>),
- А1б (ГПб=3.699 m<sup>2</sup>),
- А1в (ГПв=1.810 m<sup>2</sup>),
- А1г (ГПг =2.297 m<sup>2</sup>).

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне. Ширина фронта грађевинских парцела зоне А1 је дужина дефинисаног појединачног блока према регулацији приступне саобраћајнице, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Сви постојећи објекти у зони А1 се планирају за уклањање. До тренутка замене постојећих објеката новим, на њима је могуће вршити само техничко одржавање. Новопланирани објекат се може градити тек након уклањања свих постојећих објеката у оквиру грађевинске парцеле.

– У овој зони се планирају стамбено-пословни објекти.

– Објекат може бити јединствен или у ламелама.

– Положај стамбеног и пословног простора се може реализовати тако да се у оквиру појединачне ламеле стамбеног дела објекта мора налазити пословање минимално у оквиру приземља. Могуће је предвидети појединачне ламеле само као пословне, али тако да се испоштује однос стамбеног и пословног простора у оквиру читаве грађевинске парцеле.

– У зони А1, у целини б планиран је депанданс предшколске установе за максимално 80 корисника. Депанданс лоцирати у приземљу објекта, ка дворишној страни, тако да буде у директној вези са слободним површинама на парцели.

– Планирати засебне улазе за станаре и запослене. Планирати пешачки приступ објекту за кориснике на више места и из свих ободних улица.

– Објекти у приземљу морају имати нестамбену намену (пословање или депанданс предшколске установе). Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гараже, пословне просторе и депанданс предшколске установе.

– У подруму или сутерену предвидети помоћне просторије – гараже, оставе, котларнице и сл. или пословну намену.

– Уколико се објекат планира из неколико ламела предвидети светларнике између њих. Минимална површина светларника је 6 m<sup>2</sup>. У светларнику је дозвољено отварање прозорских отвора помоћних просторија са високим парапетом или прозорских отвора са мат стаклом за степенишни простор.

– Дозвољава се формирање две полуукопане етаже уколико денивелација терена (већа од 6,0 m од приступне саобраћајнице до задње границе парцеле) то омогућава.

– Повучени спрат се у односу на грађевинску линију објекта повлачи за 2,0 m. Повучени спрат се мора планирати и према унутрашњем дворишту као и на бочним странама објекта. Дозвољава се препуштање стрехе-надстрешнице изнад повученог спрата до максималног габарита објекта. Није дозвољено затварање или застакљивање повученог спрата. Тераса повученог спрата припада стану или пословном простору испред кога се налази.

– Према постојећем објекту на катастарској парцели 395 КО Вождовац у зони Б1, дозвољено је формирање само прозорских отвора помоћних просторија са високим парапетом или светларника за степенишни простор са мат стаклом.

– Објекти који су оријентисни ка тргу, у приземљу морају имати пословне просторе са локалима према њему. Објекти који су оријентисани ка раскрсници улица Господара Вучића и Војислава Илића морају имати главне фасаде на бочним странама према тим улицама.

– Максимални дозвољени нагиб плитког косог крова сакривеног атиком је 15°. Максимална висина атике је 1,0 m.

– Према Улици Нова 1 ка Централном затвору (зона А1 в) оријентисати калкане будућих објеката и отворати само прозоре споредних просторија, са високим парапетом;

– За објекте у зони А1, целине в и г, потребно је пре издавања Локацијске дозволе прибавити сагласност Министарства правде – Управе за извршење кривичних санкција на идејно решење. Обавеза прибављања сагласности се односи на период до промене намене комплекса Окружног затвора у неку од јавних делатности.

Типологија објеката

– У овој зони се планирају објекти у компактном блоку. Уколико се објекти реализују у ламелама минимална дужина једне ламеле износи 20 m. У случају фазне реализације објекта по ламелама, обавезна је израда јединственог идејног, односно главног пројекта за читав објекат на планираној грађевинској парцели.

Положај објеката према јавној површини

– Новопланирани објекти се постављају на грађевинске линије.

– Кота пода приземља је макс. 1,20 m изнад коте приступног тротоара. Кота улаза у пословни простор је макс. 0,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денивелација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.

– Кота приземља новопланираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута.

– На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је оставрен пешачки приступ објекту, а према наведеним параметрима.

– Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4 m од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије. Када је парцела велика са изразитом денивелацијом у оквиру дозвољених параметара коришћења дозвољава се повећање броја етажера само за једну етажу више од основне дозвољене спратности тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо приземље и ниско приземље, али не више од тога.

– Уколико се делови објекта на грађевинској парцели А1в повлаче од дефинисане грађевинске линије улице Нова 1 и формирају полуатријумски „П” или „Ш” облици, растојање између њихових наспрамних фасада мора износити најмање једну висину објекта за фасаде са стамбеним или пословним просторијама, а ½ висине за фасаде са помоћним просторијама или фасаде без отвора.

Положај објеката на парцели

– Нови објекти се постављају на грађевинске линије, како је приказано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

– Удаљеност објекта од задње границе парцеле и суседних парцела је дефинисана границом грађења, како је приказано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

– Одвођење атмосферских падавина предвидети тако да не угрожавају коришћење на суседним парцелама.

Упуштање делова објекта

– Објекти који се налазе на регулационој линији уз улице Јужни булевар могу имати испусте на фасадним површинама макс. 1,0 m на висини минимум 4,0 m од коте тротоара обухватајући највише 50% површине фасаде.

– Објекти који су повучени у односу на регулационо линију могу имати препусте (лође, терасе, еркери), ван грађевинске линије или границе грађења макс. 1,20 m обухватајући највише 50% површине фасаде, осим објекта у целини б који не сме имати препусте ка суседној зони Б1.

– На објекту у зони А1в није дозвољено формирати препусте ван грађевинске линије ка Улици Нова 1.

– Подземне етажне могу се градити у оквиру целе површине парцеле, осим у оквиру површине између грађевинске и регулационе линије према Јужном булевару и улици Кашиковићевој, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:500.

Параметри за зону А1

– Планирана спратност:

– у целинама а, б и г – П+6+Пс;

– у целини в – П+4+Пк.

– Максимална кота венца повученог спрата у целинама а, б и г је 26,2 m од коте приступног тротоара. Максимална кота венца у целини в је 17,8 m од коте приступног тротоара.

– максимални индекс заузетости:

– у целинама а, б, в и г –  $Z = 45\%$ ;

– максимални индекс изграђености:

– у целинама а, б, в и г –  $I = 3,5$ ;

– проценат делатности је мин. 20% до макс. 49%.

– Уколико су на подземним етажама корисне површине оне улази у обрачун укупне БРГП.

Паркирање

– Новопланирани објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели, у оквиру објекта (подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

Параметри за паркирање:

– становање: 1.1 ПМ/1 стану,

– пословање: 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> БРГП,

– трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП.

Уређење слободних површина парцеле

– На парцелама са новопланираним објектима минимално је предвидети 30% зелених површина.

– Површине изнад подземних гаража насути тампоном земље дебљине мин. 1,2 m и уредити као зелене површине. Овако уређена зелена површина улази у укупни проценат зелених површина на парцели.

Ограђивање

– Није дозвољено ограђивање, осим на делу према зони спортског центра „Синђелић” где је висина ограде у складу са потребама спортских садржаја (фудбала). Ову ограду поставља власник спортског центра и то тако да се зидани део ограде налази у парцели власника ограде.

Инжењерскогеолошки услови

– Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести две подземне етажне без посебних мера хидротехничке заштите грађевинског ископа,

при чему је, сезонски, могуће очекивати мање количине воде у дну грађевинског ископа који се могу одстрањивати црпењем или ископе изводити у сушном периоду.

– Око објекта треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта при чему ширина тротоара треба да буде минимум један метар. На крајевима тротоара предвидети израду канала за контролисано одводњавање површинских вода које треба повезати са постојећом канализационом мрежом.

– Тачну дубину и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

### В.2.2. Правила грађења у зони А2

А2- Зона стамбено-пословних објеката максималне спратности П+4+Пс

Површина зоне А2 износи 14.398 m<sup>2</sup>.

Зона А2 је лоцирана уз Јужни булевар у Блоку 1 и делу Блока 17, као и уз Улицу Грчића Миленка, односно уз коридор УМП-а, у деловима блокова 3, 5, 7 и 10.

Правила парцелације

– Минимална величина парцеле је 250 m<sup>2</sup>.

– Максимална величина парцеле у овој зони може бити формирана од свих контактних бочних парцела исте намене у оквиру регулационих линија односно граница предметне зоне.

– Минимална ширина фронта је 12 m према регулацији улице.

