



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 129

29. децембар 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 29. децембра 2016. 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, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ ЦЕЛИНА Д, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

A. УВОД

A.1. Повод и циљ израде плана

Повод за израду предметног плана је:

- захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX– 03 број 350.10-67/2006 од 6. јула 2006. године;
- допис Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 30366/96000-VI-1 од 5. јула 2006. године, упућеног Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове.

Иницијативу је покренуло Удружења грађана насеља Јајинци и Скупштина општине Вождовац дописом бр. 1003 од 26. октобра 2006. године, упућеном главном градском архитекту.

Повод за израду плана је потреба регулисања статуса неплански изграђених објеката у претходном периоду и обезбедила планска урбанизација неизграђене територије.

Циљ израде предметног плана је:

- дефинисање границе целине Д;
- дефинисање грађевинског подручја са предлогом одређивања површина јавне намене у планираном стању;
- испитивање могућности усклађивања постојећих неплански изграђених објеката са параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);
- утврђивање проблема саобраћаја и њихово могуће програмско решење у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);
- утврђивање проблема комуналне инфраструктуре, њихово могуће решење, као и дефинисање коридора Железничког потока у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);
- одређивање оријентационе цене уређења земљишта и комуналног опремања.

A.2. Обухват плана

A.2.1. Опис границе и површина обухваћена планом

Границом плана обухваћен је део територије општине Вождовац, дефинисане:

– на истоку (се поклапа) са границом плана детаљне регулације подручја Јајинци просторне целине В, (Одлука о изради ПДР подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09);

– на југу-југозападу (се поклапа) са границом Плана генералне регулације за део територије општине Раковица, „Железовац – Сунчани брег”, („Службени лист Града Београда”, број 39/11);

– на северозападу (се поклапа) са границом Плана детаљне регулације насеља Бањица – комплекс између улица Црнотравске, Булевара ослобођења (Булевара ЈА), Беранске, Борске и Каљавог Потока – ГО Вождовац ГО Раковица ГО Савски венац – II фаза („Службени лист Града Београда”, број 41/16);

– на североистоку контактном зоном са Планом детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 35/08);

Површина територије у границама плана је око 72.62 ha. Граница плана учртана је у свим графичким прилозима.

A.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра земљишта:

КО Јајинци

Делови парцела:

1100/23, 1100/14, 1258/6, 925, 927, 928, 931, 932, 933/1, 1013/2, 1018/1, 1018/2, 1018/3, 936/62, 1072, 922, 923, 911, 909, 1045/120, 1045/121, 1045/122, 1034, 1035/1, 1041, 1024/2, 1024/3, 1025, 1029, 1031/2, 1028, 1026/2, 937/20, 937/21, 918/1, 916, 917, 913, 915/1, 915/2, 1040, 1046/3, 1037, 1033, 1032/1, 1038, 933/2, 934, 1015/1, 1015/2, 1015/3, 1015/4, 1021/2, 1022/2, 936/43, 936/44, 936/45, 936/46, 936/47, 920, 919/1, 912/1, 1045/126, 1030/1, 1036, 1024/1, 1014/1, 1014/2, 929/2, 930, 936/48, 937/45, 937/44, 912/3, 1046/8, 1020, 518, 529, 520/2, 521/1, 522/1, 1077/1, 489/1, 1075/1, 552, 553, 522/2, 523, 500/5, 1266/5, 1266/2, 1267/1, 500/1, 500/6, 1252/5, 1253/3, 910/1, 910/2, 595/2, 597, 894, 895, 893, 1077/3, 937/80, 937/60, 937/59, 937/58, 937/57, 937/56, 601/2, 1076, 1249/3, 577, 578, 582, 583, 900/1, 593/3, 904, 905/1, 905/2, 905/3, 530, 550/1, 1268/1, 937/52, 937/51, 937/50, 937/49, 937/48, 937/47, 937/46, 892, 1075/19, 593/4, 594/3, 594/4, 906, 585/1, 605/1, 605/2, 605/3, 604/1, 604/3, 549, 500/4, 937/55, 937/54, 937/53, 899/7, 1253/1, 1254/6, 1254/8, 1255/4, 1256/4, 899/8, 1267/3, 1074/12, 1251/5, 1250/3, 1100/17, 1100/26, 1100/16.

Целе парцеле:

1099/30, 1209/8, 1209/19, 1099/55, 1099/56, 1100/20, 1100/19, 1100/21,

1100/18, 1100/17, 1122/3, 1258/10, 1258/9, 936/22, 936/23, 936/24, 936/25, 936/53, 936/55, 936/4, 936/54, 936/49, 936/50, 936/51, 936/52, 919/2, 918/2, 936/21, 914, 1039, 1017, 1023/1, 924, 936/28, 936/29, 936/30, 921, 937/17, 937/18, 937/19, 912/2, 936/16, 1046/4, 926, 936/31, 936/26, 936/27, 937/16, 936/18, 936/19, 936/20, 1035/3, 1023/2, 500/8, 520/1, 521/2, 504, 574/2, 575/1, 503/3, 503/2, 503/1, 556/2, 557/3, 557/2, 557/4, 557/1, 558/1, 558/2, 566/1, 556/1, 506/1, 1267/2, 1074/24, 1254/1, 1254/5, 1254/7, 1255/2, 1256/2, 1258/2, 1121/2, 910/3, 596/1, 896, 898, 899/1, 899/2, 899/3, 936/6, 936/7, 936/8, 937/1, 937/2, 937/4, 937/5, 937/6, 937/7, 937/8, 937/9, 937/10, 899/6, 936/59, 936/58, 936/57, 936/56, 1249/1, 1249/4, 576, 565/2, 565/1, 581/3, 580/3, 561, 559, 579, 580/1, 580/2, 586/3, 586/2, 588/3, 588/1, 589/1, 590/1, 900/2, 587/3, 591/1, 591/2, , 591/3, 591/4, 592/4, 592/3, 1100/2, 937/12, 937/11, 937/13, 937/14, 936/9, 936/10, 936/11, 936/12, 936/14, 936/15, 936/16, 936/60, 936/61, 594/2, 595/4, 595/3, 595/1, 900/3, 596/5, 596/6, 897, 936/5, 1077/6, 1077/5, 1077/4, 560, 604/4, 566/3, 567, 570, 571, 573/1, 573/2, 564/1, 573/3, 581/1, 581/4, 574/1, 574/3, 574/4, 555/2, 555/1, 550/2, 554, 500/7, 1242/1, 1258/1, 1100/4, 937/15, 936/17, 936/13, 899/4, 596/3, 596/2, 900/4, 900/5, 592/6, 592/5, 592/1, 592/8, 593/6, 593/8, 593/7, 594/5, 594/7, 587/1, 587/2, 585/2, 565/3, 581/2, 562, 566/2, 565/4, 572/2, 572/1, 1075/17, 503/4, 520/5, 1077/2, 506/3, 1251/1, 1250/1, 1252/2, 1252/3, 1252/4, 1253/2, 1254/2, 1254/3, 1254/4, 1255/1, 1256/1, 1209/15, 1121/1, 1122/12, 899/5, 596/8, 596/7, 596/10, 596/9, 596/12, 596/11, 596/4, 900/6, 900/7, 594/6, 594/8, 592/7, 592/2, 593/5, 593/1, 593/2, 594/1, 588/2, 588/4, 589/2, 589/4, 589/3, 590/2, 590/4, 590/3, 902, 901, 586/1, 563, 564/2, 573/4, 575/2, 1075/18, 520/3, 520/4, 503/5, 506/4, 1242/2, 1251/2, 1250/4, 1209/16, 1099/44, 1099/43, 1255/3, 1256/3, 1099/42, 1209/13, 1099/41, 1209/10, 1099/8, 1099/9, 1100/3, 1099/40, 1100/2, 1209/20, 1099/10, 1210/1, 1100/1, 1099/35, 1099/31, 1099/37, 1099/36, 1209/18, 1099/11, 1099/46, 1209/6, 1209/2, 1099/45, 1209/4, 1099/55, 1099/56, 1209/19, 1209/20, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/18.

КО Раковица село

Делови парцела:

158/2, 2375/1, 156/3, 159/1, 175, 176, 174, 164/1, 163, 165/1, 161/1.

Целе парцеле:

162/1, 162/2.

КО Вождовац

Делови парцела:

12097/4, 12032/4, 12094/6, 12092/1, 12092/4, 12091/1, 12093/4, 12091/4, 12093/5, 12065/14, 12097/3, 12033/17, 12092/2, 12092/5.

Целе парцеле:

12094/2, 12093/1, 12093/3, 12094/1, 12093/2, 12032/5, 12095/5, 12095/4, 12136/11, 12094/3.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичког прилога

бр. 4. (а, б, в): План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1: 1.000.

А.2.3. Постојећа намена површина

У оквиру границе плана у постојећем стању налазе се:

површине јавне намене 19,57 ха,

– зелене површине 17.86 ха,

– нерегулисано корито потока „Јелезовац”, потока „Липице” и Каљавог потока 1.54 ха,

– саобраћај и саобраћајне површине (приступни земљани путеви) 0.17 ха као и површине остале намене 53.05 ха,

– становање и стамбено ткиво 2.08 ха,

– комерцијалне зоне и градски центри 0.05 ха,

– пољопривредне површине и објекти 50.92 ха.

Постојеће површине јавне намене

Саобраћај и саобраћајне површине

Улична мрежа

Унутар предметног простора није формирана улична мрежа.

Јавни градски превоз путника (ЈГПП)

Кроз простор који је предмет разраде овог плана, као ни у непосредној близини, не пролазе линије ЈГПП-а.

Паркирање

На предметном подручју нема садржаја који генеришу потребе за паркирањем.

Зелене површине

У оквиру ове целине доминирају пољопривредне површине и у мањем обиму зелене површине које се састоје од шумарака, остатака шумарака, појединачног дрвећа и дрвећа у групама, као и линијског зеленила, односно вегетације која прати ток Јелезовачког потока.

Постојећа вегетација оваквог типа (дуж потока Јелезовац) може се третирати као природно станиште ниске ливадске и шумске вегетације.

Такође на многим местима пољопривредне површине су девастиране, могу се евидентирати стари воћњаци и повртњаци различитих величина, запуштене парцеле које представљају утрине у различитим фазама сукцесије вегетације.

Комуналне делатности и инфраструктурне површине

Постојећа водоводна мрежа

По свом висинском положају територија обухваћена планом детаљне регулације подручја Јајинци–Целина Д, Градска општина Вождовац, припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда. Друга висинска зона се снабдева водом из главног довода Ø800 mm који повезује резервоаре „Мокролушко брдо”, „Дедиње” и „Звездара” као и цевовода Ø200 mm дуж Борске улице.

У оквиру постојећег насеља, на територији предметног плана не постоји изграђена водоводна мрежа.

Постојећа канализациона мрежа

Територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци – целина Д, Градска општина Вождовац, припада територији Централног градског канализационог система и налази се на подручју Топчидерског канализационог слива, где је заступљен сепарациони систем канализације.

Реципијент за употребљене воде је Топчидерски фекални колектор 60/110 cm, а за кишне воде Топчидерска река.

Непосредни реципијент употребљених вода предметне територије је Бањички колектор димензија 70/125 cm. Предметни колектор је реципијент свих употребљених вода из насеља Јајинци и Јелезовац.

Реципијенти кишних вода су Јелезовачки поток и поток Липица. Потоци Јелезовац и Липице су нерегулисани.

У оквиру граница предметног плана, данас нема изграђене кишне и фекалне канализације.

Постојећа водопривреда

Територија Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Д, Градска општина Вождовац, генерално припада сливу Каљавог потока, десној притоци Топчидерске реке. У сливу Каљавог потока налазе се Бањички поток, као десна притока и поток Јелезовац, као лева притока. Водопривредном основом слива Топчидерске реке (проф. В. Гавриловић, 1970. године) је конципирано уређење слива Топчидерске реке, па и слива Каљавог потока.

Предметно подручје припада сливу потока Језезовац са својом највећом притоком, потоком Липице. Цело бујично сливно подручје Језезовачког потока је хидротехнички неууређено. На потоку Језезовац се налази преграда са пропустом на путу изнад комплекса „Техногаса”, а поток Липице је уређен на својој низводној деоници од ушћа у поток Језезовац.

Низводно од ушћа потока Језезовац, Каљави поток је регулисан и то:

- као отворен трапезни профил од преграде „Техногас” до Борске улице за рачунски протикај од Q2%
- од Борске улице до краће отворене деонице у зони непосредног ушћа у Топчидерску реку као колектор димензија 300/190 и 320/180.

На регулисаном делу Каљавог потока, услед исталоживања вученог наноса са слива потока Језезовац, долази до издизања коте дна регулисаног корита које угрожава протикајни профил и пропусну моћ колекторске деонице регулације Каљавог потока. Постојећа регулација Каљавог потока је пројектована да прихвати ретензиране велике воде ослобођене вученог наноса са слива потока Језезовац.

Постојећа гасоводна мрежа и термотехника

У оквиру границе предметног плана нема изведених елемената система даљинског грејања, као ни мреже и објеката система снабдевања природним гасом.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

Преко предметног подручја, које се обрађује овим планским документом, изграђена су два електроенергетска (ее) далеководна (ДВ) 110 kV. Поменути ДВ изграђени су на заједничким стубовима и повезују следеће трансформаторске станице (ТС):

- ТС 220/110 kV „Београд 3” – ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”, бр. 136 Б/1 и
- ТС 220/110 kV „Београд 17” – ТС 110/35 kV „Београд 11”, бр. 136А/2.

Предметни ДВ прелазе преко постојећих стамбених објеката и саобраћајних површина.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

На подручју које се обрађује овим планским документом изграђена су два двосистемска еее ДВ 35 kV који повезују следеће ТС:

- ТС 110/35 kV „Београд 11” – ТС 110/35 kV „Београд 4”, надземна деоница надземно кабловског вода број 307АБ, типа и пресека проводника Cu 3x50 mm² и
- ТС 110/35 kV „Београд 11” – ТС 35/10 kV „Јајинци”, број 378АБ, типа и пресека проводника Al/ч 3x95/15 mm².

Предметни ДВ прелазе преко постојећих стамбених објеката и саобраћајних површина.

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом у оквиру границе Плана изграђене су две стубне ТС 10/0,4 kV (рег. бр. „V-2022” и рег. бр. „V-2044”) са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и водовима јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих еее водова изграђена је надземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко слободних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су делимично инсталацијама ЈО.

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

Постојећа телекомуникациона мрежа о објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°1 и Н°3 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Јајинци”. Разводна мрежа је надземна положена по еее и телекомуникационим (тк) стубовима, пратећи коридор саобраћајних површина.

Постојеће површине остале намене

Становање и стамбено ткиво

Предметно подручје Јајинаца целина Д, формирало се у процесу спонтаног насељавања предметне територије, претварањем неизграђеног и пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, без одговарајућег:

- правног основа;
- планског усмерења;
- инфраструктурне опремљености.

Постојеће становање и стамбено ткиво са индивидуалном изградњом, заузима површину око 2.08 ha, са око 42 породичне куће, укупне БРГП око 7.354 m²:

- на парцелама просечне површине 5–6 ари,
- спратности од П+1 до П+2+Пк;
- са просечним индексом изграђености парцеле око 0,46.

Број становника износи око 109.

Комерцијалне зоне и градски центри

У оквиру границе предметног плана налази се постојећи комерцијално-пословни објекат на површини од око 0.05 ha са БРГП око 480 m².

Пољопривредне површине и објекти

Пољопривредно земљиште, у границама предметног плана, обухвата све површине које су непосредно намењене производњи биљних, а посредно и сточних производа, ради обезбеђења хране, аграрних сировина и других производа биолошког порекла.

А.3. Правни и плански основ

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14),

– Одлуци о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15).

У складу са поглављем 6. „Прелазне и завршне одредбе” Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16), овај План је завршен на основу одредби Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).“

Плански основ за израду и доношење Плана представља Генерални план Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), према коме се предметна локација се налази у површинама за:

површине јавних намена:

- комуналне делатности и инфраструктурне површине,
- саобраћај и саобраћајне површине,
- зелене површине.

површине осталих намена:

- становање и стамбено ткиво,
- блокови индивидуалне изградње,
- нови комплекси организоване стамбене изградње.

А.4. Појмовник

Унапређење енергетске ефикасности – смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Енергетска својства објеката – стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандаризованим коришћењем објекта (што укључује грејање, припрему топле воде, вентилацију и осветљење).

Намена земљишта – начин коришћења земљишта одређен планским документом.

Површина јавне намене – простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Грађевинска парцела (ГП) – део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Регулациона линија (РЛ) – линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија (ГЛ) – линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија – која даје максимални просторни обухват у коме је могуће изградити гаражу, станарске оставе или техничке просторије у једној или више етажа.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле – је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

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

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

Спратност – висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк.

Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози, са грађевинском и упоребном дозволом.

Објекат – грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционално, техничко – технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водоприједни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).

Реконструкција – извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Доградња – извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

Кота приземља за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута и савладава се унутар објекта. За објекте на стрмом терену који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту.

Кота улаза за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужним.

Кота улаза за стамбену намену објеката – може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте.

Наспрамни објекат је зграда у истом блоку, иза задње границе парцеле и постојећи, засебан дворишни објекат на истој парцели.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Б.1. Планирана намена површина у оквиру границе плана

У оквиру границе плана дефинисана су 25 блока.

У планираном стању површине јавних намена су:

- комуналне делатности и инфраструктурне површине:
- комуналне стазе – КС,
- коридор потока „Јелезовац”, потока „Липице” и Каљавог потока – П,
- фекална црпна станица – ФЦС,
- трафостанице – ТС1, ТС2, ТС3 и ТС4,
- саобраћај и саобраћајне површине,
- зелене површине – З1-п.

У планираном стању површине осталих намена су:

- становање и стамбено ткиво,
- блокови индивидуалне изградње – А, макс. спратност П+1+Пк.

Планиране намене приказане су на графичком прилогу бр. 2. (а, б, в): „Планирана намена површина”, Р 1:1.000.

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и приказане на графичком прилогу бр. 3. (а, б, в): „Регулационо-нивелациони план”, Р 1: 1.000 .

Планиране површине јавне намене:

- комуналне делатности и инфраструктурне површине:– комуналне стазе (КС) 0.22 ha,
- коридор потока „Јелезовац”, потока „Липице” и Каљавог потока (П) 10.09 ha,
- фекална црпна станица – ФЦС, 0.005 ha,
- трафостанице (ТС1-ТС4) 0.04 ha,
- саобраћај и саобраћајне површине 5.055 ha,
- зелене површине 35.68 ha.

Површине остале намене:

- блокови индивидуалне изградње – А, површине 21,53 ha,

Напомена: 15% површине (3,23 ha) блока одузима се за блоковски саобраћај, остала површина намењена индивидуалном становању је 18,30 ha са БРГП=164.700 m².

Табеларни приказ површина целине Д:

НАМЕНА ПОВРШИНА (ha)		ЦЕЛИНА Д		
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ha)		постојеће стање (ha) (оријентационо)	ново (ha) (разлика)	укупно планирано стање (ha) (оријентационо)
комуналне делатности и инфраструктурне површине	коридор потока	1.54	8.55	10.09
	комуналне стазе	0.00	0.22	0.22
	фекална црпна станица – ФЦС	0.00	0.005	0.005
	трафо станице ТС1-ТС4	0.00	0.04	0.04
саобраћај и саобраћајне површине		0.17	4.885	5.055
зелене површине		17.86	17.82	35.68
1. укупна површина јавне намене (ha)		19.57	31.52	51.09
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (ha)		постојеће стање (ha) (оријентационо)	ново (ha) (разлика)	укупно планирано стање (ha) (оријентационо)
блокови индивидуалне изградње		2.08	19.45	21.53
комерцијалне зоне и градски центри		0.05	-0.05	0.00
пољопривредне површине и објекти		50.92	-50.92	0.00
2. укупна површина остале намене (ha)		53.05	-31.52	21.53
УКУПНА ПОВРШИНА 1.+2. (ha)		72.62	0.00	72.62

Приказ бруто развијене грађевинске површине – БРГП:

БРГП (m ²)	ПДР ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ-ЦЕЛИНА Д		
БРГП (m ²) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	постојеће (ha) (оријентационо)	ново (ha) (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)
блокови индивидуалне изградње	7.354	157.346	164.700
комерцијалне зоне и градски центри	480	-480	0,00
укупна БРГП остале намене	7.834	156.866	164.700

Приказ осталих нумеричких података за целину Д:

ЦЕЛИНА Д			
остали нумерички подаци	постојеће (ha) (оријентационо)	ново (ha) (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)
број стамбених јединица	42	508	550
Број локала	1	14	15
број становника	109	2284	2 393
број запослених	1	10	10
број становника+запослени	110	2294	2 403

Б.2. Биланс урбанистичких показатеља

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА		
НАМЕНА	ПОВРШИНА (m ²)	ПОВРШИНА (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
комуналне делатности и инфраструктурне површине	103 550	14.26
саобраћај и саобраћајне површине	50 550	6.96
зелене површине	356 800	49.13
укупно 1	510 900	70.35
ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
блокови индивидуалне изградње (саобраћај 15%*)	215 300 (сао. 32 300, стан. 183 000)	29.65
укупно 2	215 300	29.65
укупно 1+2	726 200	100

*Од површине грађевинског блока се одузима 15% за саобраћајне површине

ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ ПАРАМЕТАРА

блок / намена, или парцела јавне намене	НАМЕНА	„З” макс. индекс заузетости парцеле према ПДР	„З” макс. индекс заузетости парцеле према ГП Београда 2021	„И” макс. индекс изградњености парцеле према ПДР	„И” макс. индекс изградњености парцеле према ГП Београда 2021.	% уређених зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом према ПДР	% уређених зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом према ГП Београда 2021.	% однос становања и делатности према ПДР	% однос становања и делатности према ГП Београда 2021.	макс. спратност/ макс. висина венца и слемена према ПДР	макс. спратност/ макс. висина слемена/ венца према ГП Београда 2021.
Д – 3, 7, 8а, 8б, 8в, 9а, 9б, 9в, 9г, 10а, 10б, 11, 12, 12а, 13, 13а/А	становање (блокови индивидуалне изградње)	парцеле до ≤600 m ² „З” = 50% парцеле преко 600 m ² „З” = 40%	парцеле до ≤600 m ² „З” = 50% парцеле преко 600 m ² „З” = 40%	парцеле до ≤600 m ² „И” = 1,2, парцеле преко 600 m ² „И” = 0,9	парцеле до ≤600 m ² „И” = 1,2, парцеле преко 600 m ² „И” = 0,9	парцеле до ≤600 m ² 30%; парцеле преко 600 m ² 40%	парцеле до ≤600 m ² 30%; парцеле преко 600 m ² 40%	преко ≥80% становање : до ≤20% делатност	преко ≥51% становање : до ≤49% делатност	П+1+Пк (макс. висина венца објекта је 8,5 m), (макс. висина слемена објекта је 12,0 m)	П+1+Пк (макс. висина венца објекта је 8,5 m), (макс. висина слемена објекта је 12,0 m)
Д-25/ЈТС1, Д-9в/ЈТС2, Д-13/ЈТС3, Д-17/ЈТС4	трафо станице ТС1, ТС2, ТС3 и ТС4	40%	40-60%	-	-	мин. 20%	мин. 10%	-	-	П	П

Б.3. Карактеристичне зоне

На предметном подручју планирају се:

– површине јавне намене: зелене површине, саобраћајне површине, површине за комуналне делатности и инфраструктурне површине (комуналне стазе, поток Јелезовац, поток Липице, Каљави поток, ФЦС – фекална црпна станица и трафо станице ТС1-ТС4).

– површине остале намене:

Зона А. Зона блокова индивидуалне изградње обухвата највећи део предметног простора и представља хетерогену структуру индивидуалног становања, са различитом величином парцеле до 600 m² и преко 600 m². Планирана спратност је максимално П+1+Пк, максимална висина венца 8.50 m, максимална висина слемена 12.0 m, у односу на нулту коту.

