



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година XL Број 10

22. мај 2006. године

Цена 180 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 19. маја 2006. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ГОСПОДАРА ВУЧИЋА, ГРЧИЋА МИЛЕНКА И УСТАНИЧКЕ – ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

А.1.1. Повод за израду плана

Повод за израду Плана је првенствено непостојање планске документације готово на целој површини подручја, што је у контрасту са значајним положајем локације у односу на територију града. Изузетак представља блок колективног становања између улица Браће Ковач, Видске, Устаничке и Грчића Миленка, који је реализован према Детаљном урбанистичком плану Блока између улица: Устаничке, Г. Миленка, Браће Ковач и Видске 10/72 и измењен тј. фактички стављен ван снаге Урбанистичким пројектом блока између улица: Устаничке, Грчића Миленка, Браће Ковач и Видске у Београду „Службени лист града Београда”, број 11/96).

Подручје је изграђено инд. стамбеним објектима у периоду пре Другог светског рата. Регулационим планом за подручје општине Вождовац из 1962. године је планирана колективна стамбена изградња која није реализована. На бази урбанистичких Анализа према Изменама и допунама ГУП-а Београда до 2000. године парцијално су реализоване појединачне локације.

А.1.2. Циљ израде плана

Циљ израде плана је:

- дефинисање јавног и осталог градског грађевинског земљишта;
- трансформација постојећег стамбеног ткива (партаја) у блокове индивидуалног и мешовитог типа са циљем побољшања услова становања, као и замена неекономично искоришћених простора са више мањих објеката на парцели, објектима који ће задовољити економске и функционалне потребе становништва;
- уређење саобраћајне и остале инфраструктуре је такође један од циљева израде плана.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Граница и површина простора

Границу Плана детаљне регулације дефинише:

- коловоз дуж Устаничке улице, (непарна страна), са обухватом тротоара, од раскрснице са ул. Грчића Миленка до раскрснице са улицом Господара Вучића;

- раскрсница улица Г. Вучића и Устаничке;
- коловоз улице Г. Вучића (непарна страна), до раскрснице са улицом Максима Горког;
- раскрсница улица Максима Горког и Господара Вучића;
- регулациона линија улице Г. Вучића (непарна страна) са обухватом целе саобраћајнице до раскрснице са улицом Г. Миленка;
- раскрсница улица Господара Вучића и Грчића Миленка;
- регулациона линија улице Г. Миленка са обухватом целе саобраћајнице од раскрснице са улицом Г. Вучића до уласка у тунел УМП-а;
- коловоз улице Г. Миленка (непарна страна) са обухватом тротоара, од уласка у тунел УМП-а до Устаничке.

Граница је приказана на графичким прилозима и дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање.

Границом Плана је обухваћен део територије општине Вождовац у површини од око 73.21ha.

А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Историјски развој овог дела града, чије формирање и урбанизација датира од 20-тих година прошлог века, резултирао је доста хетерогеном, али претежно планском изградњом. Различити периоди изградње, друштвени и економски услови утицали су и на формирање урбане матрице и урбане структуре.

Подручје се може дефинисати према доминантним типовима изграђености, карактеристикама које дефинишу простор и просторној диспозицији, на површине јавних намена и намена у оквиру осталог грађевинског земљишта.

На територији плана живи око 10238 становника.

Јавне намене

Саобраћајне површине

На подручју плана улична мрежа је у потпуности дефинисана. Улице којима се крећу возила градског саобраћаја и које представљају примарне саобраћајнице су неадекватне ширине (Максима Горког, Крушевачка, Струмичка и Тодора Дукина). Остале улице припадају секундарној уличној мрежи и у функцији су опслуживања. Њихова просечна ширина је 8.0m односно 1,5+5,0+1,5m.

У оквиру отворених блокова постоје интрине саобраћајне површине за приступ унутар блоковским гаражама односно паркинг местима.

Део улица око Основне школе и дечије установе се користе као колско пешачке и немају дефинисану регулацију.

Јавни комплекси и објекти

За предметно подручје планирано је укупно 14.000 становника (постојећих 10.000 и нових 4.000).

Према обавештењу Секретаријата за социјалну и дечију заштиту постојећи капацитети објеката предшколских установа које се налазе у оквиру предметног подручја, нису попуњени.

Дечије установе

– Постојећа дечија установа „Цицибан” у ул. Струмичкој 63 има дефинисану парцелу. Спратност објекта је П+0. Површина објекта је 482m². Површина постојећег комплекса је 1215m².

– Постојећа дечија установа „Наша деца” у Пиротској улици бр 17 се налази у полумонтажном објекту спратности П+0. Површина објекта је 482m². Површина комплекса је око 4500m².

– Јасле „Дечија радост” се налазе у оквиру стамбене зграде у ул. Браће Ковач. Површина коју користе у приземљу зграде спратности П+4, износи око 550m².