– Дозвољава се одступање од 5% у односу на дефинисане вредности минималне ширине фронта и минималне површине парцеле.

– За грађевинске парцеле на углу дозвољено је одступање за 5% од минималне ширине једног фронта и минималне површине парцеле.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” у складу са Законом о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Дозвољена је изградња стамбено-пословних објеката.

– Приземља објеката према планираном коридору Унутрашњег магистралног полупрстена планирати са пешачким пасарелама мин.ширине 2,0 m, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р=1:500.

– Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне за пословни простор.

– Обавезно је пословање у приземљу, а могуће на свим осталим етажама, укључујући и подземне, до максимално дефинисаног процента.

– Улаз у стамбени део објекта мора да буде одвојен од улаза у пословни део.

– У приземљу према приступној улици планира се улаз у гаражу. Гаража може бити у оквиру читаве грађевинске парцеле, осим у случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију. Подземне етажне се не смеју градити на делу између регулационе линије и грађевинске уколико се оне не поклапају.



– У току изградње подрумских просторија или подземне гараже, обавезно је обезбедити суседне постојеће објекте.

– Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гаражу.

– За пролаз возила у унутрашњост парцеле, када се не планира улаз у гаражу са приступне саобраћајнице дозвољено је формирање пасажа минималне ширине 3,0 m.

– Фасадна раван повученог спрата мора бити минимално 2,0 m удаљена у односу на фасадну раван објекта. Повлачење последње етаже обавезно је са уличне, дворишне стране и према суседној зони. У Блоку 10, у целинама А2а и А2б обавезно је повлачење спрата само на делу објекта према према ул. Нова 2.

– Дозвољава се препуштање стрехе-надстрешнице изнад повученог спрата у оквиру габарита објекта. Није дозвољено затварање или застакљивање терасе повученог спрата. Тераса повученог спрата припада стану испред кога се налази.

– У целини А2б на делу објекта спратности П+2, тавански простор припојити корисном простору на последњој етажи уз формирање дуплекса. Максимална висина слемена у односу на коту венца је 5,0 m. Могуће је формирати вертикалне прозорске отворе у оквиру кровних равни.

– Планира се плитак кос кров (макс. 15°) сакривен атиком. Максимална висина атике је до коте слемена.

– Објекти који су на углу, имају две главне фасаде.

– За парцеле у зони А2, на непарној страни Улице Веселина Маслеше од бр. 47 до бр. 59 важи:

– Површине кровних тераса добијених повлачењем етажe припадају се становима или пословном простору на тој етажи. Застакљивање и наткривање делова или целих повучених спратова није дозвољено.

– Није дозвољено формирање атике. Косина крова мора својом доњом ивицом почети у равни фасадног зида повученог спрата, рачунајући простор потребан да се смести хоризонтални олук. Нису дозвољени препусти и излажење ван фасадне равни повученог спрата.

– Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.

– Према суседним парцелама дозвољено је постављање светларника за проветравање помоћних просторија. Минимална површина светларника је 6,0 m<sup>2</sup>. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Није дозвољено отварање прозорских отвора у светларнику ка суседној парцели. У светларнику је дозвољено отварање прозора са високим парапетом само ка сопственој парцели.

– Постојеће објекте у овој зони је могуће заменити новим објектима или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

– Уколико постојећи објекат има веће параметре од Планом дефинисаних и уколико је његов положај такав да није у складу са правилима о положају на парцели, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

Типологија објеката

– У овој зони се планирају двострано узидани објекти.

– Уколико се у оквиру зоне формира максимална грађевинска парцела, објекат се гради као јединствен или као објекат у ламелама.

– Уколико се објекти реализују у ламелама минимална дужина једне ламеле износи 20 m. У случају фазне реализације објекта по ламелама, обавезна је израда јединственог идејног, односно главног пројекта за читав објекат на планираној грађевинској парцели.

Положај објеката према јавној површини

– Објекте обавезно поставити на грађевинске линије према регулацији улица.

– Приземља објеката према траси УМП-а планирати са пешачким пасарелама мин.ширине 2,0 m (колонаде поставити уз грађевинску линију, а повучено приземље са локалима на одстојању 2,0 m од грађевинске линије, осим у блоку 10 где није обавезно формирање пешачке пасареле.

– Објекти са колонадама у приземљу морају имати нивелацију пешачке пасареле према улици у нивоу приступног тротоара.

– На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен пешачки приступ објекту. У том случају, пасарела може имати каскаде, али тако да се разлика у денивелацији од највише коте терена до најниже, савлада са по једним степеником на мин. 3,0 m дужине.

– Подземне етажe се могу постављати у оквиру максималне величине парцеле уз услов да се заштите постојећи суседни објекти. Подземне етажe не смеју прелазити грађевинску линију према регулацији улице.

Положај објеката на парцели

– Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 8,0 m, уколико није другачије приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р 1:500.

– Објекти на углу се постављају на линије разграничења са суседним парцелама исте зоне, уколико није другачије приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500.

– Објекти се бочно према суседним парцелама исте зоне постављају на линију разграничења.

– Уколико се планирају прозорски отвори према суседној парцели у зонама А2а и А2б, минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле је 4 m.

– Новопланирани објекти се у односу на бочне суседне парцеле друге зоне постављају на минималну удаљеност од 2,5 m, уколико није другачије приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500.

– У делу Блока 17, постојећи објекти у зони А2 (кп.бр. 392 и 393 КО Вождовац), се не могу надзиђивати и дограђивати. Могућа је замена новим објектима према максималним параметрима предметне зоне или само техничко одржавање.

– Тачну дубини и начин фундаирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

– Објекти могу имати препусте горњих етажa макс.1,0 m ван грађевинске линије (лође, терасе, еркери) обухватајући највише 50% фасадне површине, осим у Блоку 1 уз ул. Господара Вучића где се не дозвољавају препусти према јавној површини.

– Објекти могу имати препусте макс. 1,2 m ван дефинисане грађевинске линије према задњој граници парцеле (лође, терасе, еркери), само уколико је удаљеност грађевинске линије од задње границе парцеле мин. 8 m. Ови препусти могу обухватати највише 50% фасадне површине. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.

#### Параметри за зону А2

– Планирана спратност за нове објекте је П+4+Пс. Изузети су к.п. 392 и 393 КО Вождовац, у Блоку 17, код којих је максимална спратност П+4 и максимална кота венца последње етаже 16,2 м и к.п. 1685/2 КО Вождовац (целина А26) где се планира спратност од П+2 (у делу објекта између Улице Нова 2 и Ветеринарског института) до П+4+Пс. Максимална кота венца дела објекта спратности П+2 је 10,2 м.

– Максимална кота венца повученог спрата је 19,2 м од коте тротоара.

– За парцеле у зони А2, на непарној страни улице Веселина Маслеше од бр. 47 до бр. 59 важи максимална кота венца последње пуне етаже је 16 м.

– Кота пода приземља је макс.1,2 м изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор објекта је 0,20 м изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 м до 1,20 м се мора савладати унутар објекта.

– Максимални индекс заузетости је 60%. Изузетак од правила представљају к.п. 362 КО Вождовац, у Блоку 1, где је индекс заузетости 85%, к.п. 364 КО Вождовац, у Блоку 1, где је индекс заузетости 65% и к.п. 1656 КО Вождовац, у блоку 7, где је индекс заузетости 54%, к.п. 392 КО Вождовац, у Блоку 17 где је индекс заузетости 45%.

– Максимални индекс изграђености је 3,0. Изузетак је к.п. 362 КО Вождовац, у Блоку 1, где је макс. индекс изграђености 4,5 и к.п. 364 КО Вождовац, у Блоку 1, где је макс. индекс изграђености 3,5.

– Уколико се подземне етаже користе као корисне, њихова површина улази у обрачун укупне БРГП.

– Процент делатности у односу на проценат становања износи: делатност мин. 20% до макс. 49%, становање мин. 51% до макс. 80%.

#### Паркирање

– Новопланирани објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели, у оквиру објекта (подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

– Подземна гаража се може градити у оквиру максималне величине парцеле уз услов да се заштите постојећи суседни објекти. Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, није дозвољена градња подземних етажа на делу између грађевинске и регулационе линије.

#### Параметри за паркирање:

- становање: 1.1 ПМ/1 стану,
- пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП,
- трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП.

#### Уређење слободних површина парцеле

– На парцелама са новопланираним објектима предвидети минимално 30% зелених површина. Изузетак је к.п. 362 КО Вождовац, у Блоку 1, где је неопходно остварити мин.15% зелених површина.