Б.4. Услови заштите културноисторијског наслеђа

Простор Плана детаљне регулације Јајинци – целина Д није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине, 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 нађе на археолошке остатке инвеститор и извођач су дужни да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле све неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања треба да буде урађен у Заводу за

заштиту споменика културе Града Београда у сарадњи са инвеститором градње објекта, који је по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” број 71/94), дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда:

– бр. Р 581/08 од 18. априла 2008. године, достављени за потребе израде ПДР подручја Јајинци,

– бр. Р 3677/10 од 18. октобра 2010. године, достављени за потребе израде ПДР подручја Јајинци.

Б.5. Урбанистички услови за јавне површине и објекте

У обухвату границе предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за површине јавне намене:

- јавне саобраћајне површине (ознаке ЈС1,...,ЈС8),
- јавне комунални стазе (ознаке ЈК1,..., ЈК10),
- регулисани коридор Каљавог потока, потока Липице и потока Јелезовац (ознаке ЈП1,...,ЈП6),
- јавне зелене површине (ознаке ЈЗ1,...,ЈЗ20),
- за објекте и комплексе јавне намене – ТС1-ТС4 (ознаке од ЈТС1 до ЈТС4), ФЦС (ознака ЈФЦС),

за које се издвајају катастарске парцеле и делови парцела приказане на гарафичком прилогу бр. 4.(а,б,в): „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење” Р1:1.000.

Планиране грађевинске парцеле за јавне намене не могу да се парцелишу, односно није дозвољена њихова деоба.

Б.5.1. Јавне саобраћајне површине

Грађевинске парцеле за:

- јавне саобраћајне површине (ознаке ЈС1,...,ЈС8) и
- јавне комунални стазе (ознаке ЈК1,..., ЈК10).

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		
назив	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Нова 1	КО Јајинци Делови парцела: 1256/2, 1256/3, 1255/2, 1255/3, 1255/4, 1256/4, 1255/1, 1254/1,	ЈС 1
Нова 2	КО Јајинци Делови парцела: 936/52, 936/53, 936/54, 936/4, 937/17, 936/55, 937/16, 936/56, 937/15, 936/57, 937/14, 936/58, 936/59, 937/13, 936/60, 937/12, 936/61, 937/11, 936/15, 937/10, 936/14, 937/9, 936/13, 937/8, 936/12, 937/7, 936/11, 937/6, 936/10, 937/5, 936/9, 937/4, 936/8, 936/7, 936/62, 937/1, 937/2, 936/6, 899/6, 899/5, 1077/6, 1077/3, 1077/4, 1077/5, 899/1, 897, 898, 896, 895, 894, 596/1, 596/6, 596/5, 595/2, 594/3, 590/4, 594/4, 590/2, 589/4, 589/2, 593/4, 588/4, 588/2, 593/3, 586/2, 592/3, 592/4, 580/2, 580/1, 574/1, 574/3, 1075/18, 503/2, 500/8, 500/6, 500/5	ЈС2
Нова 2	КО Јајинци Делови парцела: 580/2, 580/1, 586/2, 586/3	ЈС2-1
Нова 2	КО Јајинци Делови парцела: 936/62, 937/18, 937/19, 936/51, 936/50, 936/49, 936/48,	ЈС2-2
Нова 3	КО Јајинци Делови парцела: 580/1, 586/2, 579, 585/2, 587/1, 585/1, 605/1	ЈС3
Нова 4	КО Јајинци Делови парцела: 937/1, 1077/6, 899/6, 899/3, 1077/3, 899/4, 899/7, 937/80, 937/60	ЈС4
Нова 5	КО Јајинци Делови парцела: 500/6, 500/2, 500/8, 1075/1, 575/1, 576, 577, 578, 582, 583, 585/2,	ЈС5
Нова 5	КО Јајинци Делови парцела: 587/1, 587/2, 587/3, 591/1, 591/2, 591/3, 591/4, 592/4, 592/3, 593/3, 593/4, 594/3, 594/4, 595/2	ЈС5-1

назив	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Нова 5	КО Јајинци Делови парцела: 595/2, 596/5, 596/6, 596/1, 894, 895, 896, 893, 898, 899/1, 899/3	ЈС5-2
Нова 5	КО Јајинци Делови парцела: 937/17, 937/16, 937/15, 937/46, 937/14, 937/47, 937/13, 937/48, 937/12, 937/49, 937/11, 937/50, 937/10, 937/51, 937/9, 937/52, 937/8, 937/53, 937/7, 937/54, 937/6, 937/55, 937/5, 937/56, 937/4, 937/57, 937/58, 937/2, 937/59, 937/60, 1077/3	ЈС5-3
Нова 5	КО Јајинци Делови парцела: 937/18, 937/46, 937/45, 937/19, 937/44, 937/20	ЈС5-4
Нова 6	КО Јајинци Делови парцела: 577, 578, 582, 583, 585/1	ЈС6
Нова 6	КО Јајинци Делови парцела: 605/1, 605/2, 605/3, 604/1, 604/4, 587/3, 591/1, 591/2, 591/3, 591/4, 592/4, 592/3, 593/3, 593/4, 594/3, 594/4,	ЈС6-1
Нова 6	КО Јајинци Делови парцела: 594/4, 595/2, 596/5, 596/6, 596/1, 894, 895, 896, 893, 898, 899/2, 899/4, 899/7	ЈС6-2
Нова 7	КО Јајинци Делови парцела: 936/32, 936/31, 936/30, 936/42, 936/29, 936/43, 936/28, 936/44, 936/27, 936/45, 936/26, 936/46, 936/25, 936/47, 936/48, 936/24, 936/49, 936/23, 936/50, 936/22, 936/51, 936/21, 936/52, 936/20, 936/53, 936/19, 936/54, 936/4, 936/18, 936/55, 936/56, 936/17, 936/57, 936/16, 936/58, 936/59, 936/60, 936/61, 936/15, 936/14, 936/13	ЈС7
Нова 8	КО Јајинци Делови парцела: 937/46, 937/45, 937/17, 937/18, 936/62, 936/52, 936/51	ЈС8

ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ СТАЗЕ		
Јавне комуналне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
комунална стаза 1	КО Јајинци Делови парцела: 1266/2, 1266/5,	ЈК2
комунална стаза 2	КО Јајинци Делови парцела: 936/13, 934/14, 936/15	ЈК8
комунална стаза 3	КО Јајинци Делови парцела: 562, 563, 581/3, 580/3, 580/2	ЈК5
комунална стаза 4	КО Јајинци Делови парцела: 595/2, 594/3, 594/4, 593/4,	ЈК7
комунална стаза 5	КО Јајинци Делови парцела: 590/1, 589/1, 588/1, 588/3, 586/1, 586/3, 580/3, 580/2,	ЈК6
комунална стаза 6	КО Јајинци Делови парцела: 936/23, 936/24,	ЈК9
комунална стаза 7	КО Јајинци Делови парцела: 1014/2,	ЈК10
комунална стаза 8	КО Јајинци Делови парцела: 503/1, 503/2, 504,	ЈК4
комунална стаза 9	КО Јајинци Делови парцела: 523,	ЈК3
комунална стаза 10	КО Јајинци Делови парцела: 1256/1, 1256/2, 1255/2, 1255/1,	ЈК1
* Ознака преузета из Плана детаље регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, бр. 35/08),	КО Вождовац Делови парцела: 12091/1,	С21*
* Ознака преузета из Плана детаље регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, бр. 35/08),	КО Јајинци Делови парцела: 1258/4, 1256/4, 1258/3, 1256/3	И4*

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графичком прилогу бр. 4. (а, б, в): „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење” Р1:1.000.

Услови и регулација саобраћајних површина

Планирано стање саобраћаја

Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана приказане су у графичком прилогу бр. 3. (а, б, в): „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине како је дато у графичком прилогу бр. 3. (а, б, в): План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021.године, према коме на предметном подручју нема планираних саобраћајница.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина приказани су у одговарајућим графичким прилозима бр. 3.а, 3б и 3в: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима”, Р 1:1.000, бр. 3.1. „Попречни профили”, Р 1:100 и бр. 3.2.а. „Подужни профил саобраћајнице”: Нова 1, Нова 4, Нова 6, Нова 8, Р 1:1.000/100, бр. 3.2.б. „Подужни профил саобраћајнице”: Нова 2, Нова 3, Р 1:1.000/100 и бр. 3.2.в. „Подужни профил саобраћајнице”: Нова 5, Нова 7, Р 1:1.000/100.

Саобраћајнице унутар граница предметног плана, планиране су у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно техничким елементима уз поштовање постојеће изграђености и парцелације. При тому су саобраћајнице на граници целине усклађене са саобраћајном мрежом у контактном подручју.

Двосмерне саобраћајнице се планирају са регулацијом ширине 9,0 м, од чега је коловоз ширине 6,0 м и обострано тротоари ширине 1,5 м (попречни профил 1).

На слепим крајевима улица планирају се противпожарне окретнице према одредби Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Због потребе полагања комуналних инсталација и изван јавних саобраћајних површина, формирају се јавне површине за техничку инфраструктуру. Изнад планираних канализационих цеви, због потребе приступа и одржавања, предвиђа се градња стазе ширине 3,5 м (пешачко-колска стаза за пешаке и комунална возила), (попречни профил 2).

Изнад планираног електроенергетског вода се, због потребе приступа и одржавања, предвиђа градња пешачке стазе ширине 1,5 м (попречни профил 3). Траса пешачке стазе преко потока се планира на објекту (пешачки мост са ел. водом); стога је неопходно пројектну документацију за мост урадити у сарадњи са ЈВП „Београдводе”.

Прилаз на комуналну стазу се планира са јавних саобраћајних површина преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила.

У регулационом простору јавних саобраћајница није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију саобраћајница на које се наслања предметни простор.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

У оквиру планиране парцеле регулисаног потока, за потребе приступа и одржавања потока Јелезовац, планира се стаза ширине 3,5 м за комунална возила, коју је потребно стабилизovati на одговарајући начин. На слепим крајевима стаза планирају се окретнице. На графичким прилозима плана стаза је приказана илустративно (испрекиданом линијом). Стаза за одржавање потока ће се тачно дефинисати (њен положај, врста стабилизације,...) у току израде Пројектне документације, јер положај стазе зависи од ширине корита потока који ће се тачно дефинисати у Пројектној документацији. Стаза треба да је удаљена 1.0 м од ивице корита потока. Од стазе до границе парцеле потока обликовати терен (са нагибом који зависи од инжењерскогеолошких карактеристика тла) уз услов да на граници парцеле буде уклопљен у постојећи терен.

Услови:

– Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. године.

– ЈКП „Београдпут” бр. V 27/95/2010 од 26. августа 2010. године.

Завршни материјали и пратећи елементи саобраћајница Коловозни застор саобраћајних површина предвиђених за кретање моторних возила предвидети од асфалт бетона.

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

Стазе за комунална возила у оквиру парцеле регулисаног потока је потребно стабилизovati на одговарајући начин и затравити.

Пешачки саобраћај

У оквиру регулација постојећих и планираних улица, планирани су тротоари за пешачку комуникацију.

Паркирање

На нивоу плана потребне капацитете за стационирање возила рачунати према следећим нормативима:

Потребне капацитете за стационирање возила рачунати према следећим нормативима:

– становање: 1,1 ПМ/1 стан

– трговина: 1ПМ/66 м² БРГП

– пословање: 1ПМ/80 м² БРГП

– угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице.

Сва возила сместити на припадајућој парцели.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 м x 2,5 м. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

Услови:

– Секретаријата за саобраћај – Сектор за привремене и планирани режим саобраћаја IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. године.

Јавни градски превоз путника

Концептом развоја јавног градског превоза путника, на предметном простору нема промена у односу на постојеће стање (кроз простор, као ни у непосредној близини, не пролазе линије ЈПП-а).

Услови:

– Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз бр. IV-08 бр. 346.5-1581/10 од 22. септембра 2010. године, бр. IV-08 бр. 346.5-1373/10 од 22. септембра 2010. године и бр. IV-06 бр. 346.6-172/08 од 2. априла 2008. године; Београдпут бр. V-27/95/2010 од 26. августа 2010. године.

Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

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

Б.5.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

Б.5.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5. (а, б, в): „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Планом детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци”, („Службени лист Града Београда”, број 35/08) планира се прстен друге висинске зоне Ø200 mm дуж планираних саобраћајница и улицом Драгана Маузера допрема воду до корисника у границама овог плана. Веза са планираним цевоводом је дата у Плану детаљне регулације подручја Јајинци–Целине В, (Одлука о припремању и изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, градска општине Вождовац, („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

У обухвату граница плана планирана је водоводна мрежа друге висинске зоне мин пречника Ø150 mm. Положај нове водоводне мреже је у јавној површини, тротоарима или испод ивичњака планираних саобраћајница.

На планираној уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната. Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Услови:

– ЈКП БВК Служба за развој водовода бр. Д/2700,38586 I4-2 /1309 од 8. новембра 2010. године.

Б.5.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5. (а, б, в): „Водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1:1.000)

Употребљене воде са територије Целине Д, која припада сливу потока Јелезовац, прикључити на фекални канал планиран у оквиру Плана детаље регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 35/08) и Плана детаљне регулације насеља Бањица – комплекс између улица Црнотравске, Булеvara ослобођења

(Булеvara ЈА), Беранске, Борске и Каљавог Потока – ГО Вождовац ГО Раковица ГО Савски венац – II фаза („Службени лист Града Београда”, број 41/16). Планирани фекални канал одводи употребљене воде дела насеља Јајинци до Бањичког колектора.

Кишне воде које припадају сливу потока Јелезовац и Липице, са територије која је у границама предметног плана, се упуштају у поток Јелезовац и поток Липице.

Пре упуштања кишних вода у потоке потребно их је пречистити до степена који обезбеђује другу класу воде у реципијенту. У ту сврху обезбеђене су јавне површине на местима излива кишних вода у потоке за смештај уређаја за пречишћавање.

Употребљене воде са дела површине намењене индивидуалном становању се не могу гравитационо прикључити на планирану градску фекалну канализацију већ је потребно локално постројење за препумпавање фекалних вода.

За фекалну црпну станицу – ФЦС, која је планирана у подземном објекту, обезбеђена је грађевинска парцела са ознаком ЈФЦС величине око 10x5 m (комуналне делатности и инфраструктурне површине), која је аналитички дефинисана на графичком прилогу бр. 4а „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р1:1.000). Парцелу фекалне црпне станице оградити транспарентном оградом висине 2,5 m.

Минимални пречник планиране кишне канализације је Ø300 mm, а фекалне Ø250 mm. Положај планиране уличне канализације је у коловозу планираних саобраћајница.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Услови:

– ЈКП БВК Служба за развој канализације бр.38586, 44354, I4-2 /1309, I4-2 /1618, од 29. октобра 2010. год.

Б.5.2.3. Водопривреда

(Графички прилог бр. 5. (а, б, в): „Водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1:1.000 графички прилог бр. 4. (а, б, в): „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођење”, Р1:1.000)

У обухвату границе предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за регулисани коридор потока (ознаке ЈП1,...,ЈП6) и фекалну црпну станицу – ЈФЦС (у блоку Д-4).

намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Регулисани коридор поток	КО Стара Раковица Делови парцела: 158/2, 2375/1, 156/3, 159/1, 162/1,	ЈП1
Регулисани коридор поток	КО Вождовац Делови парцела: 12097/4, 12065/14, 12097/3, 12033/17,	ЈП2
Регулисани коридор поток	КО Стара Раковица Целе парцеле: 162/2, Делови парцела: 2375/1, 159/1, 175, 176, 164/1, 163, 165/1, 161/1, 162/1,	ЈП3
Регулисани коридор поток	КО Вождовац Целе парцеле: 12094/2, 12095/5, 12095/4, 12136/11, 12094/3, 12092/1, Делови парцела: 12097/4, 12032/4, 12094/6, 12092/4, 12093/1, 12091/1, 12093/3, 12094/1, 12093/2, 12032/5, 12097/3, 12092/2, 12092/5,	ЈП4

намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Регулисани коридор поток	КО Јајинци Целе парцеле: 1209/8, 1209/19, 1100/20, 1100/19, 1100/21, 1100/18, 914, 910/3, 1099/42, 1099/40, 1099/36, 1209/2, Делови парцела: 1045/122, 1040, 1046/4, 1039, 1034, 1036, 1030/1, 1029, 1046/3, 1045/126, 1025, 1024/3, 1024/2, 1031/2, 1028, 1026/2, 1023/2, 1021/2, 1023/1, 1022/2, 1017, 1020, 1038, 1037, 1015/1, 1033, 1032/1, 1015/2, 1014/1, 1015/3, 1014/2, 934, 933/2, 1013/2, 933/1, 1018/3, 1018/2, 1018/1, 931, 932, 929/2, 928, 927, 930, 1072, 925, 926, 924, 923, 936/27, 936/26, 922, 911, 936/25, 921, 936/24, 920, 919/2, 936/23, 936/22, 918/2, 917, 936/21, 916, 915/2, 915/1, 936/20, 913, 936/19, 912/2, 936/4, 912/1, 936/18, 936/17, 936/16, 936/15, 936/14, 936/13, 936/12, 936/11, 936/10, 936/9, 909, 936/8, 936/7, 936/62, 910/2, 910/1, 936/6, 936/5, 900/5, 900/4, 596/4, 596/2, 596/3, 595/1, 594/2, 900/3, 594/1, 593/2, 593/1, 592/2, 592/1, 590/1, 900/2, 589/1, 588/1, 901, 902, 586/1, 900/1, 562, 561, 563, 581/2, 565/3, 564/2, 581/1, 573/3, 570, 571, 573/2, 557/3, 556/2, 572/2, 556/1, 572/1, 523, 1075/17, 522/2, 522/1, 521/2, 1077/1, 520/4, 504, 520/5, 506/3, 500/1, 506/1, 500/5, 1074/24, 1249/1, 1266/2, 1250/1, 1099/44, 1251/1, 1099/43, 1209/16, 1252/3, 1252/2, 1209/15, 1254/4, 1254/3, 1255/1, 1209/13, 1256/1, 1100/4, 1099/41, 1209/10, 1100/16, 1100/15, 1099/56, 1100/2, 1100/3, 1099/55, 1099/37, 1099/35, 1100/17, 1100/8, 1100/14, 1100/23, 1099/11, 1209/18, 1100/1, 1210/1, 1099/46, 1209/6, 1099/10, 1209/4, 1099/45, 1209/2, 1099/30, 1099/9, 1099/8, 1099/48	ЈП5
Регулисани коридор поток	КО Јајинци Делови парцела: 500/5, 506/1,	ЈП6
Фекална црпна станица у блоку Д-4	КО Јајинци Делови парцела: 1255/2, 1255/3,	ЈФЦС

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилози бр. 4.(а, б, в): „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење' Р1:1.000.

За обезбеђење одговарајућег водног режима по квантитету и квалитету као и заштита подручја од ерозије великих вода дуж разматраног планског подручја потребно следеће:

– Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока између ушћа Бањичког и Железовачког потока према Плану детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица Црнотравске, Булевар ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09.)

– Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока узводно од Ул. авалски пут а према Плану детаљне регулације подручја Јајинци–цевлине А2, Градска општине Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 87/16). Заштита подручја је од велике воде повратног периода Т=100 година.

– Извести регулацију потока Железовац и потока Липице и изградити ретензију на Железовачком потоку што ће решити појаву екстремних поплавних таласа у сливу Каљавог потока. За потребну регулацију је урађен Идејни пројекат регулације потока Железовац са ретензијама и потока Липице, (Саобраћајни институт ЦИП 2009. године) за корито димензионисано на велику воду повратног периода од Т=100 год.

На потоку Железовац је планирана је реконструкција постојећег земљаног насипа и цевастих пропуста преграде „Техногас” и изградња бетонске бране око 300 m узводно. На потоку је планирано формирање два ретензиона простора за ублажавање поплавног таласа за протицај Q1% . Кота велике воде Ретензије 1, код преграде „Техногас”, је дефинисана на коти 115,20 mnm, а кота велике воде Ретензије 2, код бетонске бране, је 113,50 mnm.

Преграда „Техногас” реконструише се тако што се уместо постојећих цевних пропуста граде два бетонска пропуста димензионисана за ублажавање поплавног таласа

протицаја Q1% . Планирано је ојачавање тела насипа са уједначавањем ширине круне бране и коте круне бране. Планирана је преливна преграда са дебљином млаза до 40 cm у случају наилаaska велике воде Q1%. Прелив димензионисати за протицај велике воде Q1%.

Бетонска гравитациона брана се састоји од централне преливне ламеле у кориту Железовачког потока и непреливних ламела на десној и левој обали. Кота круне прелива као и димензија и положај пропуста димензионисати према меродавном протицају стогодишње велике воде Q1% . Прелив димензионисати за протицај велике воде Q0,1%, а прорачун стабилности бране за случај протицаја велике воде Q0,01%.

Планира се заштита десне обале потока Железовац ради осигурања косине у зони ретензије узводно од бетонске бране. У зони окретнице саобраћајнице Нова 19, датој у Плану детаље регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 35/08), потребно је предвидети потпорни зид уз тротоар којим ће се саобраћајница Нова 19 заштитити од великих вода у потоку Железовац.

Ради осматрања бране поставити геодетске репере.

Регулација потока Железовац се планира од улива у Каљави поток до узводног краја слива где се формира миор корито. Ради уклапања са регулисаним профилем Каљавог потока планира се регулација Каљавог потока низводно од ушћа потока Железовац.

Регулација потока Железовац је планирана на дужини од 3.270 m. Траса регулисаног корита прати природно корито, а корито је димензионисано на протицај повратног периода од Т=100 године. Због услова бурног течења корито потока Железовац је на читавом потезу обложено ломљеним каменом у цементном малтеру са нагибом косина миор корита од 1:1.5.

Карактеристични попречни профили су дати у складу са прирастом протицаја, па су издвојене четири карактеристичне деонице приказане на графичком прилогу и то:

- од km 0+008.00 до km 0+203.63 на графичком прилогу бр. 5а: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1: 1.000;
- од km 0+218.39 до km 2+090.00 на графичком прилогу бр. 5а и 5б: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1: 1.000;
- од km 2+100.00 до km 2+657.22 на графичком прилогу бр. 5б и 5в: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”[“] Р 1: 1.000;
- од km 2+257.22 до km 3+319.90 на графичком прилогу бр. 5в: „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”[“] Р 1: 1.000.

Појас регулације потока Железовац је променљив у зависности од попречног профила регулисаног корита и обухвата регулисаног корита и заштитни појас ширине 5 m од ивице корита, графички прилог бр. 5. (а, б, в) Водоводна и канализациона мрежа и објекти и износи:

- од ушћа у Каљави поток до преграде Техногас 14,10 m
- од преграде Техногас до стациоане км 2+670 -26,50 m
- од стациоане км 2+670 до км 3+318-14,20 m

За потребе приступа и одржавања фекалног колектора планира се градња пешачко колске стазе ширине 3,5 m за комунална возила, а у оквиру парцеле регулисаног потока (графички прилог бр. 5.(б,в): „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1: 1.000).

У оквиру планиране парцеле регулисаног потока, за потребе приступа и одржавања потока Железовац, планира се стаза ширине 3,5 m за комунална возила, коју је потребно стабилизovati на одговарајући начин. На слепим крајевима стаза планирају се окретнице. На графичким прилозима плана стаза је приказана илустративно (испрекиданом линијом). Стаза за одржавање потока ће се тачно дефинисати (њен положај, врста стабилизације,...) у току израде пројектне документације, јер положај стазе зависи

од ширине корита потока који ће се тачно дефинисати у Пројектној документацији. Стаза треба да је удаљена 1,0 m од ивице корита потока. Од стазе до границе парцеле потока обликовати терен (са нагибом који зависи од инжењерскогеолошких карактеристика тла) уз услов да на граници парцеле буде уклопљен у постојећи терен. Имајући у виду геолошке услове на терену, нарочито на изразито стрмој и геолошки нестабилној левој обали потока Језеровац планирана је стаза за одржавање регулисаног корита само са десне стране потока.

– Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта – ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске велике воде Q1% увећане за заштитну висину – зазор (минимална висина зазора је 1,0 m, а према условима ЈВП „Београдводе“).

– Укинути испусте отпадних вода у водотоке од нелегално изграђених објеката.

– Атмосферске воде богате мастима и уљима, пре упуштања у канализацију ослободити истих путем одговарајућих урђајима за пречишћавање.

– Испусте атмосферске канализације планирати у водотоке и ускладити са регулисаним профилем водотока (ситуационо и висински) а место улива обезбедити од ерозије.

– У случају да се планира изградња уљне трафостанице иста мора имати водонепропусни базен за прихват уља.

Услови:

– ЈВП „Београдводе” бр. 500/2 од 7. марта 2012. године.

Б.5.2.4. Електроенергетска мрежа и објекти
(Графички прилози бр. 6. (а, б, в): „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р :1.000)

За постојећи двосистемски надземни вод (ДНВ) 2x110 kV број 136А/2+136Б/1, у оквиру границе плана, обезбеђен је заштитни појас оријентационе ширине 50 m (25 m лево и десно од осе надземног вода).

За изградњу саобраћајних површина у заштитном појасу потребна је сагласност власника ЈП „Електроенергетска Србије”. Сагласност се даје на Елаборат у коме се даје тачан однос предметног ДНВ и објекта који ће се градити, уз задовољење следећих техничких прописа:

– Законом о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14);

– Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14);

– Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/1988, „Службени лист СРЈ”, број 18/1992);

– Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74);

– Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95);

– Законом о заштити од нејонизујућег зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09) са припадајућим правилницима:

– SRPS N.CO.105 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени гласник СФРЈ”, број 68/86);

– SRPS N.CO.101 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од опасности;

– SRPS N.CO.102 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од сметњи („Службени гласник РС”, број 68/86).

Препорука је да минимално растојање планираних, саобраћајних површина са пратећом инфраструктуром и инсталацијама, од било ког дела стуба ДНВ 2x110 kV буде 12 m, што не искључује потребу за елаборатом.

Израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу надземног вода, Елабората утицаја надземног вода на планиране објекте од електропроводног материјала и елабората утицаја надземног вода на телекомуникационе водове биће саставни део даље пројектне документације.

У постојећем заштитном појасу надземних водова могу се радити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно.

Услови:

– ЈП „Електроенергетска Србије”, III-18-04-145/1 од 14. децембра 2010. године.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

Уколико се при извођењу радова у оквиру Плана угрожавају постојећи надземни водови 35 kV или није могуће обезбедити сигурносну висину и сигурносно растојање од планираних објеката, водове је потребно изместити или каблирати и заштитити. Уколико се врши измештање наведених надземних водова, измештање извести надземним водом типа и пресека Al/C 3x95 mm². При томе предвидети постављање новог стубова због скретања трасе, а постојеће стубове статички проверити за нове силе затезања и углове скретања трасе и уколико не задовољавају предвидети њихову замену. Потребно је да се у траси вода не налазе објекти који би угрожавали ее вод и онемогућавали приступ воду.

Уколико је потребно наведене надземне водове каблирати и заштитити, то треба извести на следећи начин:

– каблирати надземну деоницу надземно-кабловског вода 35 kV бр. 307АБ „Београд 11 – Београд 4”, целом дужином до стубних места бр. 1414 и 1439, одакле почиње кабловска деоница овог вода.

– Надземни двосистемски вод 35 kV бр. 378 АБ „Београд 11 – Јајинци” каблирати целом дужином.

За каблирање водова 35 kV користити каблове типа и пресека ХНЕ 49-А 3x(1x185 mm²), 35 kV, у складу са интерним стандардима „ЕПС Дистрибуција” д.о.о.

Извршити демонтажу надземних деоница водова који се каблирају.

Уколико се трасе планираних подземних (кабловских) водова 35 kV нађу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију, пречника Ø160 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације. У трасама ее водова не сме да се налази никакав објекат који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима.

При полагању предметних каблова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим, постојећим и планираним, ее и осталим подземним инсталацијама, које се могу наћи у трасама водова.

Све радове извести у складу са важећим техничким прописима препорукама, као и интерним стандардом „ЕПС Дистрибуција” д.о.о.

Трошкове за измештање или каблирање наведених водова 35 kV, као и све остале трошкове настале због извођења радова сносиће инвеститори планираних објеката који угрожавају надземне водове 35 kV или Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП приликом уређења земљишта.

У том смислу, Планом је обезбеђена траса за постављање кабловских водова 35 kV дуж улица: Нова 7, Нова 8, Нова 2, Нова 3 и даље комуналном стазом 9.

До каблирања ДНВ 2x35 kV није дозвољена изградња објеката у зони 15 m од крајњег фазног проводника, изузев саобраћајних површина. Приликом реализације саобраћајних површина, уколико је потребно, постојећи ДНВ 2x35 kV реконструисати како би се постигла прописна сигурносна висина и удаљеност стубова од планиране саобраћајнице. У том смислу потребно је израдити Главни пројекат измештања и реконструкције угроженог ДНВ 2x35 kV у коме би било видљиво да ли су испуњени услови из „Правилника о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/1988, „Службени лист СРЈ”, број 18/1992)”.

Кабловске водове 35 kV поставити подземно у тротоарском простору планираних саобраћајница, односно испод комуналне стазе у рову дубине 1,1 m и ширине у зависности од броја ее водова.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 за индивидуална стамбена насеља са централним грејањем (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи 2,3 MW.

На основу процењене једновремене снаге планирају се четири (4) ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA (коришћена снага приликом прорачуна потребног броја ТС), капацитета 1.000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV, које ће снабдевати електричном енергијом планиране објекте и ЈО, изградити као слободностојећи објекат. У том смислу, обезбеђене су грађевинске парцеле јавне намене са ознаком ЈТС1 до ЈТС4, и дефинисане у поглављу Б.5.4. Објекти јавне намене.

Услед угрожености планираном изградњом планира се укидање постојећих стубних ТС 10/0,4 kV. Потрошаче са постојећих стубних ТС прикључити на планиране ТС.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће по изградњи и пуштању у погон ТС 110/10 kV „Јајинци” (дате Планом детаљне регулације подручја Јајинци целина В, општина Вождовац а на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, („Службени лист Града Београда”, бр. 49/09)). По изградњи и пуштању у погон поменутих ТС потребно је извршити реконфигурацију 10 kV ее мреже (формирањем нових петњи и контактних водова). У том смислу, од планиране ТС 110/10 kV „Јајинци” планирати два 10 kV кабла која ће формирати петљу, из поменуте ТС, преко предметног подручја као и преко подручја обухваћеним суседним плановима (План детаљне регулације подручја Јајинци целина В, општина Вождовац а на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, („Службени лист Града Београда”, број 49/09)).

Напајање предметног подручја односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом вршиће се из планиране ТС 110/10 kV „Јајинци” и постојеће ТС 35/10 kV „Јајинци”.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планирану петљу и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

Све саобраћајне површине, осим комуналних стаза за одржавање потока, опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени.

Стубове ЈО, потребне висине са светиљкама, поставити у тротоарском простору планираних саобраћајница, односно потребно је постојеће стубове ЈО прилагодити планираној регулацији саобраћајница.

Напајање осветљења вршити из планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО.

Напојни водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

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

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

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне 10 kV и 1 kV мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на објектима.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Услови: ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 5029-2/10 (5.1.3.0 СА) од 23. децембра 2010. године.

Б.5.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилози бр. 6. (а, б, в): „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р :1.000)

За одређивање потребног броја телефонских прикључака (тфп) користи се принцип: 1 тфп за једну стамбену јединицу. На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака за предметно подручје, који износи 510. У том смислу, неопходно је извршити повећање капацитета тк мреже, односно потребно је планирати нову и реконструисати постојећу тк мрежу на подручју АТЦ „Јајинци”.

Испред сваког објекта, у оквиру границе плана, планира се изградња приводног тк окна и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат. Односно, где то техничке могућности не дозвољавају планирати приводни тк кабл.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се изградња тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом. Планирану канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улагати бакарни односно оптички каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору са једне стране саобраћајнице планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице. Дубина рова за постављање тк канализације у тротоару је 0,8 m, а у коловозу 1,0 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

Планиране тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система положити кроз тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу сукцесивно изместити дуж планираних траса за тк канализацију.

За планиране објекте индивидуалног становања приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних каблова.

Услови: „Телеком Србија“ а.д., бр. 0739/0760/03/01-274568/2 (ЈБ/259) од 12. октобра 2010. године и бр. 0739/0760/03/01-231513/3 (ЈБ/225) од 8. октобра 2010. године.

Б.5.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

Графички прилог бр. 7. (а,б,в): „Гасоводна мрежа и објекти” Р :1.000)

Према својим специфичним потребама за топлотном енергијом (претежно индивидуално становање), целокупно предметно подручје комплетно гасификовати и увести природни гас као основни енергент.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом извршена је анализа потрошње природног гаса. Она износи сса $V_h=2.000 \text{ m}^3/\text{h}$.

До површина намењених за изградњу, кроз јавне површине, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће), положити нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4 \text{ bar}$ -а, која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача.

Полиетиленска гасоводна мрежа предметног подручја (Јајинци – целина Д) ће се напајати из планираних мерно-регулационих станица МРС „Јајинци 1” и МРС „Јајинци 3” које ће се изградити у контактном простору (подручјима Јајинци – целина Б и Јајинци – целина Г).

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

Заштитна зона за полиетиленски гасовод, притиска $p=1\div 4 \text{ bar}$ -а, у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре, износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15).

Услови: „БеоГас” доо бр. 1530/2013 од 14. јуна 2013. године. „БеоГас” доо бр. 2740/2011-1808 од 16. августа 2011. године.

Б.5.3. Правила за уређење зелених површина

Б.5.3.1. Зелене површине у оквиру површина јавне намене

Грађевинске парцеле за јавне зелене површине (ознаке Ј31,...,Ј320):

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		
Јавне зелене површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
зеленило 31	КО Вождовац Целе парцеле: 12092/5, Делови парцела: 12032/4, 12091/1, 12093/3, 12094/1, 12093/4, 12091/4, 12093/5, 12032/5, 12092/2, 12091/17, 12091/16, 12093/8, 12093/1, 12093/7,	Ј31
зеленило 32	КО Јајинци Делови парцела: 1100/1, 1100/3, 1210/1, 1099/46, 1209/6, 1099/31, 1099/10, 1099/30, 1099/9, 1210/4	Ј32

Јавне зелене површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
зеленило 33	КО Јајинци Целе парцеле: 1258/1, 1121/1, Делови парцела: 1258/2, 1100/4, 1256/1, 1100/3, 1100/2, 1122/12, 1122/3, 1121/2, 1256/3, 1256/2, 1258/3,	Ј33
зеленило 34	КО Јајинци Целе парцеле: 1254/2, 1253/2, 1252/4, 1251/2, 1250/4, 1249/4, 1254/5, 1254/7, Делови парцела: 1266/5, 1249/3, 1249/1, 1266/2, 1250/3, 1250/1, 1251/5, 1251/1, 1252/5, 1253/1, 1253/3, 1209/16, 1254/8, 1252/3, 1252/2, 1254/6, 1254/5, 1254/1, 1254/3, 1255/4, 1255/3, 1255/2, 1255/1	Ј34
зеленило 35	КО Јајинци Целе парцеле: 1267/2, 1267/1, Делови парцела: 1266/2, 1074/12, 1074/24, 500/5, 500/4, 1267/3,	Ј35
зеленило 36	КО Стара Раковица Делови парцела: 165/1, 174, 175, 176,	Ј36
зеленило 37	КО Јајинци Делови парцела: 504, 503/2, 503/1, 500/5, 506/1, 500/1, 500/6, 500/8,	Ј37
зеленило 38	КО Јајинци Целе парцеле: 589/3, 590/3, 592/6, 592/5, 592/7, 592/8, 593/6, 593/5, 593/7, 593/8, 594/6, 594/5, 594/7, 594/8, 595/4, 595/3, 596/7, 596/8, 596/9, 596/10, 596/11, 596/12, 900/7, 900/6, 1077/4, Делови парцела: 586/2, 586/3, 589/4, 588/3, 588/1, 589/1, 590/1, 590/4, 592/4, 592/1, 592/2, 592/3, 593/3, 593/5, 593/2, 593/4, 594/3, 594/1, 594/2, 594/4, 595/2, 595/1, 596/3, 596/5, 596/6, 596/2, 596/4, 596/1, 894, 895, 900/5, 900/4, 1077/1, 1077/5, 897, 898, 1077/3, 1077/6, 936/5, 936/6, 936/7, 936/8, 936/9, 936/10, 936/11, 936/12, 936/13, 936/14,	Ј38
зеленило 39	КО Јајинци Делови парцела: 1014/2, 1013/2, 934, 933/2, 933/1, 932, 930, 926, 924, 936/31, 936/30, 936/29, 936/28, 936/27, 936/26, 936/25, 936/24, 936/23,	Ј39
зеленило 310	КО Јајинци Делови парцела: 936/14, 936/15, 936/16, 936/17, 936/18, 936/19, 936/20, 936/4, 936/21, 936/22, 936/23, 936/58, 936/59,	Ј310
зеленило 311	КО Јајинци Делови парцела: 580/1, 580/2,	Ј311
зеленило 312	КО Јајинци Делови парцела: 562, 581/3, 580/3, 580/2, 900/1, 902, 586/1, 588/1, 589/1, 590/1	Ј312
зеленило 313	КО Јајинци Целе парцеле: 560, 559, 565/1, 565/4, 565/2, 558/1, 564/1, 558/2, 550/2, 566/1, 566/2, 557/1, 566/3, 555/2, 557/4, 557/2, 567 Делови парцела: 908/1, 906, 905/3, 905/2, 905/1, 904, 902, 901, 900/3, 900/2, 900/1, 571, 570, 565/3, 564/2, 561, 557/3, 556/2, 556/1, 555/1, 554, 553, 552, 550/1, 549, 523, 1077/1	Ј313
зеленило 314	КО Јајинци Целе парцеле: 574/4, 573/1, 573/4, 581/4, Делови парцела: 504, 503/1, 503/2, 1075/17, 1075/18, 572/2, 572/1, 574/3, 573/2, 573/3, 581/1, 580/2, 581/2, 563, 581/3, 580/3, 580/2,	Ј314
зеленило 315	КО Јајинци Делови парцела: 1014/2, 1014/1, 1018/1, 1018/2, 1018/3, 1020, 1022/2, 1021/2, М 1026/2, 1028, 1031/2, 1032/1, 1033, 1037, 1036,	Ј315
зеленило 316	КО Јајинци Целе парцеле: 1035/3, Делови парцела: 1015/1, 1015/4, 1017, 1023/1, 10123/2, 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1025, 1029, 1030/1, 1034, 1035/1, 1036, 1039, 1040, 1041,	Ј316
зеленило 317	КО Јајинци Делови парцела: 1072, 1046/3, 1039, 1046/4, 1045/126, 1046/8, 1045/120, 1045/121, 1045/122, 1038,	Ј317

Јавне зелене површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
зеленило 318	КО Јајинци Делови парцела: 1040,	Ј318
зеленило 319	КО Јајинци Делови парцела: 1077/1, 936/5, 910/2, 910/1, 909, 912/1, 912/2, 912/3, 913, 915/1, 915/2, 916, 917, 918/1, 918/2, 919/1, 919/2, 920, 921,	Ј319
зеленило 320	КО Јајинци Целе парцеле: 520/1, 1242/1, 1077/2, 520/3, 1242/2, Делови парцела: 518, 529, 520/2, 521/2, 521/1, 522/1, 522/2, 523, 500/1, 530, 1268/1, 520/5, 506/3, 520/4, 1077/1	Ј320

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. (а, б, в): „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење” Р1:1.000.

У оквиру просторне целине планира се ретензија којом протиче поток Јелезовац и у мањем делу поток Липица са циљем да се заштите природне долине малих водотокова, њихова ревитализација и очување фонда постојеће вегетације. Зелене површине на ширем плану просторне целине Д, биће формиране као последица трансформације углавном пољопривредних површина, као и неуређених простора под утринама и угарима у различитим фазама сукцесије.

Пољопривредно земљиште се трансформише у јавну зелену површину и блокове индивидуалне стамбене изградње, док се делови у северном делу водотока планирају за ретензију (слободно изливање вода као одбрана од поплава). У систему зелених површина града образовање оваквог простора под вегетацијом (типски дефинисан према условима ЈКП „Зеленило” као „зелени коридор”) треба да повеже и зелене површине које чине парк-шума Јајинци и масив Миљаковачке шуме.

У оквиру ове зоне, Јелезовачки поток ће бити предмет посебне заштите. Са леве и десне стране потока, неопходно је заштитити аутохтону и самониклу вегетацију формирањем заштитног појаса, а по потреби, обновити је новом, од врста које су присутне на терену.

Граница заштитног појаса зеленила износи најмање 50 метара дуж десне стране, од ивице корита потока Јелезовац, без обзира на то да ли је површина обраста високом вегетацијом или су у питању ливадске површине и барско биље. Током даље разраде, потребно је урадити Главни пројекат озелењавања. Том приликом, проценити, односно валоризовати стање постојеће вегетације и укључити га у пројектно решење. У складу са добијеним вредностима заштитити постојеће зеленило и допунити га новим садницама.

На површинама за озелењавање, претежно ће се планирати простори намењени заштитном зеленилу са основном функцијом везивања терена на косинама, као и формирањем шетних и бицикличких стаза са одмориштима, пречицама и пролазима у околини потока Јелезовац што ће се даљом пројектном разрадом бити прецизније дефинисано.

Вегетација у оквиру јавних зелених површина састојаће се од различитих врста како листопадног, тако и зимзеленог дрвећа и шибља које ће већином бити аутохтоног и у мањој мери алохтоног порекла, уз избегавање алергених и инвазивних врста, што ће бити предмет даље пројектне разраде, чиме ће се ближе дефинисати услови уређења, подизања и коришћења тог простора.

У озелењавању примењивати врсте које су отпорне на градске услове, а по форми, колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне). У складу са наменом планираних целина, предвидети тип и спратност засада.

Пожељно је користити првенствено аутохтоне врсте, као и оне са фитонцидним дејством и мирисним цветовима. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.).

Посебну пажњу посветити опасним и штетним отпадним материјама, односно забранити испуштање отпадних вода и одлагање свих врста отпада у водотокове и земљиште дуж потока и ретензије. Током даље разраде, неопходно је израдити пројекат заштите, што ће бити предмет разматрања у оквиру мера услова и заштите животне средине.

Б.5.3.2. Зелене површине у оквиру површина остале намене

За блокове индивидуалног становања обезбедити најмање 30-40% зеленила у зависности од величине парцеле. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и затрављене површине.

У зони А, за парцеле до (\leq) 600 m², планирати 30% зеленила на незастртим површинама, а за парцеле преко ($>$) 600 m², планирати 40% зеленила на незастртим површинама.

Б.5.4. Објекти јавне намене

Грађевинске парцеле за објекте јавне намене – трафо станице ТС1 до ТС4.

ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Д-25	ТС1	КО Јајинци Делови парцела: 500/8, 500/6	ЈТС1
Д-9в	ТС2	КО Јајинци Делови парцела: 605/1,	ЈТС2
Д-13	ТС3	КО Јајинци Делови парцела: 937/1, 1077/3	ЈТС3
Д-17	ТС4	КО Јајинци Делови парцела: 936/27, 936/26	ЈТС4

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. (а,б,в): „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење” Р1:1.000.

Трафо станица 1 –ТС1 – грађевинска парцела у блоку Д-25

- величина комплекса: 105 m²
 - намена објекта: трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV
 - макс. индекс заузетости: 40%
 - макс. спратност објекта: II (монтажнобетонски објекат)
 - обликовање: применити материјале у складу са наменом објекта. Код избора боја и финалне обраде материјала, водити рачуна о непосредном окружењу и извршити максимално уклапање објекта у околни простор.
 - партерно уређење парцеле: парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.
 - инжењерско-геолошки услови: Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подло за изградњу објекта ТС. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама.
- За планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Трафостаница 2 – ТС2 – грађевинска парцела у блоку Д-9в	
– величина комплекса:	90 m ²
– намена објекта:	трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV
– макс. индекс заузетости:	40%
– макс. спратност објекта:	II (монтажнобетонски објекат)
– обликовање:	применити материјале у складу са наменом објекта. Код избора боја и финалне обраде материјала, водити рачуна о непосредном окружењу и извршити максимално уклапање објекта у околни простор.
– партерно уређење парцеле:	парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.
– инжењерско-геолошки услови:	Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта ТС. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама. За планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
Трафостаница 3 – ТС3 – грађевинска парцела у блоку Д-13	
– величина комплекса:	80 m ²
– намена објекта:	трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV
– макс. индекс заузетости:	40%
– макс. спратност објекта:	II (монтажнобетонски објекат)
– обликовање:	применити материјале у складу са наменом објекта. Код избора боја и финалне обраде материјала, водити рачуна о непосредном окружењу и извршити максимално уклапање објекта у околни простор.
– партерно уређење парцеле:	парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.
– инжењерскогеолошки услови:	Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта ТС. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Објекат ТС ће се налазити на простору који представља условно стабилну падину (умилено клизиште) па треба водити рачуна да се изградњом не наруши стабилност терена. Ископе треба изводити у краћим кампадама. За планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
Трафостаница 4 – ТС4 – грађевинска парцела у блоку Д-17	
– величина комплекса:	100 m ²
– намена објекта:	трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV
– макс. индекс заузетости:	40%
– макс. спратност објекта:	II (монтажнобетонски објекат)
– обликовање:	применити материјале у складу са наменом објекта. Код избора боја и финалне обраде материјала, водити рачуна о непосредном окружењу и извршити максимално уклапање објекта у околни простор.
– партерно уређење парцеле:	парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.
– инжењерско-геолошки услови:	Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта ТС. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама. За планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Б.6. Урбанистичке мере заштите

Б.6.1. Мере и услови заштите животне средине

За предметни план урађен је Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја Јајинци,

општина Вождовац, бр. IX-01 број: 350.5-3854/09, од 3. фебруара 2010. године, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09) и члан 53. Одлуке о Градској управи („Службени лист Града Београда”, број 51/08). Предметни извештај представља саставни део документације плана.

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана:

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

– постојеће и нове објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– спроводити посебне мере заштите подземних вода и земљишта, током изградње планираних и реконструкције постојећих објеката, током њиховог коришћења, као и у случају њиховог уклањања;

– по реализацији инфраструктуре извршити санацију постојећих септичких јама, а све планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– извршити санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;

– током изградње, привремено депоновање грађевинског материјала на локацији градилишта, амбалаже грађевинског материјала, средстава за изолацију комуналних инсталација, мора се вршити на адекватан начин уз обезбеђење да материјали који би могли бити потенцијални загађивачи не доспеју у земљу;

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

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

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

Мере и услови се односе на:

– прикључење објеката на централизоване систем грејања;

– формирање зелених површина, чија је улога пре свега у редукацији прашине и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл;

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

– подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животной средини („Службени гласник РС”, број 75/10).