Основна школа

– Постојећа Основна школа „Максим Горки” се налази на комплексу површине од око 9000m². Спратност школске зграде је П+2. Уз објекат школе налази се монтажна хала за тенис-балон. Деца школског узраста чине 10% становника. У односу на новопланирани број становника то значи 400 деце основно-школског узраста.

Средња школа

– Средња школа се налази на комплексу уз ул. Господара Вучића. Површина комплекса је око П=4926m². Спратност објекта је П+3. У оквиру комплекса школе налази се отворни спортски терен.

Дом за децу и омладину

– Дом за децу и омладину Моша Пијаде се налази у оквиру комплекса уз Дебарску улицу. Површина комплекса је око П=4070m². Спратност објекта је П+3. Постојећи индекс изграђености је 0.65, а степен заузетости 16%. У оквиру комплекса налази се отворени спортски терен.

Савез слепих и службе јавних делатности

– У оквиру комплекса Савеза слепих налазе се и службе јавних делатности. Површина комплекса је око 2678m². Објекти су спратности П+2, П+4 и помоћни објект П+1.

Специјални суд

– Објекат Специјалног суда се налази на комплексу површине од око 11133m².

Спратност објекта је П+4. Комплекс је ограђен високом оградом ка улици Дели Радивоја.

Општина Вождовац

– Општина Вождовац се налази на комплексу уз Устаничку улицу. Комплекс је површине од око 12175m². На локацији се налазе зграда Општине спратности П+2 и пословна зграда спратности П+1. Колски приступ објектима је могућ из Мурске улице.

Радничко прихватилиште

– Радничко прихватилиште се налази у Устаничкој улици. Комплекс је површине од око 1121m². Спратност објекта је П+3+Пк.

Комунални објекти

– Од постојећих комуналних објеката на локацији се налази исправљачка станица за тролејбус у Крушевачкој улици.

Намене у оквиру осталог грађевинског земљишта

Зона стамбених и стамбено-пословних објеката (колективно становање)

Објекти у овој зони припадају отвореном типу блока. Уз Устаничку улицу налазе се стамбено-пословни вишеспратни објекти спратности од П+1 до П+13. Претежно стамбени објекти (колективно становање) су у блоковима уз улице Господара Вучића, Видску, Крушевачку и Браће Ковач. Просечна спратност ових објеката је од П+3 до П+5+Пк.

Зона индивидуалног становања

Ово подручје обухвате централне делове плана и у оквиру истог заступљене су:

а) зона са квалитетним и са релативно квалитетним инд.стамбеним објектима архитектонски добро постављеним у простору просечне спратности По+П или П+Пк;

б) зона партаја: (урбано ткиво са ниским индивидуалним зградама и субстандардно становање)

Ово подручје обухвата највећи део централне територије плана уз улице које пресецају централну зону и повезују главне саобраћајне и трговачке потезе.

Под овим видом становања подразумева се већи број стамбених јединица на парцели, обично са квалитетнијим стамбеним објектом на регулацији улице и лошим дворишним објектима. Субстандардно становање које је карактеристично за ову зону подразумева објекте на парцелама који немају прикључак на канализациону мрежу. Спратност ових објеката је углавном приземље или П+1. Како су парцеле у просеку уже (око 12–14m) од стандардних, објекти су постављани на границу парцеле према једном од суседа и тиме је формиран полуатријумски и атријумски тип изградње.

Комплекс цркве

Комплекс цркве Преображења Господњег налази се на највишој коти предметног подручја. Црква се налази у централном делу комплекса са приступом из Крушевачке улице. Површина комплекса је око 8700m². У оквиру црквене порте налази се значајан засад квалитетног листопадног дрвећа.

Спортски комплекс

Спортски комплекс се налази између Мијачке улице и ул. Грчића Миленка. Површина комплекса је око 5673m².

Постојећа спортска сала је спратности Су+П. Пословни објекат на локацији је спратности П+1+Пк. На локацији комплекса налазе се отворени спортски терени.

Пословни комплекси и објекти

У улици Грчића Миленка налази се објекат пекаре који је спратности П+0. Парцела је у потпуности изграђена објектима без слободних површина.

У улици Матошевој налази се пословни објекат Косово-пројекта. Објекат је спратности П+1, изграђен од монтажних елемената. Комплекс нема јасно дефинисану парцелу.

Комплекс посебне намене

Комплекс посебне намене се налази на углу Устаничке улице и ул Грчића Миленка. Спратност објеката је П+3 и П+6. Помоћни објекат је спратности П+0. Површина комплекса је око 4500m².

Неуређене зелене површине

Зелене површине које у претходном периоду нису приведене намени (Дом здравља), налазе се у улици Максима Горког. На локацији се налази извешан број квалитетних стабала. Остали део је самоникло растиње.

Уз Устаничку улицу налази се зелена површина коју је потребно уредити као део заштитне зелене површине између саобраћајнице и стамбеног блока.