– Површине изнад подземних гаража насути тампоном земље дебљине мин. 1,2 м и уредити као зелене површине. Овако уређена зелена површина улази у укупни проценат зелених површина на парцели.

#### Ограђивање

– Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом висине 1,2 м према парцелама у унутрашњости блока. Према регулацији јавних саобраћајница није дозвољено ограђивање.

#### Инжењерскогеолошки услови

– Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести две подземне етаже без посебних мера хидротехничке заштите грађевинског ископа,

при чему је, сезонски, могуће очекивати мање количине воде у дну грађевинског ископа, које се могу одстрањивати црпењем или ископе изводити у сушном периоду.

– Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта при чему ширина тротоара треба да буде минимум један метар. На крајевима тротоара предвидети израду канала за контролисану одводњу површинских вода које треба повезати са постојећом канализационом мрежом.

– Тачну дубину и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

#### Зона отвореног блока

#### В.2.3. Правила грађења у зони Б1

Б1 – Зона постојећих стамбених објеката спратности од П+2+Пк до П+4+Пк

Површина зоне Б1 износи 9.077 м<sup>2</sup>.

Зона Б1 је лоцирана уз Јужни булевар у деловима Блокова 2 и 17 и уз Бачванску улицу у делу Блока 9.

У зони Б1 се формирају грађевински комплекси који обухватају парцеле стамбених објеката (грађевинске парцеле ГП1-ГП6) и парцеле за слободне и зелене површине отвореног блока у функцији становања (интерне саобраћајнице, паркинзи, дечија игралишта...). Грађевинске парцеле ОБ1-ОБ3, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу.

#### Правила парцелације

– Парцеле су дефинисане регулационим линијама које, у оквиру зоне Б1, раздвајају површине јавне намене (грађевинске парцеле ОБ1-ОБ3) од површина намењених стамбеним објектима (грађевинске парцеле ГП1-ГП6). Регулационе линије су дефинисане аналитичко-геодетским тачкама, како је приказано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500.

– За објекат у Улици господара Вучића бр. 174д (к.п. 383/5 КО Вождовац) могуће је формирати грађевинску парцелу према дефинисаним регулационим линијама, односно граници зоне и границама катастарских парцела.

Табела 9.1

Грађевинске парцеле за објекте у отвореном блоку

ознака грађ. парц.	делови катастарских парцела КО Вождовац	оријентациона површина парцеле (m <sup>2</sup> )
ГП1	383/1	316
ГП2	383/1	316
ГП3	383/1	320
ГП4	1578, 1587	586
ГП5	1578	354
ГП6	395, 405/1	1066

У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4.1/4.2 – „план грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

Могућности и ограничења начина коришћења објеката  
– Постојећи објекти су стамбени и као такви се задржавају у постојећем габариту и постојећој спратности. Дозвољава се само инвестиционо одржавање објеката.

– Изузетак представља објекат у Улици господара Вучића бр. 174д на к.п. 383/5 КО Вождовац који је могуће надзидати у постојећем габариту до максималне спратности П+4+Пк.

Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза кровног венца. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољена изградња крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

Доградња поткровља је интервенција унутар површине таванског простора са променом висине налитка и других геометријских својстава крова у циљу добијања комфоријет корисног простора.

Висина налитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Није дозвољено доградњом постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више нивоа.

Типологија објеката

– У овој зони се налазе слободностојећи и једнострано узидани објекти.

Положај објеката

– Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р 1:500.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Задржава се постојећи изглед објеката. Није могуће накнадно формирање било каквих препуста на фасадним површинама.

Параметри за зону Б1

– За грађевинске парцеле ГП1-ГП6:

– постојећа спратност се задржава;

– индекс изграђености – постојећи;

– индекс заузетости – постојећи.

– За к.п. 383/5 КО Вождовац могуће је повећање БРГП и индекса изграђености надзиђивањем објекта у Улици господара Вучића бр. 174д у постојећем габариту до максималне спратности П+4+Пк у складу са правилима дефинисаним у тачки „Могућности и ограничења начина коришћења објеката”.

Меродавно је постојеће стање у тренутку израде плана евидентирано на Топографском плану, при чему је постојећа спратност приказана на графичком прилогу бр. 1 „Постојећа намена површина”.

Паркирање

– Потребе за паркирањем, за објекте на грађевинским парцелама ГП1-ГП6, решити у оквиру грађевинског комплекса, на грађевинским парцелама ОБ1-ОБ3.

– Изузетак представља к.п. 383/5 КО Вождовац на којој се паркирање решава на припадајућој парцели.

Параметар за паркирање:

– становање: 1.1 ПМ/стану.

Уређење слободних површина

– Минимална заступљеност зелених површина у оквиру јавних површина зоне Б1 је 30%.

– Минимална проценат зелених површина у оквиру к.п. 383/5 КО Вождовац износи 20%.

– Извршити валоризацију постојећег зеленила ради обнове и реконструкције.

– Обавезно је озелењавање површина намењених паркирању коришћењем лишћарских садница.

Ограђивање

– Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом максималне висине 1,2 m према суседним зонама.

#### В.2.4. Правила грађења у зони Б2

Б2 – Зона постојећих стамбено-пословних објеката спратности до П+15

Површина зоне Б2 износи 4.810 m<sup>2</sup>.

Зона Б2 је лоцирана уз Јужни булевар у делу Блока 2.

Правила парцелације

– Минимална величина парцеле је парцела-објекат.

– Максимална величина парцеле може бити формирана у оквиру граница предметне зоне.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

– Минимална ширина фронта је ширина парцеле-објекта према регулацији улице.

– Као изузетак од правила даје се могућност формирања грађевинске парцеле, која би се поклапала са надземним габаритом пословног објекта на углу Јужног булевара и Бачванске улице у Блоку 2, на деловима к.п. 386/1 и к.п. 383/2 КО Вождовац. Границе предметне грађевинске парцеле дефинисане су грађевинским линијама надградње и приказане у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р 1:500.

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Претежна намена у зони је становање.

– Делови објеката који у постојећем стању имају пословну намену исту намену задржавају.

– У подруму и сутерену задржава се пословна намена, као и помоћни простори – гараже, оставе, котларнице и сл.

– Уколико се врши надзиђивање постојећег пословног објекта, на углу Јужног булевара и Бачванске улице у Блоку 2, на деловима к.п. 386/1 и 383/2 КО Вождовац, обавезно је да намена надзидане етаже буде пословање. Дозвољена је изградња равног крова или косог крова са плитким нагибом до 15°.

Типологија објеката

– У овој зони се налазе стамбено-пословни објекти у отвореном блоку – солитери у групацији, са подземним и надземним пословним и помоћним етажама. Приземље је формирано у два нивоа, као високо и ниско, са поплочаним пешачким површинама са којих се приступа пословним садржајима (пошта, банка, салон намештаја и др.) и улазима у стамбене зграде – солитере.

– У оквиру зоне Б2, постоји неколико колских улаза у подземне етаже које су функционално одвојене, али конструктивно су изграђене као јединствени објекат. Колски улази у постојеће гараже, магацине и пословне просторе су могући из улица Господара Вучића, Бачванске и Чемерничке.

Положај објеката према јавној површини

– Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија.

Положај објеката на парцели

– Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија.



Упуштање делова објекта у јавну површину

– Уколико постојећи објекти имају препуст ван регулационе линије, они се као такви задржавају.

– Уколико се врши надзиђивање постојећег пословног објекта, на углу Јужног булеvara и Бачванске улице у Блоку 2, на деловима к.п. 386/1 и 383/2 КО Вождовац, није дозвољено формирати било какве препусте у јавну површину.

Параметри за зону Б2

– Постојећа спратност се задржава;

– индекс заузетости – постојећи;

– индекс изграђености – постојећи;

– однос становање: делатност – постојећи;

– Изузетак од наведених правила је постојећи пословни објекат, на углу Јужног булеvara и Бачванске улице у Блоку 2, на деловима к.п. 386/1 и 383/2 КО Вождовац, који се планира за надзиђивање максимално једне етаж у габариту равнoг непроходног крова постојећег објекта, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500. Максимална кота венца је на висини 4m од постојеће коте венца објекта. Надзиђивање извршити тако да се не угрожавају услови коришћења постојећих објеката.

Меродавно је постојеће стање у тренутку израде плана евидентирано на Топографском плану, при чему је постојећа спратност приказана на графичком прилогу бр. 1 „Постојећа намена површина”.

Паркирање

– Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру постојећег објекта (подземне и надземне гараже) и на слободним површинама парцеле (платои изнад укопаних етажа објекта).