У оквиру стамбених зона није дозвољена изградња:

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

- објеката на припадајућим зеленим површинама;

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

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

- објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине, или генерисати буку преко нормираних граница;

- уколико се у оквиру стамбене зоне планирају локали „мале привреде” предвидети искључиво делатности категорије А, у складу са правилима Генералног плана Београда 2021;

- базних станица мобилне телефоније на објектима односно у близини школа, предшколских установа, здравственим објектима;

- омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и пролазима;

Према Закону о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14), заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

Електроенергетски надземни водови	400 kV	220 kV	110 kV	35 kV
Ширина заштитног појаса са обе стране вода од крајњег фазног проводника (m)	30 m	30 m	25 m	15 m

- у зони коридора далековода не планирати намене попут становања, спорта, рекреације, јавних установа социјалне и здравствене заштите и сличних делатности које подразумевају дужи боравак људи;

- неопходно је обезбедити континуирани појас зеленила дуж десне обале Јелезовачког потока, најмање ширине 50 m у циљу заштите од ерозије и бујичних поплава;

- реализацијом ретензије не смеју се нарушити пејзажно-амбијенталне карактеристике предметног простора и типичне карактеристике за приобални појас потока Јелезовац;

- обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са акумулираним наносом из ретензије у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом отпада; уколико генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава, извршити његову категоризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и класификацијом отпада, одредити одговарајући начин даљег поступања;

- обавезна је израда пројекта уређења реке, узводно од планиране ретензије, уважавајући инжењерско-биолошке методе уређења водотока, постојећи облик корита и растиња, као и природни протицај водотока;

- укинути све неконтролисаних изливе у водотоке, односно ретензиони простор, сем чистих атмосферских вода;

- у току извођења радова обезбедити следеће мере заштите:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- грађевински и остали отпадни материјал који настане током изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;

- успоставити систем мониторинга и сталне контроле функционисања колектора и ретензије, у циљу повећања еколошке сигурности и заштите објеката и садржаја у окружењу;

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

- утврдити обавезу инвеститора 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 и 36/09). Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за прибављање грађевинске дозволе.

Б.6.2. Мере енергетске ефикасности

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

- изградња нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;

- увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;

- омогућавање свим потрошачима да преко ЈКП „Београдске електране” и ЈП „Србијагас” уграде мераче топлоте и природног гаса и да плаћају према утрошеној потрошњи ових комуналних производа;

- развој софтера за евиденцију и обраду података рада топлотних извора, гасних станица, мреже, предајних станица, потрошача и сл.

Б.6.3. Правила за евакуацију отпада

При одређивању потребног броја контејнера за евакуацију отпадака састава као кућно смеће примењује се апроксимација један контејнер на 800 m² површине.

Запремина судова-контејнера је 1.100 литара габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру граница катастарских парцела или у смећарама унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел.осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгерсливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од места где су постављени до комуналног возила износи 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико је ово растојање дуже од наведеног, неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за комунално возило габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречника окретања 11,0 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. У случају следећих улица, на њеном крају се обавезно мора изградити окретница, јер није козвољено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За депоновање отпадака из индивидуалних домаћинстава треба обезбедити канте од 240 литара запремине, које се, у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, износе на слободну површину испред објеката ради пражњења.

При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајнији генератори отпада као и дуж праваца јачих корисничких токова, неопходно је поставити уличне корпице за смеће. Отпади другачијег састава од кућног смећа одлажу се у посебне судове који се постављају у складу са напред наведеним нормативима, а празне се према потреби инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Локације судова за смеће приказати у пројекту уређења слободних површина и на ситуацији или у Главном архитектонско-грађевинском пројекту сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре. Уз техничку документацију инвеститор је дужан да прибави и сагласност на пројекат за сваки објекат појединачно.

Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 8893 од 19. августа 2010. године.

Б.6.4. Правила за заштиту од елементарних непогода и противпожарна заштита

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

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

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са 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 електричне инсталације ниског напона („Служ-

бени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета (Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Планирани електроенергетски објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), 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 мора се 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10).

Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003.

Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.

Потребно је доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева Плана детаљне регулације као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.

Услови:

МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду:

– бр. 217-262/2009-06/4 од 1. децембра 2009. године и потврђени дописом

– бр. 217-162/2010-07/7 од 7. августа 2010. године.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени лист РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Приликом изградње нових комуналних и других објеката инвеститор је дужан да прилагоди те објекте за склањање.

Услови:

Министарства одбране-Управе за инфраструктуру у Београду:

- бр. 1223-3 од 1. априла 2008. године,
- бр. 2776-4 од 1. новембра 2010. године,
- бр. 2776-5 од 1. децембра 2010. године.

Б.7. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9. (а,б,в): „Инжењерско-геолошка карта” у Р 1:1.000)

Геолошки склоп и литолошки састав кроз историју развоја овог подручја условили су карактеристичне морфолошке облике и хидрографску мрежу која је у знатној мери деформисана ерозионим засецима.

На делу предметног терена који обухвата насеље Јајинци, терен има благ или стрмији нагиб према северозападу – западу, односно према притокама реке Саве – Топчидерској реци. Карактеристични делови терена са стрмијим нагибима налазе се дуж тока Каљавог потока и једним делом тока Железовачког потока. Ове су долине нарочито стрмије у доњим деловима токова. Изворишне челенке Железовачког потока (поток Липица) имају благе долинске стране. У морфолошком погледу издвајају се две терасе, изнад апсолутне коте 220 mпв и друга, млађа тераса је нижа и запажа се изнад апсолутне коте 160 mпв. Између кота 220 и 190 mпв оцртава се некадашња обалска линија са знатно израженим рељефом, лепо очувана између Каљавог потока и потока Липица који је притока потока Железовац. Обе ове терасе настале су речно-језерском ерозијом, а по схватању кватраролога, створене су током Миндела. Трећи морфолошки облик, чији се ретки морфолошки фрагменти делом оцртавају на овом подручју, настао је речном ерозијом и одговара речној тераси формираној изнад апсолутне коте 120–130 mпв.

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седиментни који су прекривени седиментима кватрарне старости. Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав утичу на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Ранијим истраживањима ниво подземне воде је констатован у подини делувијално-пролувијалних седимената, односно на контакту кватрарних наслага и седимената сармата.

У доњим деловима тока потока Железовац има појава активних и умирених кретања – клижења. На овим просторима повољни услови за формирање клизишта су стрми контакти основне подлоге и распадине, стрми нагиби долинских страна потока, присуство прашинасте компоненте у распадини, филтрација подземне и површинске воде у правцу потока као и подлокавање долинских страна постојећим водотоцима. До покретања долази услед смањења чврстоће материјала zasiћеног водом. Угао унутрашњег трења при покретању је мањи од нагиба подлоге на којој се налази. Клизне површине у овим материјалима су неравне и показују више цилиндрични облик кретања.

Ова клизишта су плитка, дубине 3–5 m, дебљина делувијално-пролувијалних седимената на овим деловима је од 1-5 m а непосредну подлогу им чини приповршинска деградирана зона лапора и пескова. Контактне зоне ова два комплекса су различитим интензитетом засићене подземним и површинским водама које се дренирају у наведеним ерозионим засецима.

У обухвату плана налазе се два активна клизишта са акутним процесом:

– на десној долинској страни потока Железовац – ушће Јајиначког потока (катастарска ознака БГ 32.1.1),

– Кладенац – Железовац, при дну падине (катастарска ознака БГ 32.3.1),

и три умирена клизишта:

– Кладенац – Железовац, средњи део падине (катастарска ознака БГ 32.3.2),

– Кладенац (катастарска ознака БГ 32.4.1),

– Лековита вода (катастарска ознака БГ 32.4.2).

Повољни услови за откидање и плажење земљаних маса су хетероген петрографски састав приповршинске зоне деградираних лапора који садрже сочива CaCO_3 праха, њихова испуцалост, издељеност прслинама масних прашинастих глина, склоност волуменским променама (сушење и расквашавање) циркулација воде у правцу падине и осцилације нивоа подземне воде у току хидрогеолошког циклуса. Клизне површине у овим материјалима имају издужен облик а кретања су у облику плажења. Површине које би могле бити захваћене оваквим кретањем, а које се сада налазе у равнотежном стању, могу се користити при урбанизацији уз услов да се постојеће равнотежно стање не поремети. То се постиже мерама предострожности: током земљаних радова се сва укопавања и засецања терена морају одговарајућим мерама осигурати од обурвавања, подземне и површинске воде требало би прикупљати и контролисано одводити без даљег расквашавања падине.

Простори са појавама умирених кретања могу се користити уз мере опреза у смислу очувања постојећег равнотежног стања. У грубим цртама, треба избегавати укопавање паралелно падини, ископе у засићеном тлу на падинама треба осигурати од притиска земљаних маса, површинску и подземну воду која се природно дренира низ падину треба контролисано дренирати у одговарајући сабирни систем. Већа усецања на овим просторима треба изводити уз стручни надзор специјалиста у циљу правовременог предузимања одговарајућих мера.

Према постојећој документацији истражни простор припада сеизмичком микрореону VII^о, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025-0,030$. Изменом и допуном правилника о градњи објеката у сеизмички активним подручјима из 1989. год. овај, као и други терени Београда, добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII^о на VIII^о МКС-64. Обзиром на све околности у зони истражног простора упутно је објекте пројектовати на VIII^о МКС-64, са коефицијентом сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, издвојене су два геотехничка реона (зоне):

Зона I – Овом зоном су обухваћени делови терена благог нагиба. У површинском делу терен је изграђен од прашинасто песковитих глина (ppg) чија је дебљина већа од 2 m. Прашинасто песковите глине (ppg) су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом (nt) и хумусом у дебљини око 0,3–1,5 m. Подину кватрарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде је преко 2 m од површине терена.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу планираних садржаја. У зони интервенције до 2 m, ископ ће се изводити у сувом. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 2 m без подграде. Испод цеви као тампон (постељица) између природног тла и гасовода уграђује се максимално збијени слој песка дебљине 10 cm + D/10, где је D спољни пречник цеви.

У циљу заштите ископа од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферилуја. Затрпавање ископа, након стабилизације подтла, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу повољни.

Зона II – Овом зоном су обухваћени падински делови терена врло стрмог нагиба. У површинском делу је изграђен од квартарних прашинастих масних глина (pgl) чија је дебљина неједначена од 0,5–10 m. Прашинасте масне глине (pgl) су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом (nt+h) у дебљини око 0,2–4,0 m. Подину квартарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци. Терен је у природним условима условно стабилан а на појединим деловима и нестабилан. Ниво подземне воде је преко 1,5 m од површине терена а у деловима ближе потоку и до 0,5 m од површине терена.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подлоге за фундарање објеката и као подтло за линијске објекте. У појединим деловима терена могућа је појава подземне воде у ископу већем од 1,5 m. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта. Ископи на стрмим деловима терена држе се у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим нападима посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности. У циљу заштите од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферилуја. У деловима терена на платоу који су у површинском делу прекривени лесоидима и прашинасто-песковитим глинама услови ископа су повољнији а и ниво подземне воде је на већој дубини, преко 5,0 m. На овим теренима обратити пажњу на осетљивост лесоида на слегања услед накнадног провлаживања. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу условно повољни.

Приликом изградње, доградње или надоградње објеката у оквиру целине Д неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила грађења дата су за:

– зону блокова индивидуалне изградње – А на површинама остале намене.

Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да се приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу прећи вредности параметара дефинисане овим планом.

Саобраћајни приступ грађевинским парцелама за површине осталих намена

– Свака грађевинска парцела треба да има независан колски приступ са јавне саобраћајне површине, директно или преко приступног пута.

– Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни пут слеп, мора имати припадајућу окретницу.

– Ширина приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

– Колске улазе/излазе на парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што је могуће даље од раскрсница.

– Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

– Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

– У пројектној документацији рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

– Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава не сметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Услови:

Секретаријата за саобраћај – Сектор за привремене и планирани режим саобраћаја

IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. године.

IV-05 бр. 344.4-24/2010 од 15. јануара 2016. године.

Услови:

ЈП Пuteви Србије:

– бр. VIII 953– 9785/10-1 од 28. јула 2010. године.

– бр. VIII 953– 12055/10-1 од 21. октобра 2010. године.

ЈКП Београд-пут

– бр. V 27/95/2010 од 26. августа 2010. године.

Секретаријат за саобраћај – дирекција за јавни превоз

– бр. IV-08 бр. 346.5-1373/10 од 19. августа 2010. године.

В.1. Индивидуално становање – Зона А

Намена објекта

– Намена у оквиру зоне А је становање са делатностима.
– Однос становања и делатности је преко 80% становање: до 20% делатност и односи се и примењује на грађевинску парцелу.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Могуће трансформације парцела – парцелација/препарцелација

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², нису парцеле на којима је могућа изградња. На њима се дозвољава само ревитализација или санација постојећих објеката. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде, кроз израду пројекта парцелације/препарцелације.

Грађевинске парцеле се формирају:

– задржавањем постојећих катастарских парцела, које испуњавају услове да постану;

– грађевинске;

– деобом или спајањем више катастарских парцела или њихових делова.

Положај парцеле

– парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама;

– парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута.

Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих минималних вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од утврђених минималних параметара без ограничења величине.

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	300 m ²
За једнострано узидане	10 m	200 m ²
За двострано узидане	6 m	150 m ²

Положај објекта на парцели

– Објекте поставити у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.

– Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

– Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.

– За далековод – ДВ, који прелази преко предметне зоне обезбеђен је заштитни коридор ширине 50 m, 25 m лево и десно од осе далековода, који је дефинисан грађевинском линијом. У поменутом заштитном коридору није могућа изградња објекта за сталан боравак људи и не препоручује се окупљање већег броја људи или дуже задржавање људи.

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3. (а, б, в) „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

Објекти по свом положају на парцели могу бити: слободностојећи, једнострано и двострано узидани.

На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта, није дозвољена изградња других објеката.

Растојање од бочне границе парцеле:

– минимално растојање слободностојећег објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,0 m, са минималном висином парапета 1,8 m.

– минимално растојање слободностојећег објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4,0 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта мања или једнака 5,0 m) не може бити мање од 1 h објекта (h – висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 8,0 m када је на дворишној фасади дозвољено отварање отвора стамбених и помоћних просторија.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта већа од 5,0 m) не може бити мање од ½ h објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 4,0 m када је на дворишној фасади дозвољено отварање само отвора помоћних просторија.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

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

За једнострано узидане објекте, као и за први и последњи у низу, за растојања од задње и бочних граница парцеле примењују се правила дата за слободностојеће објекте.

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 дозвољених, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

Уколико положај постојећег објекта није у складу са правилима о положају на парцели према задњој граници, без обзира на постојеће параметре, на њему се не може вршити надзиђивање и доградња.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката. Код замене објекта новопланирани поставити у оквиру зоне грађења, како је дефинисано у општим правилима, а према графичком прилогу бр. 3. (а, б, в) „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

Уколико постојећи објекат, који је удаљен од задње и бочних граница парцеле у складу са дефинисаним растојањем за ову зону, има мање параметре од Планом дозвољених, а налази се на мањој удаљености од дефинисане према бочним суседним парцелама (минимум 2.0 m), дозвољено је извршити његово надзиђивање и доградњу у складу са параметрима плана, али уз сагласност 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.

Спратност и висина објекта:

– Максимална дозвољена спратност је П+1+ПК.

– Максимална висина венца објекта је 8,50 m.

– Максимална висина слемена објекта је 12,0 m, у односу на нулту коту.

– Кота приземља за стамбене садржаје може бити највише 1,20 m изнад нулте коте.

– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

– Кота приземља за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута и савладава се унутар објекта. За објекте на стрмом терену који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту.

– Кота улаза за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

– Висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,60 m, односно 2,20 m од коте пода поткровља до преломна косине мансардног крова.

– Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

– На крововима се могу формирати кровне баце.

– Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,20 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

– Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

Индекс заузетости парцеле „З”

Максимални индекс заузетости парцеле „З” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле $\leq 600 \text{ m}^2$ је „З”=50%,
- површину парцеле преко $>600 \text{ m}^2$ до $\leq 600 \text{ m}^2$ је „З”=40%,

Планирани индекс заузетости парцеле на углу може се увећати за 15%.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећавања. У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила.

Индекс изграђености парцеле „И”

Максимални индекс изграђености парцеле „И” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле до $\leq 600 \text{ m}^2$ је „И”=1,2,
- површину парцеле преко $>600 \text{ m}^2$ је „И”=0,90,

Планирани индекс изграђености парцеле на углу може се увећати за 15%.

Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

Обликовање објекта прилагодити карактеру амбијента.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Партерно уређење парцеле

За блокове индивидуалног становања обезбедити од 30% до 40% уређене зелене површине на парцели у директном контакту са тлом у зависности од величине парцеле:

- површину парцеле до $\leq 600 \text{ m}^2$ је „И”=1,2,
- површину парцеле преко $>600 \text{ m}^2$ је „И”=0,90,

Табеларни приказ урбанистичких параметара за зону А

намена	површина парцеле m^2	макс. „И” индекс изграђености	макс. „З” индекс заузетости	спратност	% зеленила
зона А	≤ 600	1,2	50%	П+1+Пк	30
зона А	> 600	до 0,9	40%	П+1+Пк	40

Ограђивање

– Ограда према улици мора да буде транспарентна. Висина ограде је максимално 1,4 m, с тим да је висина зиданог дела ограде максимално 1,0 m.

– Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној регулацији не могу се отворити ван регулационе линије.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

- за становање 1,1 ПМ за једну стамбену јединицу
 - трговина 1 ПМ на 66 m^2 БРГП;
 - пословање 1 ПМ на 80 m^2 БРГП;
 - угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице
- Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

Услов реализације за све парцеле у зони је да морају имати потпуну комуналну опремљеност: објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких септура (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане) каскадно, прилагођавајући се терену који је највећим делом у нагибу. На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, изградом тампона и сл.

Висок ниво подземне воде у инжењерскогеолошким зонама I и II захтева издизање подземних етажа изнад нивоа подземне воде. Делови ове зоне обухватају просторе са умиреним клизиштима на које треба обратити посебну пажњу приликом изградње како не би дошло до нарушавања стабилности терена.

Простори са појавама умирених кретања могу се користити уз мере опреза у смислу очувања постојећег равнотежног стања. Треба избегавати укопавање паралелно падини, ископе у засићеном тлу на падинама треба осигурати од притиска земљаних маса, површинску и подземну воду која се природно дренира низ падину треба контролисано дренирати у одговарајући сабирни систем. Већа усецања на овим просторима треба изводити уз стручни надзор специјалиста у циљу правовременог предузимања одговарајућих мера.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

В.2. Услови за образовање грађевинских парцела потока

За регулацију потока Језезовац и Липице потребно је образовати грађевинску парцелу. Унутар предметне парцеле се налазе постојећа преграда „Техногас”, планирана бетонска брана и ретензије.

Границе грађевинских парцела за предметне намене дефинисане су у графичком прилогу, лист бр. 4. (а, б, в) „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

В.2.1. Услови за грађење

Преграда „Техногас” реконструише се тако што се уместо постојећих цевних пропуста граде два бетонска пропуста димензионисана за ублажавање поплавног таласа протицаја Q1%. Планирано је ојачавање тела насипа са уједначавањем ширине круне бране и коте круне бране. Прелив димензионисати за протицај велике воде Q1%.

Бетонска гравитациона брана се састоји од централне преливне ламеле у кориту Језезовачког потока и непреливних ламела на десној и левој обали. Кота круне прелива као и димензија и положај пропуста димензионисати према мерилоном протицају стогодишње велике воде Q1%. Прелив димензионисати за протицај велике воде Q0,1%, а прорачун стабилности бране урадити за случај протицаја велике воде Q0,01%.

Извести заштиту десне обале потока Језезовац, од бетонске гравитационе бране до планиране саобраћајне окретнице ради осигурања косине. Извести заштиту од плављења планиране саобраћајне окретнице до минималне коте 122,50 mm.

Извести регулацију потока Језезовац и Липице са коритом за велику воду димензионисаног на протицај Q1% . За потребе приступа и одржавања потока извести стазе ширине 3,5 m за комунална возила у оквиру парцеле регулисаног потока, коју је потребно стабилизovati на одговарајући начин.

Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта –ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде увећану за заштитну висину – зазор.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Г.1. Стечене урбанистичке обавезе

Овим планом ставља се ван снаге део Плана детаље регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 35/08) на делу:

– где се прикључује планирана сервисна стаза дуж потока Језезовац на Плитвичку улицу– ознака С21 преузета из Плана детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 35/08), као и

– у делу где се комунална стаза укршта са парцелом за инфраструктурну површину И4 (преузета ознака из поменутог плана), ради промене радијуса стазе са $R=40$ m на $R=20$ m.

Такође, овим планом, у делу између Т61-Т62-Т63-Т64, мења се План детаље регулације дела I МЗ у насељу Јајинци (парцела ЗЕ4) ради изградње планиране бране.

Овим планом се омогућава да се кроз даљу разраду, кроз техничку документацију могу унапредити – мењати и решења инфраструктуре унутар границе грађевинских парцела јавних површина (пречници инсталација и распоред инсталација у профилу).

Овим планом одређују се границе између површина јавне и остале намене, мења постојећа регулација јавних саобраћајних површина, планира нова изградња, реконструише постојећа и планира нова мрежа објеката инфраструктурних водова и постројења.

Г.2. Спровођење

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање Информација о локацији, издавање локацијских услова за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката, уређење површина јавне намене, формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, пројекта парцелације и препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

На начин и под условима утврђеним овим планом, пројектом парцелације или пројектом препарцелације образују се све грађевинске парцеле на територији Плана осим грађевинских парцела за јавне површине и јавне објекте од општег интереса које су дефинисане и приказане у графичком делу плана, лист бр. 4. (а, б, в) „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

Свака катастарска парцела која испуњава услове за формирање, постаје грађевинска парцела и може се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

За грађевинске парцеле које имају излаз на планирану јавну саобраћајну површину, до изградње планиране саобраћајнице, могу се издати локацијски услови, уколико имају приступ са постојећих саобраћајница које се уклапају у планирано саобраћајно решење секундарне уличне мреже.

Могуће је формирати грађевинску парцелу минималних димензија и површине дате правилима овог плана, уколико је могуће сместити потребан број гаражних–паркинг места за задовољење планираних капацитета дефинисаних овим планом за зону у којој се налази.

У спровођењу овог плана неопходно је уклањање дво-ришних и помоћних објеката пре изградње нових објеката на парцели.

У свим постојећим улицама, у првој фази, могуће је градити мрежу инфраструктуре у оквиру постојеће катастарске парцеле улице у фактичком стању, а у другој фази формирати грађевинску парцелу и реконструисати саобраћајницу у складу са планом. За потребе побољшања саобраћаја могуће је извршити прераспodelу простора у оквиру регулације саобраћајница без измене предметног плана.

Могућа је фазна изградња инфраструктуре, односно одступање од синхрон плана у реализацији. Овим планом омогућава се да се кроз даљу разраду, кроз техничку документацију могу унапредити (мењати и решења инфраструктуре унутар границе плана (пречници инсталација и распоред инсталација у профилу) уз сагласност надлежних институција.

Могућа је парцелација и/или препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазне реализације, тако да свака фаза представља функционалну целину и то:

– Подела грађевинске парцеле саобраћајнице на грађевинских парцела постојеће улице у фактичком стању и грађевинских парцела за планирано проширење улице у II фази, за постојеће улице које немају своје катастарске парцеле, или када је катастарске парцеле постојећих улица потребно делимично кориговати, ради уклапања у планирано стање;

– Подела грађевинске парцеле саобраћајнице по дужини, ради фазне изградње функционалних целина дужих саобраћајница.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање нити пренамена тих објеката. Код замене објеката, планирани објекат поставити у простор који је дефинисан грађевинском линијом.