Параметри за паркирање:

– становање: 1,1 ПМ/стану,

– пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП,

– за трговину: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП.

Уређење слободних површина парцеле

– Слободне пешачке површине, степеништа, атријумске просторе је потребно реконструисати и осавременити. Предвидети клупе, жардињере и други урбани мобилијар. На зеленим површинама засадити украсно растине.

– Уредити површине за паркирање.

Ограђивање

– Није дозвољено ограђивање.

Инжењерскогеолошки услови

– Надзиђивање постојећег пословног објекта на углу Јужног булеvara и Бачванске улице је могуће извршити уз претходне статичке и геостатичке анализе за конкретне услове терена и објекта (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундарања, као и геотехнички пресеци терена у габариту објекта).

### В.2.5. Правила грађења у зони Б3

Б3- Зона стамбено-пословних објеката максималне спратности П+4

Површина зоне Б3 износи 3.249 м<sup>2</sup>.

Зона Б3 је лоцирана уз Јужни булевар и уз Бачванску улицу у делу Блока 17 и обухвата целине а и б.

Правила парцелације

– Минимална површина парцеле и ширина фронта дефинисани су грађевинским парцелама које се формирају у оквиру зоне Б3, како је приказано на графичком прилогу

бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р=1:500.

– Б3а (ГПа=1839 м<sup>2</sup>),

– Б3б (ГПб=1410 м<sup>2</sup>).

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– У зони Б3, у целини а планиран је депанданс предшколске установе за максимално 80 корисника. Депанданс лоцирати у приземљу објекта, ка дворишној страни, тако да буде у директној вези са слободним површинама на парцели.

– Објекти у приземљу морају имати нестамбену намену (пословање или депанданс предшколске установе). Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гараже, пословне просторе и депанданс предшколске установе.

– Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне за пословни простор.

– Таван користити као помоћни простор – оставе за станаре. У тавану је могуће поставити само хоризонталне просторе.

– На фасадама према комплексу затвора могу се отварати само прозори помоћних просторија са високим парапетом.

– Планира се плитак кос кров (мах. 15°) сакривен атиком. Максимална висина атике је 1,0 m.

Типологија објеката

– У овој зони се планирају слободностојећи објекти.

Положај објеката

– Објекте поставити у оквиру дефинисаних грађевинских линија, како је приказано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500.

– Грађевинске линије подземних етажа приказане на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима”, Р=1:500.

Упуштање делова објекта

– Објекти могу имати препусте горњих етажа макс. 1,20 m ван грађевинске линије (лође, терасе, еркери) обухватајући највише 50% фасадне површине, осим на бочним фасадама према комплексу Окружног затвора.

Параметри за зону Б3

– планирана спратност:

– у целини а П+4;

– у целини б П+3+Пс.

– Максимална кота венца објекта је 16,2 m од коте приступног тротоара (у целини б кота венца повученог спрата).

– Максимални индекс заузетости је 35%.

– Максимални индекс изграђености је И=1,5.

– Процент делатности је мин. 20% до макс.49%.

– Уколико се подземне етаж користе као корисне, њихова површина улази у обрачун укупне БРГП.

– Кота пода приземља је макс. 1,2 m изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор објекта је 0,20m изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.

Паркирање  
– За планиране стамбено-пословне објекте паркирање решити у гаражама, укопаним или полуукопаним, којима се прилази из Бачванске улице, ул. Нове 1 и ул. Нове 3.

Параметри за паркирање:

- становање: 1.1 ПМ/стану,
- пословање: 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> БРГП,
- трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП.

Уређење слободних површина парцеле

- Обезбедити минимум 30% зелених површина.
- Слободне и зелене површине уредити за потребе корисника (одмор и игру деце).
- Колске приступе у блоку одвојити од пешачких комуникација.

Ограђивање

- Дозвољено ограђивање ниском оградом до 60 см.

Инжењерскогеолошки услови

- У оквиру овог простора утврђен је ниво подземне воде у нижим деловима лесних седимената на дубини од 4,5-6,8 m.
- Грађевински ископи у оквиру овог рејона се могу изводити без посебне заштите до дубине од 2 m, док се дубљи ископи морају штитити.

– Тачну дубину и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Зона индивидуалног становања

#### *В.2.6. Правила грађења у зони В1*

В1 – постојећи објекти у низу максималне спратности П+1+Пк

Површина зоне В1 износи 4.310 m<sup>2</sup>.

Зона В1 је лоцирана између ул. Сундацићеве и Струмичке у делу Блока 16.

Правила парцелације

– Задржава се постојећа катастарска парцела као грађевинска за предметну зону.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Објекти се задржавају као стамбени објекти. Дозвољава се надзиђивање поткровља уз израду јединственог пројекта за сваки појединачни низ. Идејни пројекат надзиђивања је потребно верификовати од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

– Висина назитка је 1,60 m.

– Дозвољава се извођење лежећих кровних или вертикалних прозора (баце) у складу са постојећим изгледом читавог низа.

– Уколико се објекти надзиђују, потребно је ускладити изглед са постојећом фасадом.

Типологија објеката

– У овој зони се налазе постојећи објекти у низу спратности П+1 који се могу надзидати до П+1+Пк. Објекти су формиран као три независна низа.

Положај објеката према јавној површини

– Објекти се налазе унутар постојеће грађевинске линије према јавној површини, односно саобраћајници.

Положај објеката на парцели

– Задржава се положај објеката у оквиру постојећих грађевинских линија.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Не планира се упуштање делова објеката у јавну површину.

Параметри за зону В1

- планирана спратност П+1+Пк;
- максимални индекс заузетости – 35%;
- максимални индекс изграђености – 0,8;
- проценат становања – 100%;
- кота приземља – постојећа.

Параметри се односе на укупне капацитете у оквиру грађевинске парцеле.

Паркирање

– Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта и на слободним површинама парцеле.

Параметри за паркирање:

- становање: 1,1 ПМ/стану.

Уређење слободних површина парцеле

– Слободне и зелене површине уредити за потребе станара као зелене површине са мин. 30% зеленила. Део слободних површина уредити за потребе паркирања и колског прилаза до гаража или паркинга. Високе четинаре и лишћаре задржати и евидентирати кроз валоризацију дендро врста.

Ограђивање

– Дозвољено ограђивање парцеле транспарентном оградом максималне висине 1,50 m.

Инжењерскогеолошки услови

– Надзиђивање постојећих објеката је могуће извршити уз претходне статичке и геостатичке анализе за конкретне услове терена и објекта (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундирања, као и геотехнички пресеци терена у габариту објекта).

#### *В.2.7. Правила грађења у зони В2*

В2 – објекти у низу максималне спратности П+2+Пк

Површина зоне В2 износи 28.193 m<sup>2</sup>.

Зона В2 је лоцирана у деловима Блокова 2, 3, 11, 12, 13, 14 и 15.

Правила парцелације

– Минимална величина парцеле по блоковима:

- Блок 2 – 250 m<sup>2</sup>;
- Блок 3 – 150 m<sup>2</sup>;
- Блок 11 – 180 m<sup>2</sup>;
- Блок 12 – 290 m<sup>2</sup>;
- Блок 13 – 270 m<sup>2</sup>;
- Блок 14 – 230 m<sup>2</sup>;
- Блок 15 – 300 m<sup>2</sup>.

Изузетке од овог правила представљају к.п. 334 КО Вождовац у Блоку 3; к.п. 1714 и 1719 КО Вождовац у Блоку 14, које могу постати грађевинске парцеле иако не испуњавају минималне услове за формирање грађевинске парцеле у предметној зони.

У Блоку 14, к.п. 3082 КО Вождовац не може се сматрати грађевинском, осим ако се пројектом препарцелације не споји са суседном парцелом.

– Максимална величина парцеле у овој зони износи 750 m<sup>2</sup>.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

– Минимална ширина фронта парцеле по блоковима:

- Блок 2 – 11 m;
- Блок 3 – 8 m;
- Блок 11 – 12 m;

- Блок 12 – 8 m;
- Блок 13 – 10 m;
- Блок 14 – 11 m;
- Блок 15 – 12 m.

Изузетке од овог правила представљају к.п. 1714, 1715, 1716 и 1719 КО Вождовац у Блоку 14, које могу постати грађевинске парцеле иако не испуњавају минималне услове за формирање грађевинске парцеле у предметној зони.

– За грађевинске парцеле на углу дозвољено је одступање за 5% од минималне ширине једног фронта и минималне површине парцеле.

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Објекте је могуће планирати као стамбене или стамбено пословне.

– Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне.

– Кота приземља стамбеног дела објекта је 1,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор објекта је 0,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.