Потребно је урадити Идејни пројекат кишне и фекалне канализације за слив насеља Јајинци, који би обухватио комплетан слив овог насеља.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:2.500
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА (а,б,в)	Р 1:1.000
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН (а,б,в)	Р 1:1.000
3.1. Попречни профили	Р 1: 250
3.2.а. Подужни профил саобраћајница: Нова 1, Нова 4, Нова 6, Нова 8,	Р 1:1.000/100
3.2.б. Подужни профил саобраћајница: Нова 2, Нова 3,	Р 1:1.000/100
3.2.в. Подужни профил саобраћајница: Нова 5, Нова 7,	Р 1:1.000/100
3.3. Попречни профили потока Језеровац и Липице	Р 1: 200
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ (а,б,в)	Р 1:1.000
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ (а,б,в)	Р 1:1.000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ (а,б,в)	Р 1:1.000
7. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ (а,б,в)	Р 1:1.000
8. СИНХРОН-ПЛАН (а,б,в)	Р 1:1.000
8.1. СИНХРОН-ПЛАН– Попречни профили	Р 1: 200
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА (а,б,в)	Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА (План са стратешком проценом):

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
2. ЛИЦЕНЦА И ПОТВРДА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА
4. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА
5. ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ
6. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА
7. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
 - 1.1. ИЗВЕШТАЈ О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ
 - 1.2. ИЗВЕШТАЈ О УЧЕШЋУ ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ ОРГАНА
2. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЈКП И ДРУГИХ УЧЕСНИКА У ИЗРАДИ ПЛАНА
 3. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕОГРАДА 2021.
 4. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА ПЛАНА
 5. КОНЦЕПТ ПЛАНА
 6. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ
 7. ГЕОЛОШКО-ГЕОТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА:
 - СЕПАРАТ
 - ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ ПРЕСЕЦИ ТЕРЕНА
- Р 1: 2500/250
8. КАРТИРАЊЕ БИОТОПА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1.д. ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПДР-а	Р 1:500/1.000
2.д. КАТАСТАРСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПДР-а	Р 1: 2500
3.д. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПДР-а	Р 1: 1.000
4.д. КАТАСТАР ВОДОВА И ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПДР-а	Р 1: 2500/1.000

Овај план ступа на снагу осам дана након објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-1003/16-С, 29. децембра 2016. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 29. децембра 2016. 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, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКОВА 25 И 26 У НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 44/07), (у даљем тексту: план).

Непосредан повод за израду предметног плана представља иницијатива ГП „Енергопројект Холдинг” а.д. и ГП „Напред”, број 22 од 23. јануара 2015. године упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове да се настави израда планске документације за блокове 25 и 26, почета 2007. године.

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Друштво архитеката Београда и Друштво урбаниста Београда су 3. фебруара 2007. године расписали Анкетни идејни (програмски) урбанистичко архитектонски конкурс за блокове 25 и 26 у Новом Београду. На конкурс је прву награду освојио рад аутора Јована Митровића, дипл. инж. арх. и Дејана Миљковића, дипл. инж. арх. и на основу истог се приступило изради плана.

Изради нацрта плана приступило се након верификације концепта плана, а у складу са Извештајем о извршеној стручној контроли концепта плана комисије за планове Скупштине Града Београда са 108. седнице која је одржана 27. октобра 2015. године.

Циљеви израде плана су:

– стварање планског основа за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала предметног подручја;

– активирање локације која је од великог интереса за улагања;

– привођење намени неизграђеног грађевинског земљишта.

Такође, имајући у виду специфичност локације и напред наведене циљеве, планом су истражени лимити простора блока у погледу висинске регулације, у контексту окружења и дефинисана правила за грађење објеката и уређење простора.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Границом плана обухвата део територије КО Нови Београд, блокови 25 и 26 између унутрашње регулације Булевара Михајла Пупина и Булевара Арсенија Чарнојевића и спољашње регулације Улице антифашистичке борбе (Улице пролетерске солидарности) и Улице шпанских бораца, као што је приказано на свим графичким прилозима.

Површина обухваћена планом износи око 31.85 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

(Графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана” Р 1: 1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

целе катастарске парцеле:

2264/16, 2264/19, 2264/1, 2264/4, 2264/5, 2264/12, 2264/22, 2264/6, 6681/1, 2264/7, 2264/2, 2264/8, 2264/20, 2264/9, 2264/14, 2264/13, 2264/3, 2264/21, 6680/1, 1050/4, 1050/5, 1050/3, 6664/2, 6665/1, 1050/1, 6779, КО Нови Београд и делови катастарских парцела

6657, 6664/1 КО Нови Београд.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом Плана” Р 1:1.000.

3. Правни и плански основ

(Одлука и извод из Генералног плана Београда 2021 су саставни део документације плана)

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/14 и 145/14),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15),

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блокова 25 и 26 у Новом Београду („Службени лист Града Београда”, број 44/07).

Плански основ за израду и доношење плана чине:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Према Генералном плану Београда 2021 предметна локација се налази у површинама намењеним за:

површине јавних намена:

– саобраћај и саобраћајне површине;

– зелене површине;

– спорт, спортски објекти и комплекси.

површине осталих намена:

– комерцијалне зоне и градски центри,

– становање и стамбено ткиво.

Према Генералном плану Београда 2021. тачка 12.2.3. „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 коју сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда. Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације. Високим објектима сматрају се сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши од 32 m.”

На основу наведених услова Генералног плана Београда 2021 усвојен је Концепт плана од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда чије саставни део Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката.

На основу Закључака Комисије за планове Скупштине Града Београда и сарадње са ауторима првонаграђеном конкурсног решења израђено је ово планско решење у коме су заступљени и планирани високи објекти.

Вредновање погодности конкретне локације за изградњу високих објеката, на основу критеријума дефинисаних Генералним планом Београда 2021, показало је да са становишта урбанистичко-архитектонских критеријума локација има потенцијале за изградњу високих објеката. Постојећи тип отворене изградње околних блокова, као и волумен, висина и силуета објеката у окружењу допуштају складно уклапање будуће изградње у контекст ширег простора. Планирана изградња високих објеката у предметном подручју не угрожава заштићене визуре и панораме.

Подобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката је такође оцењена позитивно, како у погледу пре свега величине, као и облика и димензија простора, тако и у погледу могућности за постављање високих објеката и постизања њихове оптималне диспозиције у односу на суседне парцеле и објекте. Критеријум за њихову диспозицију, облик и величину су искључиво њихова растојања и однос према окружењу. Код диспозиције високих делова објеката у комплексу, остварена су минимална међусобна растојања једнака ½ висине вишег објекта, у складу са противпожарним прописима.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:1.000)

Претежна намена у блоку 25 је спорт, спортски објекти и комплекси. Претежна намена у Блоку 26 су комерцијалне зоне и градски центри.

Постојеће површине јавних намена су:
Јавне саобраћајне површине,
Слободне и зелене површине у функцији становања у отвореном блоку,

Спортски комплекс „Београдска арена”.

Постојеће површине осталих намена су:

Становање и стамбено ткиво,

Комерцијалне зоне и градски центри,

Верски објекти и комплекси,

Неуређене слободне и зелене површине.

Према постојећем стању, на подручју блокова 25 и 26, издавају се следеће целине, карактеристичне по намени површина и начину коришћења земљишта:

А. Становање и стамбено ткиво и слободне и зелене површине у функцији становања у отвореном блоку;

Б. Спортски комплекси и објекти – Комплекс „Београдска Арена”;

Ц. Верски објекти и комплекси – Комплекс цркве Светог Симеуна Мироточивог;

Д. Комерцијалне зоне и градски центри – комерцијално пословни објекти.

А. Становање и стамбено ткиво и слободне и зелене површине у функцији становања у отвореном блоку

Становање у отвореном блоку (у Блоку 25) чине објекти новије изградње, спратности П+6 до П+7, груписаних у два стамбена комплекса по систему чешља, укупног капацитета око 44.950 m². Овај модел изградње у складу је са општим урбанистичким концептом околних блокова и Новог Београда у целини.

Б. Спортски комплекси и објекти – Комплекс „Београдска арена”

Спортска хала „Београдска Арена” предвиђена је за организовање спортских такмичења за око 20.000 посетилаца. Објекат има доминантан положај у блоку 25.

Ц. Верски објекти и комплекси – Комплекс Цркве Светог Симеуна Мироточивог

На основу решења о одобрењу за изградњу Храма Светог Симеона Мироточивог и Парохијског дома са звоником и палионицом свећа у Блоку 26 у Новом Београду IX-04 бр. 351-475/05 од 2. новембра 2005. године, у Блоку 26 је изграђен комплекс православног храма са пратећим садржајима.

Укупна БРГП комплекса је око 2.635 m².

Спратност храма је П+галерија. Спратност парохијског дома је Су+П+1, а палионица свећа је приземна.

Д. Комерцијалне зоне и градски центри – комерцијално пословни објекти

У Блоку 26, према Булевару Михајла Пупина, су два пословна објекта, „Енергопројект”-а (целина I) и „Напред”-а (целина VI).

Пословни објекат „Енергопројект”-а (целина I) је спратности П+6+Пс, БРГП око 33.904 m² и површине под објектом око 4.663 m². Приступ објекту је обезбеђен интерном саобраћајницом у оквиру комплекса. Пакирање је решено у подземној гаражи и на површинском паркингу у оквиру комплекса.

Пословни објекат „Напреда” (целина VI) је спратности П+7, БРГП око 27.107 m² и површине под објектом око 3.365 m². Приступ објекту је обезбеђен интерном саобраћајницом у оквиру комплекса. Пакирање је решено у подземној гаражи и на површинским паркингом у оквиру комплекса.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

1.1. Планирана намена површина

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

Планиране површине јавних намена су:
јавне саобраћајне површине,
слободне и зелене површине у функцији становања у отвореном блоку,

спортски објекти и комплекси,

инфраструктурне површине и објекти (препумпна станица, мерно регулациона станица).

Планиране површине осталих намена су:

Становање и стамбено ткиво,

Комерцијалне зоне и градски центри,

Верски објекти и комплекси.

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
јавне саобраћајне површине	7.60	23.90	0.14	7.74	24.31
спортски објекти и комплекси	9.00	28.30	-0.23	8.77	27.54
инфраструктурне површине и објекти	0.00	0.00	0.11	0.11	0.35
јавне зелене површине	0.00	0.00	2.08	2.08	6.53
укупно 1	16.6	52.2	2.1	18.7	58.7
површине осталих намена					
становање и стамбено ткиво	2.60	8.18	-1.93	0.67	2.10
комерцијалне зоне и градски центри	3.00	9.43	8.80	11.80	37.06
верски објекти и комплекси	0.70	2.20	-0.03	0.67	2.10
неуређене и слободне површине	8.90	27.99	-8.90	0.00	0.00
укупно 2	15.2	47.8	-2.1	13.1	41.3
укупно 1+2	31.8	100.0	0.0	31.8	100.0

Табела 1 – Табела биланса површина

1.2. Карактеристичне целине

Блок 25

Подручје Блока 25 чине две карактеристичне целине (зоне):

- Спортски објекти и комплекси – СК
- (Комплекс Београдске арене који чине објекат арене са пратећим приступима, платформама и паркинг површинама и две парцеле за инфраструктурне објекте – препумпну станицу и мерно регулациону станицу);
- Становање и стамбено ткиво – С
(стамбени објекти и слободне и зелене површине у функцији становања у отвореном блоку).

Блок 26

Подручје Блока 26 чине три карактеристичне целине (зоне):

- Комерцијалне зоне и градски центри – К1 и К2
- (постојећи објекти у блоку 26 на грађевинским парцелама ГП-1 и ГП-2);
- Верски објекти и комплекси – ВО
- (Комплекс Цркве Светог Симеуна Мироточивог на грађевинској парцели ГП-3);
- Комерцијалне зоне и градски центри – К3
(планирани објекти (обј 1 до обј 5) на пет грађевинских парцела (ГП-4 до ГП-8) чији су делови уређени као слободне и зелене површине – парковско уређење).

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Инжењерскогеолошки услови

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

Истражни простор припада алувијалној равни река Саве и Дунава. Садашња површина терена је у распону апсолутних кота 73–75,5 до max 78,5 mnnv, а резултат је утицаја људског фактора – нивелације терена насипом, углавном од рефулираног песка променљиве дебљине 3–7,5 m, ретко насипом од глиновитог материјала дебљине најчешће 2–3 m до max 7 m.

Геолошку основу терена, у оквиру плана, до дубине max 60 m, изграђују терцијарни (миоценски) панонски, глиновито-лапоровити седименти и подређено глиновито-песковите наслаге плиоцена, преко којих су наталожени седименти квартара алувијално језерског и алувијалног порекла, – шљункови и пескови, песковито-шљунковит нанос и глиновито – прашинаст нанос. Површинске делове терена чини насип променљиве дебљине 3,0–7,5 m, претежно изграђен од рефулираног песка, ређе глине.

Сложена грађа терена подређује егзистирање двеју издани подземних вода и то:

- слободна издан формирана у оквиру насутих пескова или глина,
- стална збијена издан у зони алувијалних и алувијално – језерских пескова и шљункова, значајне издашности, која у ствари представља водоносни хоризонт из ког се системом рени-бунара снабдева Београдски водовод.

За услов max водостаја река Саве и Дунава треба очекивати да је терен водозасићен до коте 73,0 mnnv, односно при катастрофалном водостају река 74,0 mnnv. Просечни ниво је на коти 69–70 mnnv скоро увек изнад некадашње површине терена (пре насипања) или у њеном нивоу.

На основу „Детаљних истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса града Београда” – Рударско-геолошки факултет 2012. године, простор Новог Београда

спада у простор који је повољан са аспекта коришћења подземне воде као вида обновљиве енергије јер садржи повољне геотермалне индикаторе. Под геотермалним индикаторима подразумевају се све хидрогеолошке појаве и објекти на површини терена чије су температуре флуида више од средње годишње температуре ваздуха терена на коме се налазе, укључујући и све петролошке појаве осматране на површини или бушењем, чији физичке особине (температура) и хемијске особине (минералоски састав) указују на могући извор геотермалне енергије.

Оптимизација коришћења геотермалне енергије подразумева скуп најповољнијих услова у експлоатацији и апликацији ресурса подземних вода. Оптимум се постиже поштујући принцип енергетске ефикасности, принцип заштите животне средине и принцип „дуготрајног животног века” система у концепту коришћења обновљивих извора енергије за потребе климатизације објеката.

Енергетска ефикасност објекта директно утиче на експлоатационе количине ресурса. Објекти који су пројектовани према стандардима прописаним Правилником о енергетској ефикасности зграда, те нискоенергетски објекти (<50 kW/m²) и пасивни објекти (<15 kW/m²) захтевају мање количине подземних вода него објекти који се понашају као „расипници енергије” (100 kW/m²).

Експлоатација хидрогеотермалних ресурса у концепту климатизације објеката требало би да се одвија на начин који не угрожава резерве подземних вода, у смислу количина и квалитета. Такође, диспозиција или одлагање „енергетски искоришћених” подземних вода требало би да се одвија на начин који не угрожава површинске и подземне воде са аспекта количина и квалитета.

Животни век система климатизације објеката зависи од правилно димензионисаног капацитета и врсте термотехничких инсталација, од избора материјала термотехничких инсталација у односу на физичко-хемијске карактеристике подземних водних ресурса и од начина одржавања система, тј. његовог редовног сервисирања (мониторинг система).

Од савремених геодинамичких процеса, на терену је присутан процес механичке суфозије, а у условима дејства земљотреса може се очекивати појава ликвефакције у рефулираном песку у насипу дебљине од 5 m, уколико је потрес временски у коинциденцији са високим водостајем река. Ликвефакцији је подложен и песак у подтлу насипа.

Предметно подручје припада инжењерскогеолошком рејону ПВ1, који обухвата вештачки насуте делове терена алувијалних равни Саве и Дунава. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора а њихово коришћење захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самих објеката у зависности од типа објеката и режима градње.

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији овог терена могу се користити као подтло за изградњу објеката уз одређена ограничења.

Код објеката малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања, при чему је потребно одстранити насуту тло и ослонити темеље на слој рефулираног песка (тамо где је хетерогени насип тањи) или уз адекватну припрему подла – замена материјала, израда тампонског слоја (тамо где је хетерогени насип дебљи). Темељење ових објеката може се изводити на плочи или на унакрсно повезаним темељним тракама.

Код објеката већег специфичног оптерећења препоручује се варијанта дубоког фундаирања, уз ослањање темеља у слоју алувијално-језерских шљункова и пескова, при чему треба рачунати на дужину шипова преко 15 m (16–20 m).

Извођење ископа преко 1,5 m висине обезбедити на адекватан начин. При пројектовању и извођењу објеката (нарочито ископа) на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току темељног ископа. Ископ за темеље се мора обавезно радити уз прописану заштиту ископа подгадом (дијафрагме, шипови). Код одређивања коте пода најниже етаже мора се водити рачуна да ће са усвајањем коте пода испод 74 мнв корисни простор бити угрожен подземном водом.

У даљој фази планирања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у граници плана а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

2.2. Мере заштите

2.2.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) предметни простор се налази у оквиру целине „Централна зона Новог Београда” која ужива статус добра под претходном заштитом – ев. лист бр. 7.19. од 24. децембра 2014. Граница целине обухвата простор који ограничавају улице: Булевар уметности, Булевар Михајла Пупина, Милентија Поповића, Милутина Миланковића. Обухвата блокове 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30.

Опште мере

Опште мере заштите, односе се на вредности и потенцијале простора које треба очувати и оне које треба створити.

Блок 25

На подручју Блока 25, који је у урбанистичком погледу завршен и дефинисан задржава се постојећа диспозиција објеката, њихови капацитети и партерно уређење. Интервенције на постојећим стамбеним објектима спратности П+7 не смеју да промене хоризонталну и вертикалну регулацију, волуметрију и материјализацију објеката.

Блок 26

Постојећа изграђеност Блока 26 даје могућност формирања значајног градског простора – трга, са јединственим карактером у читавом Новом Београду и Београду уопште. Непосредна веза Блока 26 са Булеваром Михајла Пупина и парковском целином Блока 13, Парком пријатељства и Ушћем, са једне стране, и отвореним приступним простором хале „Арена” у Блоку 25, са друге стране, сматра се изузетним потенцијалом за остваривање квалитетног централног градског потеза у Новом Београду.

Имајући у виду укупну урбану структуру Новог Београда, чињеница је да Блок 26 остварује свој највиши потенцијал и квалитет урбаног простора као отворени блок, чији централни отворени простор добија функцију градског трга. Оваквим планирањем блока остварује се потребна и вредна визуелна и физичка комуникација приступног трга Палате Федерације, трга у Блоку 26 и јавног простора испред хале „Арена” у Блоку 25.

Планирање и пројектовање објеката у отвореном блоку 26, имајући у виду већ реализоване објекте на угаоним позицијама према Булевару Михајла Пупина, намеће решење да акценат у просторној диспозицији треба да буде у делу блока оријентисаном ка Булевару др Зорана Ђинђића, уз формирање слободног простора у централном делу блока. Ова концепција има значајан ослонац у историји планирања Новог Београда, нарочито Плана централне зоне из 1960. године који је предвиђао изградњу низа кула, као просторних репера композиције.

Планирање високих објеката – кула у Блоку 26 (у делу према Булевару Зорана Ђинђића) је посебно разматрано у односу на просторне репере стамбених кула на угаоним позицијама стамбених блокова 21 и 30. У том смислу, висина стамбених кула не поставља ограничење висине објеката у централној зони Новог Београда, с обзиром на њихов просторни, урбанистички и централни значај.

Истицање високих објеката – кула, у зони поред Булевара Зорана Ђинђића нарочито у визурама са Калемегдана, доприноси просторној дефиницији централне зоне Новог Београда, локације хале „Арена” и новоформираног градског трга, у ширем контексту панораме Новог Београда. Постављени у други план, у односу на кулу пословног центра „Ушће”, високи објекти у Блоку 26, доприносе дефинисању слике модерног града.

Однос високих објеката – кула према Палати Федерације посредован је постојећим, нижим објектима на фронту Булевара Михајла Пупина.

Овакав однос висинске градације према центру доприниси истицању монументалности, односно споменичкоих вредности Палате Федерације.

Јединствену околност у погледу реализације идеје савременог градског центра у форми отвореног блока са низом високих објеката – кула, представља Црква Св. Симеона Мироточивог и парохијски дом, на чији је пројекат Завод за заштиту споменика културе града Београда издао сагласност. Комплекс цркве је на адекватан начин уклопљен у блок. Слободне и неизграђене површине комплекса цркве представљају део централног простора Блока 26.

Чињеницу да је Нови Београд планиран као модерни град са објектима у зеленилу, што се у пракси показало као интегрални квалитет реализованог урбаног простора, у планирању Блока 26 посебна пажња је посвећена планирању зелених површина. Имајући у виду централни градски карактер ових блокова, формираће се дрвореди и други аранжмани високог зеленила који ће утицати на унапређење укупног квалитета градског простора.

Посебне мере заштите

1. Очување урбане матрице чији се концепт заснива на јасном ортогоналном саобраћајном систему, широким булеварима и брзој саобраћајној комуникацији;

2. Очување јавног карактера и начина коришћења отворених површина као и очување јавних зелених површина у функционалном и естетском смислу, као елемент који доприноси оплемењивању амбијента;

3. Очување концептуалне идеје слободностојећих објеката у отвореном блоку, у духу савремене архитектуре и у сагласју са модернистичким карактером урбане структуре и архитектуре Новог Београда;

4. Савремено архитектонско-урбанистичко обликовање простора, које ће на макро и микро плану обележити специфичност тог дела града, као и стварање финалне урбанистичке слике централне зоне Новог Београда и њеног инкорпорирања у ткиво овог дела града;

5. Објекти веће висине – куле планирани су у делу блока 26, оријентисани према Булевару Зорана Ђинђића;

6. Планиране су транспарентне приземне етаже, са јавним и комерцијалним садржајима вишег и високог стандарда. Такође предвиђени су проходни делови приземља у циљу остваривања пешачких токова унутар блока и повезивања са суседним блоковима;

7. Материјализација објеката и морфологија кровних равни мора бити у духу савремене архитектуре и у складу са модернистичким карактером Новог Београда;

8. Дефинише се трг у Блоку 26, визуелно и функционално повезаног са Блоком 25 и приступним тргом Палате Федерације као значајног градског простора. Трг као средишњи амбијент који омогућује непосредне везе Блока 26 са Булеваром Михајла Пупина и парковском целином Блока 13, Парка пријатељства и Ушћа, са једне стране, и отвореног приступног простора хале „Арена” у Блоку 25, са друге стране.

9. Типологију и морфологију слободног простора дефинисати као отворени блок оплемењен зеленим површинама, дрворедима и аранжманима високог зеленила, са акцентом на урбани карактер партерног уређења трга и пешачких токова (где посебну пажњу треба посветити урбаном мобилијару и поплочавању);

10. Очување слободних блоковских простора и продора, без могућности попуњавања – затварања отворених простора;

11. Није дозвољено заузимање већ дефинисаних зелених површина за потребе формирања нових паркинг места;

12. Улични регулативни елементи: обавезно формирање дрвореда, паркирање у регулацији улица у комбинацији са дрворедима, препорука за паркирање испод нивоа пешачких комуникација и трга за потребе нових објеката;

13. Задржавање постојећих стамбених објеката спратности П+7 (Блок 25), без могућности интервенција којима би били нарушени постојећи просторни односи – хоризонтална и вертикална регулација, волуметрија и материјализација објеката (парцијалне доградње, затварање терасе и слично). Није дозвољена доградња постојећих објеката у Блоку 26, оријентисаних ка Булевару Михајла Пупина;

14. Позицију цркве и парохијског дома, као стечена обавеза, на адекватан начин је инкорпорирана у отворени простор трга унутар блока.

15. Очуване су значајне визуре у простору као урбанистичке композиције објеката високе спратности-кула-репера централне зоне и то: у визурама са Калемегдана, визуре са и на предметне локације дуж осовине Палате Федерације, очување значајне визуре-продора-осовине од Палате Федерације до простора трга, значајна визура дуж Булеvara Зорана Ђинђића, комплементаран однос висина кула стамбених блокова 21, 23, 28 и 30, куле пословног центра „Ушће” и кула на предметној локацији и њихов склад у панорами Новог Београда;

16. У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110. Закона о културним добрима да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

„Завод за заштиту споменика културе Града Београда”, број Р 3570/15 од 13. октобра 2015. године

2.2.2. Заштита природе

Простор обухваћен планом се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра.

Природне вредности предметног подручја представљају постојећи елементарни система зелених површина: јавне зелене површине у оквиру отворених стамбених блокова, зелене површине у зони спортско-рекреативних садржаја, дрвореди и зелене површине у регулацији саобраћајница.