– Пословни простор се може налазити у приземљу или делу приземља објекта.

– Улаз у стамбени део објекта мора да буде одвојен од улаза у пословни део.

– У приземљу према улици планирати улаз у гаражу.

– У току изградње подземне гараже, обавезно је обезбедити суседне постојеће објекте.

– Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гаражу.

– За пролаз возила у унутрашњост парцеле могуће предвидети пасаж минималне ширине 3,0 m.

– Према суседним парцелама уколико је потребно предвидети светларнике за проветравање помоћних просторија. Минимална површина светларника је 6,0 m<sup>2</sup>; минимална ширина светларника је 2,0 m. Није дозвољено отварање прозорских отвора у светларнику ка суседној парцели. У светларнику је дозвољено отварање прозора са високим парпетом само ка сопственој парцели.

– Планира се кос кров, двоводни или сложен са падом воде ка улици и сопственом дворишту. Максимални нагиб кровних равни је 30°.

– Висина назитка у поткровљу је максимално 1,60 m од коте пода последње етаже.

– Поткровље се користи као стамбени простор са могућношћу постављања вертикалних прозорских или балконских отвора (баца) ка улици и сопственом дворишту.

– Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.

– Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

– Уколико постојећи објекат има веће параметре од Планом дефинисаних и уколико је његов положај такав да није у складу са правилима о положају на парцели, не може се

вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

Типологија објеката

– У овој зони се планирају објекти у низу. Низ се може прекинути на позицијама угаоних парцела.

Положај објеката према јавној површини

– Делове објеката поставити на грађевинску линију према јавној површини, односно саобраћајници. Дозвољено је повлачење делова објеката од дефинисане грађевинске линије је у циљу коришћења повољне оријентације парцеле.

– Минимална дужина објекта у низу која се мора поставити на грађевинску линију је 5,0 m.

Положај објеката на парцели

– Објекти се бочно постављају на линију разграничења са суседним парцелама, осим ако није другачије дефинисано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500 и на угаоним парцелама где је дозвољено прекидање низа.

– Минимално одстојање од задње границе парцеле по блоковима:

Блок 2 – 9,0 m;

Блок 3 – 7,0 m;

Блок 11 – 6,0 m;

Блок 12 – 8,0 m;

Блок 13 – 6,0 m;

Блок 14 – 6,0 m;

Блок 15 – 6,0 m.

Изузетак од правила је к.п. 1620/2 КО Вождовац у Блоку 11, где је минимално растојање од задње границе парцеле 4,0 m, к.п. 1714 КО Вождовац у Блоку 14, где је минимално растојање од задње границе парцеле 2,7 m и к.п. 1710 КО Вождовац у Блоку 14, где у случају доградње постојећег објекта минимално растојање од задње границе парцеле износи 0 m.

– На угаоним парцелама, објекти се могу поставити на обе линије разграничења са суседним парцелама или на линију разграничења са једном суседном парцелом, при чему је тада растојање од границе друге парцеле 3,5 m.

– Уколико се парцела са једне од бочних страна граничи са другом зоном, објекат поставити на линију разграничења са истом, осим ако другачије није дефинисано на графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500

– Подземне етаже је могуће градити у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Не планира се упуштање делова објеката у јавну површину.

– Дозвољено је препустити терасе или еркере на висини 3,0 m изнад коте приземља ван грађевинске линије макс. 1,0 m и то само уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону.

Параметри за зону В2

– Планирана спратност – П+2+Пк;

– Максимални индекс заузетости – 55%;

– Максимални индекс изграђености – 1,6;

– Максимална кота венца у односу на коту приступног тротоара је 11,8 m.

– Максимална кота слемена је 15,0 m.

– однос становање: делатност – 80-100%: 20-0%.

– Уколико се подземне просторије користе као корисне, њихова површина улази у укупну БРГП на парцели.



**Паркирање**

– Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (приземље, подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

– Подземну гаражу је могуће градити у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије.

**Параметри за паркирање:**

- становање: 1,1 ПМ/стану;
- пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП;
- трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП.

**Уређење слободних површина парцеле**

– Слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине. Минимално предвидети 30% зелених површина. Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, предбаште уредити са засадима украсног растива.

– Предвидети површине за колски приступ гаражи или паркинг простору.

**Ограђивање**

– Дозвољено је ограђивање парцеле транспарентном оградом максималне висине 1,50 m. Сокла од чврстог материјала може бити максималне висине 0,60 m. Зидани део мора бити у парцели власника ограде.

**Инжењерскогеолошки услови**

– Тачну дубини и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

**В.2.8. Правила грађења у зони В3**

В3 – слободностојећи и једнострано узидани објекти максималне спратности П+2+Пк

Површина зоне В3 износи 35.881 м<sup>2</sup>.

Зона В3 је лоцирана деловима блокова 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 и 16.

**Правила парцелације**

- Минимална величина парцеле по блоковима: блокови 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 – 250 м<sup>2</sup>;
- блокови 9, 16 – 300 м<sup>2</sup>;

Изузетак од овог правила представља к.п. 1574 КО Вождовац у Блоку 9, која може постати грађевинска парцела иако не испуњава минималне услове за формирање грађевинске парцеле у предметној зони.

- Максимална величина парцеле у овој зони износи 750 м<sup>2</sup>.
- Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.

– Минимална ширина фронта по блоковима:

- Блокови 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16 – 12 m;
- Блок 11 – 14 m.

– Дозвољава се одступање од 5% у односу на дефинисане вредности минималне ширине фронта и минималне површине парцеле.

– За грађевинске парцеле на углу дозвољено је одступање за 5% од минималне ширине једног фронта и минималне површине парцеле.

– За грађевинске парцеле на углу дозвољено је одступање од минималне ширине фронта уколико је испоштована минимална површина парцеле за блок у коме се налазе.

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних

парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Објекте је могуће планирати као стамбене или стамбено-пословне.

– Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне у оквиру пословног простора.

– Кота приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор објекта може бити макс. 0,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.

– Пословни простор се може налазити у приземљу или делу приземља објекта.

– Улаз у стамбени део објекта мора да буде одвојен од улаза у пословни део.

– У приземљу према улици планирати улаз у гаражу. У току изградње подземне гараже, обавезно је обезбедити суседне постојеће објекте.

– Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гаражу.

– Планира се кос кров, двоводни или сложен са падом воде ка улици и сопственом дворишту. Максимални нагиб кровних равни је 30°.

– Висина налитка у поткровљу је максимално 1,60 m од коте пода последње етажне.

– Поткровље се користи као стамбени простор са могућношћу постављања вертикалних прозорских или балконских отвора (баца).

– Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.

– Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

– Уколико постојећи објекат има веће параметре од планом дефинисаних не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

– Уколико је положај постојећег објекта такав да није у складу са правилима о положају на парцели према задњој граници, без обзира на постојеће параметре, на њему се не може вршити надзиђивање ни доградња.

– Уколико је постојећи објекат удаљен од задње границе парцеле у складу са дефинисаним одстојањем за предметну зону, има мање параметре од планом дефинисаних, а налази се на мањој удаљености од дефинисане према бочним суседним парцелама, дозвољено је извршити његово надзиђивање и доградњу у складу са параметрима плана, али уз сагласност једног или оба суседа. Ово правило се односи и на објекте на угаоним парцелама. Сагласност је потребна од суседа према чијој је парцели растојање постојећег објекта мање од планираног растојања.

**Типологија објеката**

– У овој зони се планирају слободностојећи и једнострано узидани објекти.

Положај објеката према јавној површини

– Објекти ове зоне се могу поставити на грађевинску линију према јавној површини, односно саобраћајници.

Положај објеката на парцели

Слободностојећи објекти:

– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,0 m.

– Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4,0 m.

Једнострано узидани објекти:

– Једнострано узидани објекат има једну бочну страну објекта постављену на бочну границу парцеле.

– Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 2,0 m.

– Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 4,0 m.

– Није дозвољено постављање отвора на бочној граници парцеле.

– За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

– Минимално растојање од задње границе парцеле по блоковима:

Блок 3, 7, 8, 16 – 5,0 m;

Блок 5, 6 – 6,0 m;

Блок 9 – 8,0 m;

Блок 11 – 10,0 m;

Блок 4 – парцеле немају задњу границу, већ само бочне.

– Подземне етажне могуће градити у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Не планира се упуштање делова објеката у јавну површину.

– Дозвољено је препустити терасе или еркере на висини 4,0 m изнад коте тротоара ван грађевинске линије макс. 1,0 m и то само уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону.