Са аспекта заштите биодиверзитета постојеће зелене површине оцењене су као вредни биотопи. Такве површине унапређују квалитет животне средине, јер су у веома антропогенизованом окружењу задржале богату структуру и представљају потенцијално станиште великог броја врста. Са планираном изградњом у Блоку 26 њихов значај и значај везе са њима ће се увећати.

Планским решењем постојеће природне вредности предметног подручја се чувају, али и унапређују – формирањем посебне зелене везе – централног трга уређеног као парковска површина.

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће услове заштите:

- Евидентирати зелене површине, дрвореде и појединачна стабла и сачувати вредне примерке дендрофлоре. Изузетно, сеча појединих стабала може се вршити само уз одобрење надлежне организационе јединице Градске управе Града Београда.

- Планирањем и реализацијом нових зелених површина и дрвореда повећати постојећи фонд зеленила.

- Испоштовати прописане минималне проценте зелених површина у директном контакту са тлом:

- за планиране спортске објекте и комплексе 30% зелених површина у директном контакту са тлом (незастрте зелене површине);

- задржавање зелених површина у оквиру отворених стамбених блокова у постојећем обиму;

- у оквиру комерцијалне зоне и градског центра планира се формирање парковски уређеног централног трга. Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом у оквиру ове зоне је 20% од површине парцеле.

- Приликом планирања зеленила:

- зелене површине категорисати према њиховој функцији, у зависности од намене површина и планираних капацитета;

- избор биљних врста прилагодити категорији зелених површина;

- планиране зелене површине повезати у систем зелених површина;

- претежно користити аутохтоне врсте, отпорне на аерозагађење; од егзота користити оне које су прилагођене станишним условима и нису инвазивне¹ или дефинисане као алергени;

- допунити постојеће дрвореде и формирати нове;

- водити рачуна о облику и димензијама кореновог система.

- Предвидети постављање специјалних судова за сакупљање опада на одговарајућим бетонским површинама.

- Обезбедити привремене локације за складиштење потребног материјала и опреме, као и за складиштење отпадног материјала и његову евакуацију од надлежне комуналне службе.

- Током извођења радова неопходно је предузети све неопходне мере заштите природе у акцидентним ситуацијама, уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби.

¹ Следеће врсте су за наше поднебље дефинисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор-негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни/сибирски брест), *Prunus padus* (сремза) и *Prunus serotina* (касна сремза).

– Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежно Министарство или надлежну институцију за заштиту природе, као и да предузме све мере заштите да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у ком је нађено.

„Завод за заштиру природе Србије”, 03 број 020-1857/3 од 15. септембра 2015. године.

ЈКП „Зеленило – Београд”, број VII/3 51/315 од 2. октобра 2015. године.

„Секретаријат за заштиту животне средине”, број 501.2-60/2015-V-04 од 30. септембра 2015. године.

2.2.3. Заштита животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину плана детаљне регулације блокова 25 и 26 (IX бр. 350.5-396/08 од 4. марта 2008. год.) које је донео Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе.

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (бр. 501.2-60/2015-V-04 од 30. септембра 2015. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде Плана и саставни су део документације плана.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине потребно је:

– у току изградње и коришћења планираних садржаја применити мере и услове дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08) у циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода;

– прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система у складу са планираним БРГП;

– изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате (није дозвољено коришћење растер елемената) и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем;

– у циљу спречавања контаминације ваздуха нове објекте позиционирати као слободностојеће како би се обезбедило проветравање предметног простора али и простора у залеђу;

– обезбедити централизован начин загревања објеката;

– засену паркинг места извести садњом дрворедних садница високих лишћара;

– при пројектовању, односно изградњи планираних објеката, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

– објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим просторијама намењеним становању, станове орјентисати двострано ради бољег проветравања;

– у оквиру предметног комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и орјентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

– правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;

– коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;

– правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекат, као и негативног утицаја ветра.

У подземним етажама намењеним гаражирању возила обезбедити:

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

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

– систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже по потреби;

– континуирани рад наведених система у случају несатанка електричне енергије уградњом дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента.

Трафостанице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: да вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μ T;

– обезбедити одговарајућу заштиту земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

– није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

– након изградње трансформаторске станице извршити:

– прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту;

– периодична испитивања у складу са законом;

– достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

– трансформаторске станице не смеју да се нађу поред канцеларијских простора намењених дужем боравку људи, већ уз техничке просторије оставе и сл.

На предметном простору није дозвољена:

– изградња паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;

– изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе.

Начин прикупљања и поступања са отпадним материјалом односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), извршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020. („Службени лист Града Београда”, број 28/11): обезбедити посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада.

У току извођења радова неопходно је:

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

– снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине.

„Секретаријат за заштиту животне средине”, број 501.2-60/2015-V-04 од 30. септембра 2015. године.

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

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Асс(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 475 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Табела: Сеизмички параметри за различите временске повратне периоде

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)
	475
Acc(g) max.	0,04-0,06
I _{max} (EMS-98)	VI-VII

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације и

– Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 39/64).

Поплаве

Најзначајнији водоток истражног подручја је река Дунав. Уређење водотока и заштита од штетног дејства вода је једна од три водне делатности и делатност је од општег ин-

тереса. Уређење водотока обухвата изградњу и одржавање водних објеката за уређење водотока (регулациони објекти) и извођење радова на одржавању стабилности обала и корита водотока и одржавању његове пропусне моћи за воду, лед и нанос. Заштита од штетног дејства вода обухвата мере и радове за заштиту од поплава, од спољних и унутрашњих вода и од леда, заштиту од ерозије и радове на отклањању штетних последица поплава на водним објектима и кориту за велику воду.

Управљање ризицима од елементарних непогода обухвата израду прелиминарне процене ризика од поплава и земљотреса која треба да обухвати: да треба живети са водом а не борити се против ње, градити у складу са природом, увођења система „интелигентних насипа” (систем насипа је искоришћен за уграђивање електронских сензора, који су одговорни за преношење реалних временских података до контролних база), мониторинга клизишта Early Warning System, итд. На тај начин је створен мониторинг бедема за заштиту од вода јер се сензорима добијају информације о свим могућим релевантним променама у средини, а такође се ти подаци узимају у обзир и око оптимизације и спровођење планова управљања ризицима од елементарних непогода, општег и оперативних планова за одбрану од елементарних непогода, спровођење редовне и ванредне одбране од поплава и заштиту од ерозије, бујица и клизишта.

Урбанистичке мере заштите од пожара

Приликом реализације придржавати се општих услова за пројектовање и изградњу објеката (високи објекти до 120 m са повећаним ризиком од пожара и отежаном ватрогасном интервенцијом и др.), у складу са важећом законском и техничком регулативом која се односи на ту врсту објеката.

Обзиром да се планира изградња високих објеката у комплексу постојећих објеката, потребно је посебно планирати мере заштите од преноса пожара са постојећих на планиране објекте и са високог објекта на остале објекте у комплексу, поштујући одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије”, број 111/2009 и 20/15), Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84, „Службени гласник Републике Србије”, број 86/2011), Правилника 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) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Предвиђени приступни путеви (постојећи и новопланирани), пролази и платои-платформе за ватрогасна возила до објеката требају бити у складу са категоријом објекта – високи објекти са повећаним ризиком од пожара и веома тешким условима за ватрогасну интервенцију. Планирани високи објекти морају имати приступ за интервенцију са најмање две стране, са довољном ширином и носивошћу саобраћајница – платоа за интервентна возила.

Капацитет градске водоводне мреже мора да обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара – иницијално гашење пожара у високим објектима и другим објектима, како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дренчер и др.). С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

За дефинисање могућности евакуације и спасавања људи потребно је дати основне поставке као што су места за интервенцију и прикупљање људи, изводне правце за евакуацију и спасавање, места за улазак у комплекс ватрогасних и других возила за интервенцију и спасавање.

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу (системе дојаве и гашења пожара, системи одвођења дима и топлоте, сигурносни системи који функционишу у пожару и др.):

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

- Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10) и Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93).

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85).

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

- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/2013).

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

- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкција објеката сходно СРПС УЈ1.240.

- Предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.).

- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила.

Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-252/2015 од 14. септембра 2015. године.

Министарство унутрашњих послова, Сектор за аналитику, телекомуникационе и информационе технологије, Управа за везу и криптозаштиту, 04/4 број 350-6/15-1 од 1. септембра 2015. године.

2.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. По-

слеђица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редуција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасној коришћењу енергије („Службени гласник РС”, број 25/13) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС”, број 45/14) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедливе концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Према Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2015. године („Службени гласник РС”, број 44/05) основне циљеве у овој области представљају ефикасније коришћење сопствених потенцијала у производњи енергије, смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и смањење увоза фосилних горива. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

У изградњи објеката и уређењу слободног простора јавних и комерцијалних комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;

- коришћење нових техничких и технолошких решења;

- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;

- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;

- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

- оптимализацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;

- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

- изградњом „пете фасаде” објеката као зелених кровова, када год је то могуће;

– планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;

– коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.

– пројектовањем система централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

У слободном простору:

– пројектовањем наменских структура у слободном простору, пејзажним уређењем, укључујући поплочавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);

– коришћењем елеманата у екстеријери и ентеријери који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлотне ваздуха и проветравање и сл.);

– коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријери,

– правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

Максимални ниво подземне воде износи 74,00 мпв, што локацији даје потенцијал за коришћење геотермалних вода за снабдевање објеката топлотном енергијом. Коришћење геотермалних извора за топлотне потребе могуће је вршити са уграђеном топлотном пумпом и сондом укопаном у земљу. У оквиру предметног подручја предвидети изградњу напојних бунара (бунари – извори) и системом цевовода воду одводити до топлотних подстаница. Број и диспозиција бунара и топлотних подстаница се дефинишу у техничкој документацији.

2.4. Управљање отпадом

Мере управљања отпадом формиране су у складу са законом којим је уређено управљање отпадом, другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020. („Службени лист Града Београда”, број 28/11).

Те мере су:

– обезбедити сакупљање и поступање са отпадним материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, пвц боце и сл.), обезбедити одговарајући број и врсту контејнера за одлагање рециклабилног отпада,

– грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње нових објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

– снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Технички услови за одлагање и одвожење комуналног отпада из објеката и простора у обухвату плана дефинисани су условима ЈКП „Градска чистоћа” (бр. 13101, од 4. септембра 2014. године). Ти услови су:

– потребно је набавити судове – контејнере капацитета 110 литара, габарита 1,37x1,20x1,45 m и то према нормативу један суд на 800 m² корисне површине објекта.

– контејнере поставити на избетонираним површинама или посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граници формираних грађевинских парцела или комплекса или у посебно планираним просторима за те потребе, унутар самих објеката,

– за одношење смећа неопходно је обезбедити неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”,

– у случају ручног гурања контејнера обезбедити равну подлогу са максимално 3% нагиба, на највише 15 m до комуналног возила,

– обезбедити кружни ток саобраћаја за комунална возила или окретницу димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником кривине 11,0 m. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице је 3,50 m а двосмерне 6,0 m са највише 7% нагиба,

– За смештај контејнера могуће је изградити смећаре унутар објеката или одредити посебне просторе за те потребе са истим условима колског пролаза. Смећаре пројектовати као затворене просторе, без прозора, осветљене, са једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком у поду због одржавања.

– Уместо већег броја потребних судова – контејнера за одлагање смећа из комерцијалних објеката и супермаркета могуће је користити прес-контејнере запремине 5 m³, снаге пресе 1:5 и димензија 3,4x1,6/1,75x1,6 m који ће бити обележени ознакама припадности објекту и прикључени на електрични напон и у употреби у објекту. Смећара за ове судове мора бити најмање висине 4,6 m. Возило за њихово одвожење има димензије 2,5x7,3x4,2 m и носивост 11 тона када је празно, односно 22 тоне када је пуно. Прес контејнери могу бити постављени и на слободним површинама испред објеката са обезбеђеним приступима у скаладу са наведеним нормативима. Набавка и одржавање ових специјалних судова су обавеза инвеститора,

У спровођењу плана потребно је од надлежног јавно комуналног предузећа прибавити ближе услове начина евакуације отпада за израду техничке документације и изградњу и уређења слободних површина и објеката.

ЈКП „Градска чистоћа”, број 13101 од 4. септембра 2015. године.

3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

3.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”
Р 1:1.000)

Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Улица антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) – део од Булевар Михаила Пупина до Булевар др Зорана Ђинђића	делови катастарских парцела 6664/1, 1050/5	ЈС1
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 – прикључак на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	део катастарске парцеле 1050/3	ЈС2
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 – прикључак на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4	ЈС3

Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 – прикључак на Улицу Шпанских бораца	део катастарске парцеле 6679	ЈС4
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 – прикључак на Улицу Шпанских бораца	део катастарске парцеле 1050/1	ЈС5
Улица шпанских бораца – део од Булеvara Михаила Пупина до Булеvara др Зорана Ђинђића	цела катастарска парцела 6665/1	САО1
Булеvara др Зорана Ђинђића – део од Улице Шпанских бораца до Улице Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	део катастарске парцеле 6657	САО2
Улица шпанских бораца – део од Булеvara др Зорана Ђинђића до Булеvara Арсенија Чарнојевића	цела катастарска парцела 6680/1	САО3
Улица антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) – део од Булеvara др Зорана Ђинђића до Булеvara Арсенија Чарнојевића	цела катастарска парцела 6681/1	САО4

3.1.1. Улична мрежа

Уличну мрежу предметног простора према функционално рангираној уличној мрежи града, карактеришу:

- са југозападне стране Блока 25, Булевар Арсенија Чарнојевића у рангу ауто-пута;
- са северозападне стране, Улица шпанских бораца у рангу улице другог реда;
- са југоисточне стране границе плана, Улица Антифашистичке борбе (Улица пролетерске солидарности) у рангу улице другог реда;
- Булевар др Зорана Ђинђића, који предметни простор пресеца по средини правцем југоисток – северозапад, у рангу улице другог реда;

Поред овога, простор са североисточне стране блок 26, тангира Булевар Михајла Пупина који је у рангу магистрале.

Остале улице припадају секундарној уличној мрежи.

Дуж југозападне границе Блока 25 налази се Булевар Арсенија Чарнојевића (државни пут IА реда – А1). Са југоисточне стране блокова 25 и 26 налази се Улица антифашистичке борбе (Улица пролетерске солидарности), а са северозападне стране Улица шпанских бораца. Блок 25 и Блок 26 дели Булевар др Зорана Ђинђића, који је паралелан са Булеваром Арсенија Чарнојевића. Са североисточне стране блока 26 је Булевар Михајла Пупина.

Саобраћајнице у окружењу предметног простора: Булевар Арсенија Чарнојевића, Улица шпанских бораца, Улица Антифашистичке борбе (Улица пролетерске солидарности), Булевар др Зорана Ђинђића и Булевар Михајла Пупина, преузети су из ДУП дела централне зоне Новог Београда – блокови 22, 25, 26 и 29, са пратећом инфраструктуром („Службени лист Града Београда”, број 18/93).

Планира се задржавање постојећих регулација ободних саобраћајница.

Саставни део Концепта плана је Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката на локацији Блока 26 у Новом Београду, у оквиру које је урађена саобраћајна анализа високих објеката на околну саобраћајну мрежу, за укупно планиране капацитете БРГП од 650.000 m², којом је локација оцењена као условно повољна са нивоом услуге Е и Ф.

Нацртом плана БРГП је смањена за преко 1.00.000 m², у односу на Концепт плана и за нове капацитете је урађена анализа оптерећења околне саобраћајне мреже и закључено је да ће на деоницама улице Шпанских бораца и Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) којима се Блоку 26 приступа из Булеvara др Зорана Ђинђића, ниво услуге бити на нивоу Ц, односно Д. На осталој саобраћајној мрежи у околини анализираниг простора ниво услуга ће бити још повољнији.

Регулација Улице шпанских бораца је ширине 39,0 m. Попречни профил Улице шпанских бораца садржи разделну траку ширине 5,0 m, две коловозне траке по смеру ширине 7,0 m и обострано: паркинг места за косо паркирање ширине 5,0 m, зеленило ширине 2,0 m и пешачке стазе ширине 3,0 m. (пресек 1–1)

Ширина регулације Улице антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) и елементи попречног профила су исти као Улице шпанских бораца.

Регулација Булеvara др Зорана Ђинђића је ширине 61,4 m. Елементи попречног профила су променљиви. Попречни профил 2 садржи средишњу разделну траку ширине 27,4 m планирану за смештај капацитетног шинског система типа ЛРТ (од чега је 8,0 m за трасу ЛРТ-а и обострано по 9,7 m зеленило), две коловозне траке по смеру ширине 7,0 m, обострано: паркинг места за косо паркирање ширине 5,0 m, зеленило ширине 2,0 m и пешачке стазе ширине 3,0 m. (пресек 2-2).

Попречни профил 3 садржи средишњу разделну траку ширине 27,4 m планирану за смештај капацитетног шинског система типа ЛРТ (од чега је 8,0 m за трасу ЛРТ-а и обострано: стајалишта ЛРТ-а 4,0 m и зеленило 5,7 m), две коловозне траке по смеру ширине 7,0 m, са северне стране: паркинг места за косо паркирање ширине 5,0 m, зеленило ширине 2,0 m и пешачке стазе ширине 3,0 m, а са јужне стране: аутобуско стајалиште 7,0 m и пешачке стазе ширине 3,0 m. (пресек 3–3).

У оквиру пешачке стазе планиране су једносмерне бициклистичке стазе ширине 1,1 m.

Планира се задржавање постојећих колских улаза у блок 25:

- један прикључак на Улицу антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) са пуним програмом веза,
- један прикључак на Улицу шпанских бораца са пуним програмом веза,
- два прикључка на Булевар др Зорана Ђинђића типа улив/излив.

Планирају се колски улази у блок 26:

- два прикључка на Улицу антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) са пуним програмом веза,
- два прикључка на Улицу шпанских бораца са пуним програмом веза,
- два прикључка на Булевар др Зорана Ђинђића типа улив/излив.

Два прикључка на Улицу антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) и два прикључка на Улицу шпанских бораца су јавне саобраћајнице унутар блока (ЈС2, ЈС3, ЈС4 и ЈС5). Планиране саобраћајнице су у функцији приступа планираним садржајима, интерним подземним саобраћајницама и подземним гаражама.

Из гараже објеката 4 и 5 планирају се два прикључка на Булевар др Зорана Ђинђића.

Из разлога безбедности потребно је поставити одговарајућу саобраћајну опрему за вођење колског и пешачког саобраћаја.

Током разраде планског саобраћајног решења, кроз Пројектну документацију могућа је прерасподела садржаја планираних попречних профила унутар планом дефинисане регулације саобраћајница у циљу побољшања саобраћајног решења, безбедности и рационалности градње.

У нивелационом смислу предвиђа се природно отицање површинских вода са интерних саобраћајних површина уз обавезно поштовање нивелета саобраћајница на које се наслањају предметни блокови: Улица шпанских бораца, Улица антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности), Булевар др Зорана Ђинђића и Булевар Михајла Пупина.

Коловозну конструкцију интерних саобраћајних површина предвидети са асфалтним застором сходно очекиваном саобраћајном оптерећењу (путничка возила, доставна возила, интервентна возила, ...) и геомеханичким карактеристикама тла.

Саобраћајно решење приказано у графичком прилогу бр.3 – Регулационо-нивелациони план, Р 1:1.000.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

Предметни простор је директно опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза које саобраћају Булеваром Арсенија Чарнојевића, Булеваром Михајла Пупина, Булеваром др Зорана Ћинђића, као и улицама Антифашистичке борбе и Шпанских бораца.

Простор је индиректно (уз неопходно преседање на аутобус) опслужен и линијом Батајница – Панчевачки мост система градске железнице у Београду („БГ ВОЗ“) чија се железничка станица „Нови Београд“ налази на удаљености од око 700 m.

3.1.3. Паркирање

У регулацији Улице шпанских бораца планира се укупно 99 паркинг места, од чега је 48 пм до блока 25 и 51 пм до Блока 26.

У регулацији Улице антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) планира се укупно 94 паркинг места, од чега је 46пм до блока 25 и 48 пм до блока 26.

У регулацији Булевара др Зорана Ћинђића планира се укупно 90 паркинг места, од чега је 24 пм до блока 25 и 66 пм до блока 26.

Потребан број паркинг места за потребе становника и планираних садржаја, одредити на основу важећих норматива:

- становање: 1.1 ПМ/1 стамбену јединицу;
- трговина: 1 ПМ/66 m² БРГП;
- пословање: 1 ПМ/ 80 m² БРГП;
- угоститељство: 1 ПМ/ два стола са по четири столице;
- хотел: 1ПМ / 2 до 10 кревета у зависности од категорије;
- депанданс дечије установе: 1 ПМ/једну групу (20 деце);
- тржни центри: 1ПМ/50 m² продајног простора;
- спортска хала: 1ПМ/4 седишта;
- верски објекат: 2 ПМ/по објекту за нормалан режим рада + 41 ПМ/по објекту за ванредне ситуације.

Паркирање се решава у оквиру блока, на отвореним паркинг површинама и у гаражама.

За објекат спортске хале „Београдска арена“, потребе за паркирањем задовољити на припадајућој парцели и у утицајној зони.

За комплекс верског објекта, потребе за паркирањем према нормативу за нормалан режим рада сместити на припадајућој парцели, док се потребе за паркирањем за ванредне ситуације задовољавају у утицајној зони.

На парцелама намењеним тржним центрима, верским, спортским објектима и великим стамбеним насељима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

У Блоку 25 се задржавају постојећа паркинг места:

1. за постојеће стамбене објекте уз Улицу пролетерске солидарности паркирање је у гаражама у оквиру објекта и на око 138пм за управно паркирање дуж интерних саобраћајница.

2. за потребе посетилаца Арене паркиралиште у два нивоа уз Булевар Арсенија Чарнојевића капацитета 675 пм за аутомобиле и 20 пм за аутобусе и на паркинг местима дуж интерне саобраћајнице око 56 пм за аутомобиле и 10 пм за аутобусе.

Број стамбених јединица и планираних комерцијално-пословних јединица планирати према броју паркинг места која је могуће реализовати.

У Блоку 26 се планира:

1. за потребе верског објекта 12 пм за управно паркирање дуж интерне саобраћајнице.

2. за постојеће стамбене објекте паркирање је у гаражама у оквиру објекта и око 130 пм за управно паркирање дуж интерних саобраћајница.

3. за планиране објекте паркирање се решава у планираним подземним гаражама на грађевинским парцелама ГП-4 до ГП-8.

Свака гаража са корисном површином већом од 1.500 m² треба да има два двосмерна улаза/излаза и две двосмерне рампе између нивоа, према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Нивое међусобно повезати пешачким комуникацијама (степеништа и лифт).

Отворене паркинге осенчити одговарајућом врстом дрвећа.

Колске излазе из гаража на Булевар др Зорана Ћинђића предвидети преко упуштених ивичњака и ојачаних тротоара, како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Рампе пројектовати иза регулационе линије саобраћајнице, у оквиру припадајуће парцеле са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Места за стационарање возила и колски приступ димензионисати према важећим нормативима.

При пројектовању гаража придржавати се постојећих прописа, стандарда и норматива за ову врсту објекта.

Планирана изградња подземне гараже мора се реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Забрањена је пренамена гаражног простора у друге намене.

Бициклички саобраћај

У тротоарима Булевара др Зорана Ћинђића се задржава бицикличка стаза као једносмерна, ширине 1,1 m.

У Булевару Михаила Пупина је дуж тротоара са јужне стране постоји двосмерна бицикличка стаза ширине 2,2 m.

Трасе бицикличких стаза су изведене према Урбанистичким условима за санацију, реконструкцију, модернизацију и изградњу мреже бицикличких стаза за подручје Новог Београда.

Дуж целе површине бицикличких стаза и пешачких стаза сачувати слободан профил у висини од 2,5 m и крошња дрвећа не сме да залази у тај простор.

3.1.4. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објекта применити

одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

3.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина
(Графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:1.000)

Обавезно задржати постојеће дрвореде, уз правилну негу, евентуалну допуну празних места новим садницама и правовремену обнову (одобрену од стране надлежних институција) старих и болесних садница.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

– Дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду и која се показала адекватном у датим условима – у овом случају то је платан;

– Предвидети садњу – попуњавање школованим садницама (стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, прсног пречника најмање 10 cm).

При допуни или обнављању постојећих дрвореда, младе саднице заштитити вертикалном заштитом. У случају да се налазе ван травних баштица, додатно их штитити и хоризонталном заштитом.

Зелене траке су већином под травном вегетацијом. У Блоку 25, уз Булевар др Зорана Ђинђића на травним баштицама засађене су декоративне врсте шибља.

р.бр.	УЛИЦА	једностранни/ двострани	једноредни/ вишередни	хомоген/ хетероген	травна баштица/ не
1	Улица шпанских бораца	двостран	једноредни	хомоген	са травном баштицом
2	Улица пролетерске солидарности	двостран	једноредни	хомоген	са травном баштицом
3	Булевар др Зорана Ђинђића	двостран	вишередни	хомоген	са травном баштицом

Табела 7 – Табела планираних нових дрвореда

ЈКП „Зеленило – Београд”, број VII/3 51/315 од 2. октобра 2015. године

3.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине
(Графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:1.000)

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

Предметно подручје припада I висинској зони водоснабдевања града Београда и опремљено је примарном водоводном мрежом у контактним саобраћајницама и то:

– Ø400 mm у Булевару Михајла Пупина,
– Ø400 mm у Булевару др Арсенија Чарнојевића, уз Београдску арену и

– два цевовода Ø700 mm у Булевару др Зорана Ђинђића. Као и дистрибуционом водоводном мрежом:

– два цевовода Ø150 mm у Улици шпанских бораца, где се цевовод са непарне стране улице налази унутар границе плана, а цевовод са парне стране улице налази се у контакт-ној површини ван границе плана,

– Ø150 mm у Улици антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности), непарном страном улице, Булевару др Зорана Ђинђића и Булевару Михајла Пупина у контакт-ној површини ван граница плана,

– Ø200 mm у улицама Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности), парном страном улице, и Булевару Михајла Пупина у контакт-ној површини ван граница плана.

Локација се снабдева примарном водоводном мрежом у Булеварима Михајла Пупина, који се налази у контакт-ној површини ван границе плана, и др Зорана Ђинђића, и обезбеђена је са довољним количинама воде.

Постојећа дистрибутивна мрежа за потребе снабдевања водом планираних објеката сходно наменама и саобраћајном решењу планирана је за доградњу, и то:

– мин Ø150 mm у Булевару др Зорана Ђинђића уз Блок 26,
– два цевовода Ø200 mm у Улици шпанских бораца, на непарној страни, од раскрснице са Булеваром Зорана

Ђинђића до раскрснице са Булеваром Михајла Пупина, и у Улици антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности), на парној страни, од раскрснице са Булеваром др Зорана Ђинђића до постојеће водоводне мреже преко пута објекта под бројем 1.

Нову дистрибутивну водоводну мрежу повезати са постојећом у прстенаст систем са свом потребном арматуром.

Прикључење планираних објеката на градску водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну.

На месту препумпне станице постојећи водовод Ø150 mm се измешта ван габарита препумпне станице, такође постојећи водовод Ø150 mm је измештен ван габарита паркинга, у оквиру блока 25.

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за санитарном водом и противпожарном заштитом виших делова објеката, потребно је планирати уређаје за повећање притиска у оквиру објеката.

На уличној мрежи предвидети довољан број противпожарних хидраната.

ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 45505/1, I4-2/848 од 14. септембра 2015. године.

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

Локација припада Централном канализационом систему, и то делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода.

Реципијент употребљених вода је фекални колектор 150/120 cm који се налази у Улици антифашистичке борбе (стари назив Пролетерске солидарности), који се гравитационо укључује у нови колектор 200/175 у Булевар Николе Тесле и одводи употребљене воде до фекалне КЦС „Ушће”, одакле се воде упуштају у Дунав.

Реципијент атмосферских вода је постојећи кишни колектор Ø1600 mm у Улици антифашистичке борбе, који одводи воде до кишне КЦС 13, одакле гравитационо одлазе до излива у Дунав.

Од примарног система канализације у контактним саобраћајницама постоје:

- кишни колектори Ø1.000 mm у Улици шпанских бораца и Ø1200-Ø1600 mm у Булевару др Зорана Ђинђића,
- колектор употребљених вода 120/90 cm у Булевару др Зорана Ђинђића и Улици антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности).

У осталим ободним саобраћајницама постоји још и следећа секундарна мрежа канализације:

- кишни канал Ø400 mm и фекални канал Ø300 mm у Улици шпанских бораца,
- кишни канал Ø300 mm – Ø400 mm обострано у Булевару Михаила Пупина.

Постојећа примарна канализациона мрежа, у контактном подручју, је довољног капацитета, али треба је проверити у односу на капацитете са планиране локације.

Постојећа фекална канализациона црпна станица „Ушће”, која је крајњи реципијент свих употребљених вода Земуна и Новог Београда, недовољног је капацитета те је за потребе додатних количина употребљених вода потребно изградити КЦС „Ушће–Нова”.

Канализациону мрежу унутар комплекса планирати у оквиру саобраћајница сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

Минимални пречник фекалне канализације је Ø250 mm а кишне Ø300 mm.

За одвођење кишних вода у оквиру блокова планирати интерну канализациону мрежу са повезивањем на уличну.

Гравитациони прикључак на канализацију градског система омогућен ја за све кориснике са котом најниже етаже изнад 74,00 мм. За све кориснике чија је ката најниже етаже мања од наведене потребно је, у оквиру објекта планирати уређаје за препумпавање у градску канализацију.

Идејни пројекат одвођења атмосферских и употребљених вода са предметног подручја и њихово повезивање на постојећу градску канализациону мрежу са хидрауличком провером низводних услова и капацитета постојеће кишне и фекалне канализације (све до крајњих реципијената) урадити на основу овог плана. Узети у обзир цело припадајуће сливно подручје.

Такође, планирана изградња условљена је изградњом планиране КЦС „Ушће–Нова”. Капацитети КЦС „Ушће–Нова” су везани за део централног канализационог система на левој обали Саве који обухвата Нови Београд и део Земуна до саобраћајнице С8 у Алтини, као и изградњу Интерцептора и сифонског пролаза испод реке Саве и тек изградњом целог система биће решено одвођење свих отпадних вода са поменутог подручја.

ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 45505, I4-2/848 од 14. септембра 2015. године

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

Постојеће стање

Објекти и мрежа напонског нивоа и 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

Дуж Булевара Михајла Пупина, јужном страном у тротоарском простору, у заједничком рову изграђени су следећи подземни електроенергетски (ее) водови 35 kV:

- један вод веза трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV „Топлана Нови Београд” са ТС 35/10 kV „Нови Београд 1” и
- један вод веза ТС 35/10 kV „Зелени венац” са ТС 35/10 kV „Нови Београд 1”.

У оквиру границе плана изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом еее водова 10 kV и 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО) и семафорских уређаја. Поменуте ТС изграђене су већином у склопу постојећих објеката и мањим делом као слободностојећи објекти. Поменути еее водови положени су слободно у земљу, а њихове трасе прилагођене су постојећем саобраћајном решењу.

Све постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 40 – Сава центар”.

Планирано стање

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У оквиру границе овог планског документа планирана је изградња подземног вода 110 kV веза постојеће ТС 220/110 kV „Београд 5” и постојеће ТС 110/10 kV „Београд 40” за који је издата Локацијска дозвола број 351-01-00058/2011-07 од 15. јуна 2011. године.

За планирани кабловски вод 110 kV обезбеђена је траса у разделном острву дуж Булевара др Зорана Ђинђића. Дубина рова за полагање кабловског вода је различита, и у зависности од стања подземних инсталација може бити од 1,4 m у слободним површинама, до 1,8 m у коловозу. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација.

Планирана ТС 110/10 kV „Београд 41 – Блок 32” ће се прикључити по принципу „улаз – излаз” на поменути вод 110 kV.

Објекти и мрежа напонског нивоа и 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 35 kV, 10 kV и 1 kV, потребно их је изместити или заштитити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm за подземне водове 35 kV, односно Ø100 за подземне водове 10 kV и 1 kV.

Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV и 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова. Радове у близини подземних водова 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао еее вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 (издата од стране „Електропривреда Србије” – дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновременна снага за посматрано подручје износи око 19,5 MW на 10 kV напонском нивоу.

На основу процењене једновременне снаге планира се изградња тридесет и шест (36) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1.000 kVA уз задржавање капацитета постојећих ТС.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, као слободностојећи објекат или у склопу објекта. Уколико се планирана ТС гради као слободностојећи објекат обезбедити простор на парцели минималне површине 5x6 m², а уколико се гради у склопу објекта обезбедити просторију у нивоу терена (или са незнатним одступањем) површине најмање 20 m². Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице.

Оставља се дистрибутеру електричне енергије да одреди тачну локацију ТС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на електричну мрежу. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у околини ТС и

– утицају ТС на животну средину.
Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на планирану ТС 110/10 kV „Београд 41 – Блок 32”.

У циљу прикључења планираних ТС 10/0,4 kV планира се полагање осам (8) кабловских водова 10 kV, тако да се формирају четири (4) петље, из ТС 110/10 kV „Београд 41 – Блок 32” преко предметног подручја.

Планиране кабловске водове 10 kV положити тако да почињу од 10 kV хелије једног трансформатора а завршавају се у 10 kV хелијама другог трансформатора. Од планираних петљи две положити дуж Булевара уметности, Булевара др Зорана Ђинђића и даље кроз блок 26, а друге две положити дуж Булевара уметности, Булевара др Зорана Ђинђића и даље кроз блок 25.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планиране 10 kV кабловске водове (9 ТС 10/0,4 kV по петљи).

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

Извршити реконструкцију постојећег осветљења саобраћајница. Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени.

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

Напајање осветљења и семафорских уређаја вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО. Напојни нн водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања ее водова.

Сви планирани ее водови 10 kV, 1 kV као 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 (сем прелаза саобраћајнице). Ее водове постављати паралелно постојећим ее водовима и дуж Планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу су дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, обезбеђене трасе за поменуто водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3-0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.

ЈКП „Електромрежа Србије”, број 0-1-2-78/1 од 16. јуна 2015. године.

„ЕПС дистрибуција” д.о.о., број 4883/15 (5110 МГ, 5140 НЗ) од 28. септембра 2015. године.

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

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Нови Београд”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда, оптичких тк каблова за повезивање: базних станица Мобилне телефоније Србије, бизнис корисника и МСАН (мултисервисни приступни чвор – multiservice access node) на тк мрежу.

На објекту Београдска арена изграђене су базне станице Мобилне телефоније Србије.

За управљање саобраћајним токовима дуж потеза предметних саобраћајница изграђена је светлосна сигнализација.

Планирано стање

Постојећу тк канализацију која је угрожена планираном изградњом изместити и прилагодити планираној регулацији саобраћајница.

На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 5.653.

Како се ради о великом броју претплатника 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, приступну тк мрежу за планиране објекте базирати на FTTB (Fiber To The Building – оптички кабл до објекта) технологији.

За сваки објекат планира се тк концентрација, односно помоћни простор за смештај тк опреме. Све тк концентрације повезати оптичким каблом на АТЦ Нови Београд.

Планиране тк концентрације реализовати у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти, односно обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 4 m².

Тачна локација тк концентрација, у оквиру објекта, одредиће се кроз израду техничке документације сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу. Код избора локације тк концентрација водити рачуна да дужина претплатничке петље буде мања од 500 m.

Од планиране тк концентрације формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника.

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

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

Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у

тротоарском простору где није изграђена тк канализација, обезбеђене су трасе за полагање дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8–1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Планиране вишенаменске тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз постојећу и планирану тк канализацију.

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

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама Плана, планирају се три базне станице мобилне телефоније. Једну базну станицу поставити у североисточном делу блока 25, а друге две у северозападном и југозападном делу блока 26.

Уколико се планира базна станица на објекту обезбедити простор минималне површине од 20 m². Уколико се базна станица планира као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 2x3 m² уз саму ивицу објекта са директним приступом саобраћајним површинама.

Планиране базне станице повезати оптичким тк каблом на АТЦ „Нови Београд”.

„Телеком Србија” а.д. број 312944/2-2015 (М.Миљ./253) од 23. септембра 2015. године.

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

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

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане „Нови Београд” чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55 °C и NP16, односно топлотном конзуму магистралног топловода М3, пречника Ø558.8/710 mm, положеног у коридору ул. Шпанских бораца.

Кроз предметни блок изведена је топоводна мрежа на коју су путем топлотних подстанци прикључени сви постојећи потрошачи.

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за планиране потрошаче. Он износи сса Q=41 MW.

У циљу комплетне топлификације предметног подручја, планира се реконструкција постојећег магистралног топловода М3 дуж Улице шпанских бораца са пречника Ø558.8/710 mm на пречник Ø711.0/900 mm, изградња магистралног топловода пречника Ø457.2/630 mm дуж Булевара Зорана Ђинђића и Улице антифашистичке борбе (Улице пролетерске солидарности) и изградња подземне препумпне станице ППС „Блок 25”.

У оквиру границе плана планира се укидање топловода пречника Ø114.3/200 у блоку 26 у граници планиране грађевинске парцеле ГП-6, а планирано измештања је приказано на графичким прилозима „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” и „Синхрон-план”.

Планирану топоводну мрежу за новопланиране потрошаче изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,6 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 магистралног топловода износи по 2 m обострано, мерено од спољних ивица топоводних цеви, у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре.

Топлотне подстанице 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 вентилације и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП Београдске електране.

У циљу обезбеђивања адекватног хидраулиског режима у топоводној мрежи и побољшања испоруке топлотне енергије, на постојећем магистралном топоводу М3 у коридору Ул. шпанских бораца изградити објекат препумпне станице (ППС „Блок 25”).

Препумпна станица је подземни грађевински објекат димензија цца 25'25 m, укопан на дубини 6m. За исту је потребно обезбедити инфраструктурне прикључке на:

- водоводну мрежу капацитета прикључка 0,1 m³/дан,
- канализациону мрежу прикључком који ће обезбедити одвод отпадне воде од 15 m³/h,
- телекомуникациону мрежу за даљинско управљање опремом и пренос података из овог објекта,
- електроенергетску мрежу прикључком који ће обезбедити напајање електричном енергијом потрошаче укупне инсталисане снаге од 3 MW, једновремене вршне снаге 2,4 MW.

Препумпна станица је предвиђена да ради без људске посаде, али са обезбеђеним приступом за стручна лица због одржавања и хитних интервенција на опреми. Обезбедити улазни отвор за улаз димензија 1 m x 1 m, са металним пењалицама за силазак у објекат, као и вентилациону кућицу димензија 1,2 m x 1,2 m која ће бити издигнута изнад површине тла 0,4 m. Ова вентилациона кућица треба да је демонтажна и њен отвор димензија 1,2 m x 1,2 m, ће се користити за манипулацију опреме препумпне станице (пумпе са електромоторима, преградни органи, електро разводни орман и разводни орман опреме за мерење и регулацију).

Приступ препумпној станици остварити из улице Шпанских бораца. По завршеним интервенцијама у оквиру саобраћајних површина, саобраћајницу вратити у првобитно стање.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, бр. 43/07 и 2/11) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

ЈКП „Београдске електране”, број II – K277 од 15. септембра 2015. године.

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

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

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Према ГП Београда до 2021 године у оквиру границе плана предвиђено је полагање деонице градског (челичног дистрибутивног) гасовода притиска p=6÷16 бар-а која се полаже целим коридором ул. Шпанских бораца. Ова деоница гасовода планирана је за снабдевање Арене природним гасом, али је и транзитног карактера (за Хотел „Југославију”).

За гасификацију објекта Арена (због њених специфичних потреба које не могу бити подмирене из даљинског система грејања) и других планираних потрошача у оквиру границе

Плана планира се :

– челични-дистрибутивни и прикључни челични-дистрибутивни гасовод, притиска $6\div 16(12)$ бар из правца постојеће гасовдне мреже у Улици Јурија Гагарина до мерно регулационе станице (МРС) „Београдска арена“;

– мерно-регулациона станица (МРС) „Београдска арена“ капацитета $V_h=4.000\text{ m}^3/\text{h}$ и

– нископритисна ($p=1\div 4$ бар) полиетиленска гасна мрежа од МРС „Београдска арена“ до предметних објеката предвиђених за гасификацију.

Мерно-регулациона станица (МРС) „Београдска арена“ је објекат димензија $5\text{ m} \times 4\text{ m}$ и у њој се обавља редукција притиска са $p=6\div 16$ бар-а на $p=1\div 4$ бар-а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. За МРС је потребно обезбедити јавну грађевинску парцелу и прикључке на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

Од мерно-регулационе станице планира се полиетиленска гасна мрежа притиска $p=1\div 4$ бар дуж јавних саобраћајница до гасоводних прикључака за сваког заинтересованог потрошача.

Нископритисну ($p=1\div 4$ бар-а), полиетиленску гасну мрежу водити у тротоарима саобраћајница, подземно са минималним надслојем земље од $0,8\text{ m}$ 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 износи:

– за челични-дистрибутивни и прикључни челични-дистрибутивни гасовод, притиска $p=6\div 16$ бар-а, по 3 m мерено са обе стране цеви,

– за МРС 10 m у полуредијусу око ње,

– за полиетиленски гасовод притиска, $p=1\div 4$ бар-а, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње МРС, челично-дистрибутивног и прикључног челично-дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода“ („Службени лист Града Београда“, бр. 14/72, 18/82 и 26/83) и из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природог гаса гасоводима притиска до 16 bar “ („Службени гласник РС“, број 86/15).

„Србијасгас“, број 06-03/17439 од 30. септембра 2015. године.

3.3. Јавне зелене површине

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

Предвиђено задржавање постојећих јавних зелених површина и то:

– Постојеће блоковско зеленило мора се очувати у постојећим границама;

– Евентуалне интервенције могу бити само у смеру богаћења додатним садржајима (који не ремете њихову основну функцију), побољшања опремљености мобилијаром и сличних мера које би резултирале унапређењем начина и интензитета коришћења ових простора;

– Због близине репрезентативних објеката и ексклузивних садржаја који се планирају, потребно је да и ниво одржавања ових површина буде и остане висок.

ЈКП „Зеленило – Београд“, број VII/3 51/315 од 2. октобра 2015. године.

3.4. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1.000)

3.4.1. Предшколске установе

У обухвату плана није планирана изградња наменских објеката и комплекса предшколских установа.

За укупан број становника на предметном подручју од око 5.000, односно новопланираних око 3.600 становника у блоку 26, смештај у предшколске установе (депадансе) је обезбеђен за 70% деце предшколског узраста 1–7 година, са учешћем од око 1.5% деце за свако годиште од укупно планиране популације, што износи око 265 деце корисника предшколских установа уз обезбеђење резерве до 320 деце.

Планирана је реализација четири депанданса предшколске установе максималног капацитета 80 (укупних капацитета за 320 корисника), у приземљу објекта 2 (обј2) у зони К3, на ГП-5 (у гарфичком прилогу обележено са Д*), са обезбеђеном слободном озелењеном површином у полуатријумском дворишту и паркинг простором у непосредном окружењу.

Остварени капацитети и нормативи по депандансу Д*: четири јединице са капацитетом од по 80 деце, мин. БРПП=520 m^2 /објекту, односно 6.5 m^2 обј./кориснику (по ГП Београда 2021: 6,5–7,5 m^2), уз обезбеђење слободне озелењене површине 8,00 m^2 /детету у оквиру полуатријумског дворишта, у оквиру блока. За планирани капацитет предшколских установа у оквиру зоне К3, обезбеђено је укупно 2.560 m^2 зелених и слободних површина, односно по 640 m^2 по депандансу.

При планирању и реализацији депанданса максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.

За озелењавање припадајуће слободне површине предшколских установа применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама, отровним плодовима, листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и сл.).

Делове слободне површине намењене депандансима предшколске установе оградити живом, транспарентном оградом или адекватним мобилијаром до висине $0,9\text{ m}$. Колски и пешачки приступ објектима депанданса обезбеђен је са ободних саобраћајница и саобраћајнице Шпанских бораца.

Број остварених паркинг места за потребе Депаданаса Предшколских установа износи: 1 ПМ/једну групу (20 деце). За планирани капацитет предшколских установа (320 деце), обезбеђено је укупно 16ПМ-а на отвореном паркингу са југозападне стране објекта 2 (обј2).

Секретаријат за образовање и децу заштиту, VII-01 број 031-829/2015 од 30. септембра 2015. године.

Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1205/2015 од 11. септембра 2015. године.

3.4.2. Основне школе

На предметној територији није планирана локација за основну школу.

За укупан број становника на предметном подручју од око 5.000, односно новопланираних око 3.600 становника у блоку 26, односно контингент 100% деце школског узраста 7–14 година, потенцијалних корисника основних школа је око 360 деце.

Из разлога нерационалности реализације и изградње објекта основне школе мањих капацитета од 480 ученика, деца школског узраста са подручја плана ће користити капацитете постојећих објеката у окружењу и то у радијусу од 600 m до 1.000 m од предметне локације:

– постојећа основна школа „Јован Дучић” у ул. Миленгија Поповића 16, блок 21

– Постојећа основна школа „Лаза Костић” у ул. Миленгија Поповића 72, блок 23 и

– постојећа основна школа „Радоје Домановић” у ул. Булевар уметности 31, блок 28.

Поред наведених постојећих ОШ-а у окружењу је планирана реализација још 3 основне школе у новобеоградским блоковима 22, 29 и 30.

* Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-01 број 031-829/2015 од 30. септембра 2015. године.

* Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1205/2015 од 11. септембра 2015. године.

3.4.3. Установе примарне здравствене заштите

У обухвату плана није планирана изградња наменског објекта и комплекса установе примарне здравствене заштите.

За остваривање примарне здравствене заштите ново-планираних становника (8.335) на предметном подручју, планирана је нова здравствене установа, у приземљу објекта 3 (обј3), у блоку 26.

Остварени капацитети и нормативи за објекат примарне здравствене заштите:

– мин БРГП = 750 m², односно 0,09 m² објекта/гравитирајућег становника (према прописаном нормативу 0,09–0,27 m²)

При планирању и изградњи потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом. Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

У складу са расположивим простором, на прилазу установи примарне здравствене заштите, предвидети малу површину озелењену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.

Колски приступ објекту обезбеђен је са Улице антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности).

Обезбедити потребан број паркинг места према нормативу: Iпм/4–5 запослених.

Секретаријат за здравство, број II-02 50-788/2015 од 14. септембра 2015. године.

3.5. Површине за спортске објекте и комплексе

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

Спортски објекти и комплекси	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Спортски комплекс „Београдска арена”	целе катастарске парцеле 2264/16, 2264/19, 2264/1, 2264/12, 2264/22, 2264/6, 2264/20, 2264/9, 2264/14, 2264/21 делови катастарских парцела 2264/4, 2264/5,	СП
	делови катастарских парцела 2264/4,	ИП1
	делови катастарских парцела 2264/5,	ИП2

Комплекс „Београдска арена” чине објекат арене намењен спорту, слободне и зелене површине у функцији комплекса београдске арене и две парцеле за изградњу инфраструктурних објеката (препумпне станице и мерно регулационе станице).

„Београдска арена” је планирана за организовање спортских такмичења за око 20.000 посетилаца. Објекат има доминантан положај у Блоку 25, а његово место је дефинисано конкурсним решењем, на основу чега је урађена документација, а потом и изведен објекат. Висина објекта је око 36,00 m.

У оквиру комплекса реализован је наткривени паркинг на јужној страни Блока 25 уз ауто пут, у два нивоа, капацитета 678 паркинг места за путничке аутомобиле и 20 паркинг места за аутобусе.