Параметри за зону В3

– Планирана спратност П+2+Пк;

– максимални индекс заузетости – 50%;

– максимални индекс изграђености – 1,6;

– максимална кота венца у односу на коту приступног тротоара је 11,8 m;

– максимална кота слемена је 15,0 m;

– однос становање: делатност – 80-100%: 20-0%;

– Уколико се подземне просторије користе као корисне, њихова површина улази у укупну БРГП на парцели.

Паркирање

– Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (приземље, подземна гаража) и на слободним површинама парцеле.

– Подземну гаражу је могуће градити у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије.

Параметри за паркирање:

– становање: 1,1 ПМ/стану,

– пословање: 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> БРГП,

– трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП.

Уређење слободних површина парцеле

– Слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине. Минимално предвидети 30% зелених површина. Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, предбаште уредити са засадама украсног растиња.

– Предвидети површине за колски приступ гаражи или паркинг простору.

Ограђивање

– Парцелу оградити транспарентном оградом макс. висине 1,50 m. Сокла од чврстог материјала може бити макс. висине 0,60 m. Зидани део мора бити у парцели власника ограде.

Инжењерскогеолошки услови

– Тачну дубину и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

### В.2.9. Правила грађења у зони В4

В4 – Објекти узидани уз задњу границу парцеле максималне спратности П+1+Пк

Површина зоне В4 износи 7.055 m<sup>2</sup>.

Зона В4 је лоцирана у деловима Блокова 11, 12 и 15.

Правила парцелације

– Минимална величина парцеле је 200 m<sup>2</sup>.

– Максимална величина парцеле у овој зони износи 600 m<sup>2</sup>.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне. Изузеци од овог правила су к.п. 1632 и део к.п. 1639 КО Вождовац у Блоку 12, које се могу спојити са парцелама суседне зоне В5.

– Минимална ширина фронта према регулацији приступне саобраћајнице је у зависности од минималне површине парцеле и постојеће дубине, али не мања од 12,0 m. Изузетак је к.п. 1639 КО Вождовац у Блоку 11, која може постати грађевинска иако не испуњава услов за минималну ширину фронта.

– Минимална дубина парцеле је 10,0 m.

– Дозвољава се одступање од 5% у односу на дефинисане вредности минималне ширине фронта, минималне површине парцеле и минималне дубине парцеле.

– За грађевинске парцеле на углу дозвољава се одступање за 5% од минималне ширине једног фронта и минималне површине парцеле.

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Објекте се планирају као стамбени или стамбено-пословни.

– Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне.

– Кота приземља стамбеног дела објекта може бити макс. 1,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор може бити макс. 0,20 m изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.

– Пословни простор се може налазити у приземљу или делу приземља објекта.

– Улаз у стамбени део објекта мора да буде одвојен од улаза у пословни део.

– У приземљу према улици планирати улаз у гаражу. Гаража мора бити у оквиру габарита објекта (у приземљу) или подруму.

– У току изградње подземне гараже, обавезно је обезбедити суседне постојеће објекте.

– Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гаражу.

– Кров је једноводни или сложен са падом ка улици и сопственом дворишту. Нагиб кровних равни је макс. 30°.

– Таван је могуће користити као стамбени простор са могућношћу постављања вертикалних прозорских или балконских отвора (баца) ка улици и сопственом дворишту.

– Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.

– Према парцелама уз које је објекат узидан, није дозвољено отварање било каквих отвора.

– Дозвољава се отварање отвора стамбених просторија према бочним суседним парцелама уколико је растојање објекта од границе парцеле мин. 5,0 m.

– Дозвољава се отварање прозорских отвора помоћних просторија са високим парапетом уколико је растојање од бочне суседне парцеле мин. 2,5 m.

– Уколико је растојање од бочне суседне парцеле мање од 2,5 m, не дозвољава се отварање било каквих отвора.

– Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

– Уколико постојећи објекат има веће параметре од планом дефинисаних и уколико је његов положај такав да није у складу са правилима о положају на парцели, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање. Уколико се на постојећем објекту налазе отвори оријентисани ка задњој граници парцеле, они се као такви задржавају. Приликом замене тог објекта примењују се правила за изградњу нових објеката.

#### Типологија објеката

– У овој зони се планирају објекти узидани уз задњу границу парцеле;

– објекти могу бити бочно узидани уз једну од граница суседних парцела уз обавезу прибављања сагласности суседа;

– објекти не могу бити узидани са обе бочне стране парцеле.

#### Положај објеката према јавној површини

– Објекти ове зоне се могу поставити на грађевинску линију према јавној површини, односно саобраћајници.

#### Положај објеката на парцели

– Објекти се постављају на задњу границу парцеле.

– Изузетак је к.п. 1639 КО Вождовац у Блоку 11 због специфичног положаја, где се задњом границом парцеле сматра граница са к.п. 1638 КО Вождовац. Објекат узидати са једне бочне стране парцеле, тј. према к.п. 1635 или к.п. 1645/5 КО Вождовац.

– Није дозвољено отварање прозорских нити било каквих других отвора на делу објекта који се узиђује уз задњу границу парцеле.

– Уколико се постојећи објекат надзиђује, није дозвољено отварање било каквих отвора према задњој граници парцеле. Уколико постоје прозорски отвори на објекту према задњој граници парцеле, они се као такви задржавају.

– Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 2,5 m у случају отварања помоћних просторија (прозори са високим парапетом).

– Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 5,0 m у случају отварања стамбених просторија.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Не планира се упуштање делова објеката у јавну површину.

#### Параметри за зону В4

– Планирана спратност макс. П+1+Пк;

– индекс заузетости макс. 60%;

– индекс изграђености макс. 1,2;

– максимална кота венца у односу на коту приступног тротоара је 7,20 m;

– максимална кота слемена је 10,5 m;

– однос становање : делатност – 80-100%: 20-0%.

– Уколико се к.п. 1632 и део к.п. 1639 КО Вождовац, у Блоку 12, препарцелацијом споје са парцелама суседне зоне В5, примењују се параметри за зону В5 (индекс изграђености 1,8, индекс заузетости 55%, спратност П+2+Пк). Планира се изградња двострано или једнострано узиданих објеката. За једнострано узидане објекте минимално растојање од бочне границе парцеле је:

– 2,5 m у случају отварања отвора помоћних просторија,

– 5,0 m у случају отварања отвора стамбених просторија.

Минимално растојање од задње границе парцеле је 5,0 m.

#### Паркирање

– Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (подземне и надземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

– Уколико се планира подземна гаража, она мора бити у оквиру габарита објекта.

#### Параметри за паркирање:

– становање: 1,1 ПМ по стану;

– пословање: 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП;

– трговина: 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП.

#### Уређење слободних површина парцеле

– Слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине. Минимално предвидети 30% зелених површина. Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, предбаште уредити са засадима украсног растиња.

– Предвидети површине за колски приступ гаражи или паркинг простору.

#### Ограђивање

– Парцеле оградити транспарентном оградом максималне висине 1,50 m. Сокла од чврстог материјала може бити максималне висине 0,60 m. Зидани део мора бити у парцели власника ограде.

#### Инжењерскогеолошки услови

– Тачну дубину и начин фундаирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

### В.2.10. Правила грађења у зони В5

В5 – објекти у низу максималне спратности П+2+Пк  
Површина зоне В5 је 12.855 m<sup>2</sup>.

Низ чине минимално три парцеле.

Зона В5 је лоцирана у деловима Блокова 2, 12, 14 и 15.

#### Правила парцелације

– Минимална величина парцеле је 250 m<sup>2</sup>.

– Максимална величина парцеле у овој зони износи 600 m<sup>2</sup>.

– Није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне. Изузеци од овог правила су к.п. 1632 и део к.п. 1639 КО Вождовац у Блоку 12 (зона В4), које се могу спојити са парцелама суседне зоне В5. У том случају важе параметри за зону В5.



- Минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m.
- Новоформиране грађевинске парцеле које имају приступ са интерне улице (која није јавна) морају имати минималну ширину фронта према истој 10,0 m.
- Новоформиране грађевинске парцеле које излазе на две улице и задовољавају минималну ширину фронта од 10 m ка једној улици, са друге могу имати само колски прилаз мин. ширине 3,5 m.
- Дозвољава се одступање од 5% у односу на дефинисане вредности минималне ширине фронта и минималне површине парцеле.
- За грађевинске парцеле на углу дозвољава се одступање за 5% од минималне ширине једног фронта и минималне површине парцеле.
- Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).
- Могућности и ограничења начина коришћења објеката
  - Објекте је могуће планирати као стамбене или стамбено пословне.
  - Објекти могу имати подрум. Подземне просторије се могу користити као помоћне за потребе котларница, остава, гаража или као корисне.
  - Кота приземља стамбеног дела објекта је 1,20 m изнад коте приступног тротоара.
  - Кота улаза у пословни простор објекта је 0,20 m изнад коте приступног тротоара.
  - Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 m до 1,20 m се мора савладати унутар објекта.
  - Пословни простор се може налазити у приземљу или делу приземља објекта.
  - Улаз у стамбени део објекта мора да буде одвојен од улаза у пословни део.
  - У приземљу према улици планирати улаз у гаражу. Габарит гараже не сме прелазити грађевинску линију према регулацији саобраћајнице.
  - У току изградње подземне гараже, обавезно је обезбедити суседне постојеће објекте.
  - Улаз у стамбени део објекта мора бити одвојен од улаза у гаражу.
  - За пролаз возила у унутрашњост парцеле предвидети пасаж минималне ширине 3,0 m.
  - Колски приступ к.п. 382 КО Вождовац, обавезно остварити укопавањем до нивоа јавне саобраћајнице.
  - Према суседним парцелама уколико је потребно предвидети светларнике за проветравање помоћних просторија. Минимална површина светларника је 6,0 m<sup>2</sup>; минимална ширина светларника је 2,0 m. Није дозвољено отварање прозорских отвора у светларнику ка суседној парцели. У светларнику је дозвољено отварање прозора са високим парпетом само ка сопственој парцели.
  - Планира се кос кров, двоводни или сложен са падом воде ка улици и сопственом дворишту. Максимални нагиб кровних равни је 30°.
  - Висина назитка у поткровљу је максимално 1,60 m од коте пода.
  - Поткровље се користи као стамбени простор са могућношћу постављања вертикалних прозорских или балконских отвора (баца) ка улици и сопственом дворишту.

- Одвођење атмосферских падавина обавезно регулисати тако да се не сливају ка суседним парцелама.
- Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.
- Уколико постојећи објекат има веће параметре од планом дефинисаних и уколико је његов положај такав да није у складу са правилима о положају на парцели, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.
- Типологија објеката
  - У овој зони се планирају објекти у низу. Низ чини минимално три објекта.
  - Положај објеката према јавној површини
    - Делове објеката поставити на грађевинску линију према јавној површини, односно саобраћајници. Дозвољено је повлачење делова објеката од дефинисане грађевинске линије је дозвољено у циљу коришћења повољне оријентације парцеле.
    - Минимална дужина објекта у низу која се мора поставити на грађевинску линију је 5,0 m.
    - Положај објеката на парцели
      - Објекти се бочно постављају на линију разграничења са суседним парцелама, осим према суседној зони од које је минимално растојање 2,5 m, у Блоковима 14 и 15, односно минимално 5,0 m, у Блоку 12, како је приказано у графичком прилогу бр. 3.1/3.2 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима” Р=1:500.
      - Уколико се планира интерна улица, растојање грађевинске од регулационе линије је мин. 2,5 m.
      - Минимално растојање од задње границе парцеле је 8,0 m у Блоку 2; растојање од задње границе парцеле у Блоковима 12 и 15 је мин. 5,0 m.
      - У случају прекинутог низа минимално растојање од бочне границе парцеле, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, мора бити најмање 5,0 m, а у односу на фасаду са помоћним просторијама или фасадом без отвора 2,5 m.
      - Подземне етаже је могуће градити у оквиру граница парцеле, осим на делу између грађевинске и регулационе линије.
      - Упуштање делова објекта у јавну површину
        - Не планира се упуштање делова објеката у јавну површину.
        - Дозвољено је препуштање тераса или еркера на висини 4,0 m изнад коте тротоара ван грађевинске линије макс. 1,0 m и то само уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону.
        - Параметри за зону В5
          - Планирана спратност П+2+Пк;
          - индекс заузетости је 55%;
          - индекс изграђености је И=1,8;
          - Изузетак је к.п. 1699 КО Вождовац, у Блоку 14, где је планиран индекс изграђености 2,5.
          - Максимална кота венца у односу на коту приступног тротоара је 11,8 m.
          - Максимална кота слемена је 15,0 m.
          - однос становање: делатност – 80-100%: 20-0%.
          - Уколико се подземне просторије користе као корисне, њихова површина улази у укупну БРГП на парцели.
          - Паркирање
            - Објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (приземље, подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

– Уколико се планира подземна гаража, она може бити испод и ван габарита објекта у оквиру парцеле, али не сме прећи грађевинску линију према регулацији саобраћајнице.

Параметри за паркирање

- становање: 1,1 ПМ/стану,
- пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП,
- трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП.

Уређење слободних површина парцеле

– Слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине. Минимално предвидети 30% зелених површина. Уколико је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, предбаште уредити са засадима украсног растиња.

– Подземну гаражу ван габарита објекта насути тампоном земље дебљине мин. 60 см и уредити као зелену површину. Површина насутог дела подземне гараже улази у обрачун укупног процента зелених површина на парцели.

– Предвидети површине за колски приступ гаражи или паркинг простору.

Ограђивање

– Дозвољено је ограђивање парцеле транспарентном оградом макс. 1,50 м. Сокла од чврстог материјала може бити макс. висине 0,60 м. Зидани део мора бити у парцели власника ограде.

Инжењерскогеолошки услови

– Тачну дубини и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

## КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

### В.2.11. Правила грађења у зони Г

Г – пословно-стамбени објекти максималне спратности П+4+Пс

Површина зоне Г износи 13.057 м<sup>2</sup>.

Зона Г је лоцирана уз ул. Рада Неимара, у делу блока 10 и уз ул. Бачванску, у делу Блока 2.

Правила парцелације

- минимална величина парцеле је 700 м<sup>2</sup>;
- максимална величина парцеле представља површину предметне зоне у блоку;
- није могуће спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне;
- минимална ширина фронта је 60 м према регулацији улице;
- максимална ширина фронта парцеле је ширина фронта грађевинске парцеле према приступној саобраћајници (уколико се парцеле у зони обједине).

– Како би парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину могле да се формирају као грађевинске, потребно је да се изврши „исправка граница суседних парцела” припајањем дела грађевинског земљишта јавне намене (у складу са чланом 68. Закона о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12).

Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– У овој зони се планира уклањање постојећих производних објеката, магацинских хала и замена новим пословним или пословно-стамбеним објектима. У блоку 2, задржати подземне етажне уколико се докаже да њихова статичка стабилност може да издржи изградњу новог објекта изнад њих. До реализације нове изградње дозвољава се само техничко одржавање постојећих објеката.

– Планира се јединствен пословни објекат или пословно-стамбени објекат као слободностојећи или објекат у ламелама, где свака ламела може имати јединствену намену (само пословање или само становање), али тако да се испоштује дефинисани однос пословања према становању у оквиру парцеле. Максимална ширина једне ламеле износи 20,0 м. Објекти у ламелама морају бити пројектовани као јединствена архитектонска целина.

– У наменско мешовитим објектима (пословно-стамбеним) у приземљу је обавезно предвидети пословање.

– Уколико се у оквиру објекта или ламеле планира комбиновано пословање са становањем, обавезно је планирати засебан улаз.

– Паркирање је могуће решити у подземној гаражи и на парцели.

– Повучени спрат се у односу на габарит објекта повлачи за 2,0 м. Дозвољава се препуштање стрехе-надстрешнице изнад повученог спрата у оквиру габарита објекта. Није дозвољено затварање или застакљивање терасе повученог спрата. Тераса повученог спрата припада стану испред кога се налази.

– Планирати раван или плитак кос кров (макс. 15°) сакривен атиком. Максимална висина атике је 1,0 м.

– Технички елементи (лифтовска постројења, расхладни елементи и др.) могу бити постављени и изнад коте равнот кровова, а у зависности од техничких решења и потребне технологије.

– У подруму предвидети подземне гараже, помоћне и техничке просторије. Уколико се у оквиру подземне етажне планира користан простор он улази у обрачун укуне БРГП. Типологија објеката

– У овој зони се планирају слободностојећи или објекти у ламелама, где је минимална ширина једне ламеле 20,0 м. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Положај објеката према јавној површини

– Новопланирани објекти се могу поставити приземљем на грађевинску или унутар ње у оквиру зоне грађења.

– Кота приземља стамбеног дела објекта је 1,20 м изнад коте приступног тротоара.

– Кота улаза у пословни простор објекта је 0,20 м изнад коте приступног тротоара.

– Уколико се формира денivelација у пословном делу објекта висинска разлика од 0,20 м до 1,20 м се мора савладати унутар објекта.

– Подземне етажне се могу постављати у оквиру дефинисане зоне грађења.