Зелене површине у зони спортско – рекреативних садржаја се налазе у делу Блока 25, уз објекат Арене.

У смислу просторне равнотеже и сагледавања, објекат арене, захтева и сразмерно велики околни простор. У функционалном смислу, велики капацитет за пријем посетилаца (20.000 људи) треба да подржи и припадајући отворени простор.

Посматрано на тај начин, платои испред четири улаза у објекат имају улогу трга, јавног простора, места за окупљање у служби манифестације која се одржава унутар хале.

Објекат Београдске арене се задржава у постојећем стању. Дозвољава се одржавање и увођење савремених инсталација у циљу побољшања услова коришћења објеката уз поштовање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације.

Задржати партерно решење зеленила уз евентуално увођење нових група дрвећа у смеру богаћења колорита, сезонске динамике, наглашавања /заклањања делова објекта. Користити саднице високе кондиције, аутохтоне, издржљиве у условима градске средине. Постојеће зеленило мора да се интензивно негује и одржава уз помоћ савремених заливних система.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”
Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

4.1. Становање и стамбено ткиво – Зона „С”

Становање и стамбено ткиво	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Зона С	цела катастарска парцела 2264/13	ЗП1
	цела катастарска парцела 2264/7	ЗП2

Становање и стамбено ткиво (у отвореном блоку) у блоку 25 чине објекти новије изградње, спратности П+6 до П+7, груписани у два стамбена комплекса по систему чешља, реализовани на основу планске документације, укупног капацитета 44.950 m².

Овај модел изградње у складу је са општим урбанистичким концептом околних блокова и Новог Београда у целини.

У Блоку 25 се задржава постојеће становање у отвореном блоку. На постојећим објектима дозвољене су интервенције које подразумевају реконструкцију, опремање, одржавање и увођење савремених инсталација у циљу побољшања услова коришћења објеката уз поштовање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације.

Услови уређења зелених и слободних површина дати су у поглављу 3.3 Јавне зелене површине.

Паркирање је решено у постојећим гаражама у склопу стамбених објеката и на паркинг површинама дуж постојеће интерне саобраћајнице.

4.2. Комерцијалне зоне и градски центри – Зоне К1, К2 и К3

Комерцијалне зоне и градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Зона К1	део катастарске парцеле 6779	ГП-1
Зона К2	цела катастарска парцела 6664/2 део катастарске парцеле 1050/3	ГП-2
Зона К3	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4	ГП-3
	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/3	ГП-4
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-5
	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4, 1050/5	ГП-6
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-7
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-8
Основна намена	<ul style="list-style-type: none"> – Основна намена ове зоне су комерцијалне зоне и градски центри. – У оквиру основне намене – комерцијалне зоне и градски центри могу бити заступљени следећи садржаји: <ul style="list-style-type: none"> – пословање; – хотели; – трговина; – угоститељство. – Зона К1 – постојећи објекат са пратећим садржајима, задржава се у постојећем стању. – Зона К2 – постојећи објекат са пратећим садржајима, задржава се у постојећем стању. – Зона К3 – Овој зони припадају грађевинске парцеле ГП4, ГП5, ГП6, ГП7 и ГП8, на којима се планира изградња пет објеката (обј1, обј2, обј3, обј4, обј5). – Објекти 1, 4, и 5 (обј1, обј4 и обј5) су намењени комерцијално пословним садржајима и у њима не може бити заступљено становање. – Објекти 2 и 3 (обј2 и обј3) су претежно стамбене намене. – Објекти 1,2 и 3 (обј1, обј2, и обј3) су слободни у нивоу две етажне приземља и првог спрата (осим конструктивних елемената и комуникација), како би се обезбедили пешачки токови и визуелни продори ка суседним блоковима и окружењу: <ul style="list-style-type: none"> – објекат 1 (обј1) – тракт где је планирана изградња високог акцента (макс. висине 65 м), – објекат 2 (обј2) – тракт који је паралелан са Улицом шпанских бораца у делу између два бочна тракта, – објекат 3 (обј3) – тракт који је паралелан са Улицом пролетерске солидарности до бочног тракта. – Остале делове приземља објеката 1,2 и 3 (обј1, обј2 и обј3) наменити за јавно доступне, атрактивне садржаје који подижу посећеност и квалитет простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл.). – Такође не дозвољава се изградња објеката 1,2 и 3(обј1, обј2 и обј3) од 32 м до 38 м висине ових објеката, осим конструктивних елемената, вертикалних комуникација и излаза на кров са виших делова објеката. 	
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – У зонама К1 и К2, планом није дозвољена компатибилност намена. У овим подзонама су заступљени комерцијално пословни садржаји 100%. – У зони К3, у оквиру основне намене „комерцијалне зоне и градски центри” могу бити заступљене и следеће компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> – становање и стамбено ткиво; – култура и забава; – социјална, здравствена и дечија заштита; – образовање. – Становање као компатибилна намена може бити заступљено до 26% укупно планиране БРПП за зону К3 и то само у објектима 2 и 3 (обј2 и обј3) на грађевинским парцелама ГП5 и ГП6. – Остале компатибилне намене могу бити заступљене до максимално 10% БРПП на нивоу грађевинске парцеле. – У приземљу објекта 2 (обј2) су планирана четири депанданса предшколске установе. – У приземљу објекта 3 (обј3) је планирана организациона јединица примарне здравствене заштите. – У приземљима планираних објеката није дозвољено становање. 	

Комерцијалне зоне и градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Основне поставке урбанистичког архитектонског решења зоне К3	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана је ободна изградња слободностојећих објеката, са ослобођеним централним делом кога чине слободне и зелене површине у форми трга, парковског уређења. Трг интегрише и слободне и зелене површине комплекса цркве чиме се формира јединствен простор доступан свим корисницима блока. – Формирана регулација према булевару Михаила Пупина са два изграђена објекта допуњује се са трећим, који има свој „базис” на висини постојећих објеката 32 м и танку вертикалу која означава улаз у Палату Србија са друге стране булевара и постаје контрапункт хоризонтално заштићеног објекта Палате Србија. На тај начин се акцентује оса југ-север. – Са друге стране, дуж Булевара Зорана Ђинђића, где се у будућности планира станица метроа, формира се јака концентарција трговинских садржаја у „базису” такође висине 32 м и четири витке куле, висине 120 м, као репери обе осе су „равнопране” и исте висине. – Објекти уз улице Шпанских Бораца и улице Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) су доминантно стамбени, са приземљима која су делом слободна, а делом активирана локалним комерцијалних садржаја и чине неку врсту рама за просторну слику формираног унутрашњег трга. 	
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Овим планом се у зони К1 формира једна грађевинска парцела ГП-1, у зони К2 једна грађевинска парцела ГП-2 и у зони К3 пет грађевинских парцела (ГП-4 до ГП-8). – Парцеле имају непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру. – Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинских парцела формираних овим Планом. 	
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На грађевинским парцелама ГП-1 и ГП-2 се задржавају постојећи објекти. – На свакој од грађевинских парцела ГП-4 до ГП-8 се планира изградња једног објекта. Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинским парцелама, осим инфраструктурних објеката за потребе планиране изградње. 	
Типологија објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти су слободностојећи. 	
Положај објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама, приказаним на графичком прилогу – бр. 3 – Регулационо-нивелациони план, Р 1:1.000. – Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће. – Грађевинска линија је дата као максимална линија до које је дозвољена изградња и не може бити прекорачена. – Наведена дефиниција важи за све грађевинске линије дефинисане овим планом: грађевинску линију постојећих објеката, грађевинску линију планираних објеката, грађевинску линију високих делова планираних објеката, подземну грађевинску линију. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Максимална заузетост подземном грађевинском линијом (подземном гаражом) износи: <ul style="list-style-type: none"> за ГП4-80%, за ГП5-80%, за ГП6-80%, за ГП7-око 65%, за ГП8-око 65%. 	
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Индекси заузетости на грађевинским парцелама ГП-1 и ГП-2 (зоне К1 и К2), су постојећи. – Максимални индекси заузетости грађевинских парцела у зони К3 су: <ul style="list-style-type: none"> за ГП4 – Из = 30%, за ГП5 – Из = 31%, за ГП6 – Из = 40%, за ГП7 – Из = 48%, за ГП8 – Из = 46%. 	
Висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина објеката у Плану је дефинисана висином објекта од коте приступне саобраћајнице. – У зони К3 је планирана изградња 5 објеката. Сваки од објеката се састоји из основног габарита (базиса) и високог дела објекта. Висина венца основног габарита (базиса) свих планираних објеката је 32 м. – Висине венца високих делова објеката по објектима износи: <ul style="list-style-type: none"> за објекта 1 – максимално 65 м; за објекат 2 – максимално 58 м; за објекат 3 – максимално 52 м; за објекте 4 и 5 – максимално 120 м. 	
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља не може бити нижа од коте терена. – Кота приземља је максимум 1.2 м виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара). 	

Комерцијалне зоне и градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Саобраћајни приступи	– Колски приступ у зону К3 планира се са Улице пролетерске солидарности и са улице Шпанских бораца, преко планираних јавних саобраћајница у блоку 26 које се у четворокраким раскрсницама прикључују на ободну саобраћајну мрежу, у свему према графичком прилогу број 3 – Регулационо нивелационо решење, Р 1:1.000. – Такође се планирају два колска приступа, планираним гаражама на грађевинским парцелама ГП-7 и ГП-8 за планиране објекте 4 и 4 (обј4 и обј5), из Булевару др Зорана Ђинђића. – Радијусе скретања при уласку/изласку у/из зону К3 извести према прописаним нормативима за меродавно возило. – Рампе за приступ подземним гаражама пројектовати иза тротоара, са нагибом до 12% за отворену и до 15% за покривену или откритвену грејану рампу.	
Правила за интерне саобраћајне површине	– Саобраћај у зони К3, на ГП4 до ГП8 је планиран на начин да су из улица Шпанских бораца и Пролетерске солидарности планирана по два надземна приступа подземним саобраћајницама. То су јавне саобраћајне површине – планиране грађевинске парцеле ЈС2, ЈС3, ЈС4 и ЈС5. Преко ових јавних саобраћајних површина се приступа подземним саобраћајницама. Преко интерних подземних саобраћајница се приступа гаражама, објектима и врши снабдевање свих планираних намена. – На грађевинским парцелама ГП4 до ГП8 није дозвољено планирање интерних надземних саобраћајница. – На грађевинским парцелама ГП4 до ГП8, надземно није дозвољен транзитни аутомобилски саобраћај кроз блок. Дозвољен је колски приступ само интервентним и ватрогасним возилима која се крећу противпожарном саобраћајницом која је интегрисана у пешачке коридоре. – Ширину интерних подземних саобраћајница, у зависности од планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај. – Противпожарна саобраћајница је саставни део пешачких токова. Планирати је изнад интерних подземних саобраћајница и гаража, како би се максимално искористиле слободне површине грађевинских парцела за планирање незастртих зелених површина. – Противпожарна саобраћајница мора бити одговарајућих димензија како би задовољила потребе приступа меродавног противпожарног возила. Уколико је једносмерна мора имати ширину од минимум 3,5 m као и везу на две саобраћајне површине, а уколико је двосмерна мора имати ширину од минимум 6,0 m.	
Правила за паркирање	– Паркирање решавати у подземној гаражи на грађевинској парцели. Пројекат гараже урадити у складу са стандардима и прописима за ту врсту објекта. – Нормативи за паркирање дата су у поглављу 3.1.3. Паркирање. – Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови...), димензионисати према нормативима, и то за управна гаражна места за путничке аутомобиле: – за гаражни бокс: ширина не мање од 2,7 m x 5,5 m; – за гаражна места са једностраном препреком: димензије не мање од 2,4 m x 4,8 m; – за гаражна места са двостраном препреком: димензије не мање од 2,5 m x 4,8 m; – за гаражна места без бочних препрека: димензије не мање од 2,3 m x 4,8 m. – Надземни паркинг је планиран уз део објекта 2 и намењен је потребама четири депанданса предшколске установе. На овом паркингу се планира око 60 паркинг места. – Уколико се потребе за паркирањем не могу у потпуности решити у планираним подземним гаражама, паркинг места се могу планирати и на надземним етажама (или деловима етажа) у објектима, при чему иста улазе у обрачун планиране БРГП.	
Услови за слободне и зелене површине	– Простор опремити мобилијаром и садржајима за игру деце (претходно одредити простор за дечије игралиште). Норматив за дечија игралишта (3-11 година) је 1 m ² /становнику (мин. 100-150 m ²). – Обезбедити адекватно сакупљање и одвођење атмосферске воде. Решити и систем наводњавања. – Примењен је принцип максималне ослобођености партера који даје могућност да се испоштују прописане норме о заступљености зелених површина. – Слободне и зелене површине са парковски уређеном централном зоном интегрисану микроамбијенте који су партерна уређења сваког од планираних објеката. Елементима линеарног зеленила (дрворедица и травним баштицама) повезане су са околним простором и постојећим и планираним јавним зеленим површинама у суседним блоковима. – Планирано је додатно озелењавање око 2 ha равних кровова интензивним зеленилом са високом растивом, на базисима свих планираних објеката у комплексу, на коти 32 m. Тако ће се формирати „ново приземље на крововима“ за кориснике планираних објеката. Заснивање кровног зеленила захтева добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију. Кровно зеленило мора да сарджи карактеристичне слојеве: дренажни, филтер слој и слој сустрата.	

Комерцијалне зоне и градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
	– За зону К3 – грађевинске парцеле (ГП4 до ГП8) обавезна је израда јединственог Главног пројекта уређења и озелењавања, а у свему у складу са графичким прилозима бр.1 – Планирана намена површина, Р 1:1.000 и бр.4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, Р 1:1.000.	
Архитектонско обликовање и уређење	– Обрада фасада објеката треба да буде примерена намени, локацији и окружењу. – Употребити квалитетне грађевинске материјале, који обезбеђују висок ниво очувања енергије (ефекти загревања у летњим месецима, расхладно дејство доминантних ветрова и сл.) и заштите од буке. – Архитектонско обликовање и третман приземља мора бити усклађен са обликовањем виших етажа објекта, са циљем да се оствари дијалог између објекта и јавног простора у окружењу. – Обликовање последње етаже објекта мора бити у форми равноравног крова. – Дозвољено је бочно повезивање објеката 4 и 5 (обј4 и обј5) на грађевинским парцелама ГП-7 и ГП-8 са максимално две пешачке пасареле, на висини изнад 8 m у односу на највишу коту парковски уређене површине у том делу, која је на 78,00 m м.н.в. Пасареле планирати као транспарентне конструкције. Није дозвољено постављање стубова као конструктивних елемената за пасареле. – Уколико се планирају пасареле обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта за грађевинске парцеле ГП-7 и ГП-8.	
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– У зонама К1 и К2 се задржавају постојећи комерцијално пословни објекти. – За ове објекте се дозвољава реконструкција, опремање и одржавање истих, уз поштовање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације.	
Услови за оградивање парцеле	– Није дозвољено оградивање грађевинских парцела.	
Услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техно-економску и функционалану целину. – Свака фаза мора имати задовољене потребе за саобраћајним приступима, подземним интерним саобраћајницама, паркирањем у подземној гаражи, обезбеђеним независним улазом/излазом у/из гараже, комуналном инфраструктуром, противпожарним путевима и платоима за интервенцију ватрогасних возила. – Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. – Обавезно је функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.	
Услови за степен комуналне опремљености	– Минимални степен комуналне опремљености, који је потребно обезбедити на нивоу грађевинске парцеле, како би се издани локацијски услови, је: хидротехничка мрежа, електроенергетска мрежа, тк мрежа и даљинско грејање.	
Инжењерско-геолошки услови	– Простор припада инжењерскогеолошком реону ПШ1. Са геотехничког аспекта, терен се оцењује као повољан за урбанизацију. – Изградња објеката високоградње је могућа са применом директног (објекти спратности до П+4 етаже) или дубоког система фундација. С обзиром на могућу подложност рефулираног песка и прашинасто-песковитих наслага ликвифакцији, неопходно је у статичким прорачунима објеката уношење утицаја сеизмичности са вибрационим карактеристикама. – Висок ниво издани у песковитом насипу обавезује да код свих објеката подземне етаже не буду дубље од коте 74,0 мнв. У случају изградње објеката са једном или више подземних етажа – (испод коте 74 мнв), морају се применити адекватне мере хидротехничке заштите (дренажни системи), као и стабилизација темељног тла изразом тампонског слоја. Због могућих одроњавања, неопходна је заштитна отворених ископа. – 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).	

4.3. Верски објекти и комплекси – Зона „ВО”

Верски објекти и комплекси	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Зона ВО	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4	ГП-3
Основна намена	– У Блоку 26, на делу кат.парц. 1050/4 КО Нови Београд налази се комплекс верског објекта – цркве Светог Симеуна Мироточивога, дефинисан као зона ВО, грађевинска парцела ГП3.	
Пратећи садржаји	– На ГП3 су поред цркве изграђени и следећи пратећи садржаји: звоник и парохијски дом.	
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Није дозвољена парцелација/препарцелација грађевинске парцеле формиране овим планом.	

Полижај објеката на парцели	– Објекти су постављени у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. – Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.
Типологија објеката	– Објекти су слободностојећи.
Индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости парцеле је 20%.
Услови за слободне и зелене површине	– Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине у директном контакту са тлом. Потребан је строги избор аутохтоног биљног материјала, правилан просторни распоред вегетације и адекватан распоред биљака у циљу истицања верског објекта. – Обезбедити вртно-архитектонске елементе, стандардну инфраструктуру и заливни систем. Обавезна је израда Главног пројекта уређења и озелењавања.
Решење саобраћаја/паркирање	– Комплексу цркве се приступа из Улице пролетерске солидарности, преко јавне саобраћајне површине унутар блока. – Паркирање је решено на грађевинској парцели ГПЗ. Планирано је 12 паркинг места.
Архитектонско обликовање	– Партерно и нивелационо решење комплекса цркве планирано је као саставни део решења слободних и зелених површина блока 26.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– У комплексу цркве Светог Симеуна Мироточивог задржавају се сви изграђени објекти и дозвољава реконструкција, опремање и одржавање истих, уз поштовање постојеће хоризонталне и вертикалне регулације.
Услови за оградивање парцеле	– Није дозвољено оградивање комплекса.

Инжењерскогеолошки услови	– Простор припада инжењерскогеолошком реону ПВ1. Са геотехничког аспекта, терен се оцењује као повољан за урбанизацију. – Изградња објеката је могућа са применом директног система фундација. Висок ниво издани у песковитом насипу обавезује да код свих објеката подземне етаже не буду дубље од коте 74.0 мнв. – 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).
---------------------------	--

5. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	31.8 ha	31.8 ha
БРГП становања	38,208.00 m ²	145,514.00 m ²
БРГП делатности	67,748.00 m ²	372,150.00 m ²
БРГП верски објекти и комплекси	2,639.00 m ²	2,639.00 m ²
БРГП спортски објекти и комплекси	47,655.00 m ²	47,655.00 m ²
БРГП инфраструктурне површине и објекти	0 m ²	20 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0 m ²	2,830.00 m ²
БРГП укупно	156,250.00 m²	570,808.00 m²
бр. станова	480	1846
бр. становника	1 392	5354

Табела 2 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

број блока	зона/намена	граф. парцела	намена	површина зоне/граф. парцеле m ²	под објектом m ²	БРГП становања m ²	БРГП спортски обј. и компл. m ²	БРГП јавних служби m ²	БРГП делатности m ²	БРГП укупно m ²	број станова	број становника	број запослених													
25	СК		комплекс Београдске арене	87,697.00	18,070.00	-	47,655.00	-	-	47,675.00	-	-	постојећи													
	МРС			599.00	20.00	-	-	-	20.00																	
	ППС			551.00	0.00	-	-	-	0.00																	
	ЗП			20,834.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																	
С			постојећи стамбени	6,680.00	6,680.00	38,208.00	-	-	6,743.00	44,951.00	480	1392	244													
26	К1	ГП1	постојећи објекат "Енергопројект"-а	13,825.00	5,203.00	0.00	-	-	33,905.00	33,905.00	0.00	постојећи	постојећи													
	К2	ГП2	постојећи објекат "Напред"-а	11,299.00	5,027.00	0.00	-	-	27,100.00	27,100.00	0.00	постојећи	постојећи													
	ВО	ГП3	комплекс цркве Св. Симеуна Мироточивог	6,712.00	1,368.00	-	-	-	2,639.00	2,639.00	-	-	постојећи													
	К3			пословање: становање 100 - 74% : 0 - 26%																						
															ГП4	пословање	16,596.00	4,899.00	-	-	-	52,058.00	52,058.00	-	-	1562
															ГП5	становање	18,950.00	5,849.00	67,779.00	-	2,080.00	5,451.00	75,310.00	847	2457	164
															ГП6	становање	8,991.00	3,586.00	41,527.80	-	750.00	3,864.00	46,142.00	519	1505	116
															ГП7	пословање	23,189.00	11,199.00	-	-	-	120,185.00	120,185.00	-	-	3606
ГП8	пословање	24,148.00	11,199.00	-	-	-	120,185.00	120,185.00	-	-	3606															
укупно				240,071.00	73,100.00	147,514.80	47,655.00	2,830.00	372,150.00	570,150.00	1,846	5354	9297													

Табела 3– Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ЗОНА/намена	граф. парцела	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ (напр: ГП)			
		"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	мин % зелених површина	макс. висина	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	мин % зелених површина	макс. висина
С	СП1, СП2	као у постојећем стању				2.2	30	30	П+6+(Пс)
ВО	ГП3	као у постојећем стању				-	-	-	-
К1	ГП1	као у постојећем стању				3.5 (изузетно 5)	60	-	32m
К2	ГП2								
К3	ГП4	3.1	30	30	32m (65m *)				
	ГП5	3.9	31	30	32m (58m *)				
	ГП6	5.1	40	30	32m (52m *)				
	ГП7	5.1	48	40	32m (120m *)				
	ГП8	4.9	46	40	32m (120m *)				

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

* У складу са Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката.

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

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Овај план је плански основ за формирање следећих грађевинских парцела: ГП-1 у зони К1, ГП-2 у зони К2, ГП-3 у зони ВО и ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7 и ГП-8 у зони К3.

Није дозвољена даља препарцелација/ парцелација наведених грађевинских парцела.

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

У спровођењу плана потребно је доставити на сагласност техничку документацију за изградњу високог објекта МУП – Сектору за ванредне ситуације – Управи за ванредне ситуације у Београду.

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу, у граници овог плана ван снаге стављају се следећи планови:

– ДУП дела централне зоне Новог Београда – блокови 22, 25, 26, 29 са пратећом инфраструктуром („Службени лист Града Београда”, број 18/93) – у делу;

– План детаљне регулације дела Блока 21, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 32/13).

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА | Р 1:1.000 |
| 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА | Р 1:1.000 |
| 3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН | Р 1:1.000 |
| 4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ | Р 1:1.000 |

- | | |
|--|-----------|
| 5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ | Р 1:1.000 |
| 6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ | Р 1:1.000 |
| 7. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ | Р 1:1.000 |
| 8. СИНХРОН-ПЛАН | Р 1:1.000 |
| 9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА | Р 1:1.000 |

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
3. Образложење секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
4. Извештај о јавном увиду
5. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
6. Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину
7. а) Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
- б) Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
8. Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
10. Извод из генералног плана Београда 2021
11. Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана
12. Концепт плана
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Картирање биотопа
16. Анализа испуњености критеријума за зградњу високих објеката у блоку 26
17. Сарадња са ауторима првонаграђеног конкурсног решења
18. Остала релевантна документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- | | |
|--|-----------|
| 1д. Катастарско-топографски план са границом плана, | Р 1:1.000 |
| 2д. Катастар водова и подземних инсталација са границом плана, | Р1:500 |
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-1004/16-С, 29. децембра 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације подручја Јајинци – целина Д, општина Вождовац -----	1
План детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, градска општина Нови Београд -----	22

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Преплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15