Положај објеката на парцели

– Новопланирани објекти се могу поставити приземљем на грађевинску или унутар ње у оквиру зоне грађења.

– растојање објекта од суседног објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, мора бити најмање једна висина објекта, а у односу на фасаду са помоћним просторијама или фасаду без отвора 1/2 те висине.

– Удаљеност објекта од граница суседних парцела је мин. 1/2 висине објекта.

– Одвођење атмосферских падавина предвидети тако да не угрожавају коришћење на суседним парцелама.

Упуштање делова објекта у јавну површину

– Дозвољава се препуштање фасадних елемената (еркера, тераса и др.) макс. 1,20 м ван грађевинске линије или границе грађења, мин. 4,0 м изнад коте тротоара или пешачког пролаза, обухватајући макс. 50% од површине фасаде (осим уз улицу Нова 2, где није дозвољено препуштање фасадних елемената ван грађевинске линије).

Параметри за зону Г

- планирана спратност је П+5;
- максимална кота венца последње етажје је 22 m;
- максимални индекс заузетости је 50%;
- максимални индекс изграђености И = 3,0;
- процентуална заступљеност делатности и становања на парцели је 100-51% : 0-49%;
- уколико се подземне етажје користе као корисне, њихова површина улази у обрчун укупне БРГП.

#### Паркирање

– Новопланирани објекти морају имати решен начин паркирања на сопственој парцели. Оно може бити у оквиру објекта (подземне гараже) и на слободним површинама парцеле.

#### Параметри за паркирање:

- становање: 1.1 ПМ/стану,
- пословање: 1 ПМ/80 m<sup>2</sup> БРГП,
- трговина: 1 ПМ/66 m<sup>2</sup> БРГП.

#### Уређење слободних површина парцеле

– На парцелама са новопланираним објектима предвидети минимално 30% зелених површина. Затрављене површине засадити са лишћарским и четинарским дрвећем, шибиљем и перенама.

#### Ограђивање

– Оградити парцелу ниском оградом постављеном унутар регулационе линије односно сопствене парцеле. Максимална висина ограде је 0,60 m.

#### Инжењерскогеолошки услови

– Имајући у виду геолошку грађу и хидрогеолошке одлике терена могуће је извести две подземне етажје без посебних мера хидротехничке заштите грађевинског ископа, при чему је, сезонски, могуће очекивати мање количине воде у дну грађевинског ископа који се могу одстрањивати црпењем или ископе изводити у сушном периоду.

– Око објеката треба предвидети израду бетонских тротоара са нагибом од објекта при чему ширина тротоара треба да буде минимум један метар. На крајевима тротоара предвидети израду канала за контролисану одводњу површинских вода које треба повезати са постојећом канализационом мрежом.

– Тачну дубини и начин фундирања као и начин заштите суседних објеката за новопланиране објекте дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

### Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09).

#### Г.1. Сечене урбанистичке обавезе

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге, у границама овог плана, Детаљни урбанистички план

Улице Војислава Илића од Улице господара Вучића до ауто-пута Београд–Ниш („Службени лист града Београда”, број 9/87), због промене решења инфраструктуре и планиране намене, план детаљне регулације подручја између улица Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића („Службени лист града Београда”, број 15/04) због промене регулације и решења инфраструктуре у оквиру улица Бачванске, Рада Неимара, Махмута Ибрахимпашића и Краља Остоје (односи се на регулације блокова који се налазе у обухвату овог плана). Задржава се регулациона линија контактних блокова дефинисана Планом детаљне регулације подручја између улица Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића („Службени лист града Београда”, број 15/04).

Регулације Јужног булевару и Улице господара Вучића преузете су из Плана детаљне регулације саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Грчића Миленка до Војислава Илића („Службени лист града Београда”, број 11/11), који се мења да би се остварили инфраструктурни прикључци на постојеће и планиране водове у Јужном булевару и ул. Господара Вучића.

Граница предметног плана је усклађена са границом из Одлуке о изради плана детаљне регулације за саобраћајни потез Унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста („Службени лист града Београда”, број 25/05).

Регулација Улице Војислава Илића преузета је из Плана детаљне регулације за подручје између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Миленка Кушића – општина Звездара („Службени лист града Београда”, број 7/10) и ДУП-а Улице Војислава Илића од Улице господара Вучића до ауто-пута Београд–Ниш („Службени лист града Београда”, број 9/87).

Овим планом се врши измена и допуна плана детаљне регулације за подручје између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Миленка Кушића – општина Звездара („Службени лист града Београда”, број 7/10) и Плана детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, општина Вождовац („Службени лист града Београда”, број 10/06), да би се остварили инфраструктурни прикључци.

#### Г.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

*Графички прилог бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500*

Даља планска разрада урбанистичким пројектом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње, прописана је за:

- Блок 20 (грађевинска парцела Ј06);
- зону Г у блоковима 2 и 10.

Минимални обухват за израду урбанистичког пројекта је грађевинска парцела формирана према условима из плана за зону Г.



### Г.3. Локације за које је неопходно прибављање посебне сагласности

Графички прилог бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500

До измештања Окружног затвора приликом спровођења планиране изградње на грађевинским парцелама у непосредном окружењу Окружног затвора, које су приказане на графичком прилогу бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500, неопходно је прибављање Сагласности Министарства правде РС – Управе за извршење кривичних санкција, Окружног затвора у Београду.

### Г.4. Локације за које је обавезна израда пројекта препарцелације и парцелације

Графички прилог бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500

Обавезна израда пројекта препарцелације прописана је за:  
– к.п.: 1622, 1623 и део 1624 КО Вождовац, у Блоку 11;  
– к.п.: 1626, 1627 и 1628 КО Вождовац, у Блоку 12;  
– к.п.: 1646 и део 1644 КО Вождовац, у Блоку 7, у циљу формирања једне грађевинске парцеле.

Обавезна израда пројекта парцелације прописана је за:  
– к.п. 1634 КО Вождовац, у Блоку 12. У случају удруживања к.п. 1634 КО Вождовац са к.п. 1632 и делом к.п. 1639 прописује се израда пројекта препарцелације.

### Г.5. Локације за које је обавезна верификација идејног пројекта од стране Комисије за планове Скупштине града Београда

Графички прилог бр. 4.1/4.2 – „План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења”, Р 1:500

Приликом надградње објеката на к.п. 3105/1 КО Вождовац (зона В1) потребна је верификација идејних пројеката од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

Етапност реализације

Реконструкцију (ширење постојећих улица) извести етапно и то: у I фази у оквиру постојеће регулације улице изградити планирану инфраструктуру где је то могуће; у II фази након повлачења објеката на планирану грађевинску линију реализовати планирану регулацију улица.

\*

Саставни део плана су :

#### Д. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| 1. Постојећа намена површина | 1:1000 |
| 2. Планирана намена површина | 1:500  |

- |   |       |
|---|-------|
| 3. Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима | 1:500 |
| 4. План грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене у отвореном блоку са планом спровођења       | 1:500 |
| 5. План водоводне и канализационе мреже и објеката  | 1:500 |
| 6. План електроенергетске и ТК мреже  | 1:500 |
| 7. План топловодне и гасоводне мреже и постројења   | 1:500 |
| 8. Синхрон план   | 1:500 |
| 9. Инжењерско-геолошка категоризација терена  | 1:500 |
| 10.1 Композициони план  |       |
| 10.2 План партерног уређења јавних површина у отвореном блоку   | 1:500 |

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Извештај о извршеној стручној контроли
5. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
6. Извештај о Јавном увиду
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из Генералног плана Београда 2021 (текстуални и графички прилог)
10. Концепт плана

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- |  |            |
|--|------------|
| 1д. Топографски план   | Р 1:500    |
| Катастарско-топографски план                                     | Р 1:500    |
| 2д. Катастарски план са границом плана                           | Р 1:500    |
| 3д. Катастар водова и подземних инсталација                      | Р 1:500    |
| 4д. Геолошко-геотехничка документација: Сепарат                  |            |
| 4д.1 Инжењерско-геолошки пресеци терена                          | Р 1:500    |
| 4д.2 Инжењерско-геолошка легенда                                 |            |
| 5д. Картирање биотопа  | Р 1:10 000 |
| бд. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе) |            |

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-1002/14-С, 18. септембра 2014. године

Председник  
**Никола Никодијевић, ср.**

**САДРЖАЈ**

	Страна
Измене и допуне Генералног плана Београда 2021 -----	1
План детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара, Махмута Ибрахимпашића и Струмичке, границе градске шуме „Шумице” и унутрашњег магистралног полупрстена, општина Вождовац -----	3

„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”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15