А.2.3. Појис кативних парцела у оквиру границе плана

К.О. Вождовац

Д.л. 2; 3; 4; 5; 15; 16; 17; 18; 19; 23; 24; 25; 38
Р=1:500

Целе кат. парцеле:

296; 297; 298; 300; 301; 302;
2171; 2209; 2186; 2196; 2194; 2193; 2195; 2181; 2102; 2022;
2082; 2080; 2086; 2099; ; 2101; 2081; 2006; 2004; 2007; 1963; 70;
69; 60; 46; 48; 51; 49; 56; 55; 54; 53; 52; 1980; 1933; 2108; 2148;

2147; 2146; 2128/1; 2127; 2115; 2116; 2119; 2112; 2111; 2085;
 2023; 2203; 2205; 2206; 2047; 2046; 2051; 2045; 2044; 2052;
 2053; 2054; 2055; 2087; 2091; 2089; 2090; 2092; 2139; 2140;
 2158; 2159; 2170; 2160; 2161; 2157; 2156; 2162; 2163; 2164;
 2179; 2180; 2142; 2141; 2132; 2130; 2131; 2169; 2155; 2154;
 2063; 2048; 2049; 2062; 2064; 2072; 2071; 2079; 2103; 2113;
 2002; 2003; 1997; 1998; 1994; 1993; 1990; 1989; 1985; 1986;
 1984; 1983/1; 1981/2; 1977; 1976; 2037; ; 1951; 1950; 1949; 1948;
 2024; 2035; 2026; 2025; 2033; 2036; 2034; 2029; 2028; 2030;
 2027; 2008; 2011; 2012; 2015; 2021; 2020; 2016; 1805; 1803;
 2137; 2135; 2134; 2133; 2177; 2174; 2175; 2167; 2166; 2183;
 2168; 2176; 2182; 2074; 2075; 2073; 2129; 2128/2; 2117; 2149;
 2150; 2144; 2143; 2151; 2152; 2083; 2060; 2059; 2058; 2057;
 2066; 2067; 2124; 2126; 2125; 2123; 2122; 2114; 2121; 2110;
 2109; 2106; 2105; 2104; 2094; 2014; 2017; 2018; 2032; 2041;
 2039; 2040; 1983/2; 1982; 1979; 1975; 1731; 1996; 1991; 1988;
 1987; 1967; 1959; 1962; 1958; 1960; 1957; 1954; 1956; 1945;
 1947; 1946; 1943; 1941; 2199; 2173; 2172; 2184; 2185; 2136;
 2165; 2178; 2138; 2153; 2061; 2065; 2118; 2145; 2050; 2120;
 2107; 2100; 2098; 2097; 2096; 2095; 2093; 2043; 2042; 2009;
 2005; 2010; 2013; 2019; 2031; 1981/1; 1978; 1995; 1992; 2000;
 2001; 1999; 1955; 1942; 1974; 1973; 1972; 1971; 1970; 1969;
 1968; 1966/1; 1966/2; 1965; 1964; 1961; 1953; 1952; 2084; 1944;
 1935; 1809; 1938; 1892; 1891; 1810; 1826; 1818; 1806; 1815;
 1825; 1929; 1888; 1889; 1890; 276/52; 276/50; 276/47; 1861; 292;
 276/23; 276/22; 276/21; 276/20; 279; 278; 277; 249; 248; 245; 244;
 276/46; 1867; 1928/1; 276/12; 276/15; 1728; 1926; 1925; 1924;
 1920; 1921; 1675; 276/51; 1932; 1931; 1930; 1775; 1814; 1813;
 1812; 1784; 1783; 1779; 1780; 1781; 1789; 1797; 1798; 1782;
 1764; 1765; 1774; 1735; 1736; 1755; 1864; 1863/2; 276/42; 1865;
 1860; 1859; 276/43; 1682/8; 1682/5; 1682/4; 1682/3; 1850; 1878;
 1835; 1828; 1793; 1794; 1853; 1858; 1854; 1844; 1847/1; 1842;
 1843; 1841; 1845; 1839; 1846; 1837; 1836/1; 1869; 1868; 1875;
 1873; 1874; 1876; 1799; 1800; 1801; 1726; 276/16; 276/17; 1907;
 1908; 1909; 1910; 1911; ; 1912; 1670; 276/49; 276/48; 276/11;
 1754; 1753; 1752; 1751; 1750; 1749; 1748; 1747; 1746; 276/39;
 276/38; 1863/1; 276/30; 276/33; 276/34; 276/3; 276/14; 1759;
 1758; 1757; 1756; 1928/4; 1928/5; 1928/6; 1928/7; 1928/8; 1928/9;
 1883; 1881; 1882; 1885; 1886; 1887; 1879; 1880; 1830; 1829;
 1823; 1822; 1831; 1832; 1833; 1821; 1796; 1804; 1808; 1811;
 1807; 1679; 1682/6; 1682/7; 1936/2; 1855; 1856; 1866/1; 1866/2;
 1866/3; 1872; 1790; 1791; 1792; 1852; 1848; 1849; 1786; 1785;
 1788; 1787; 276/19; 1919; 1916; 1915; 1914; 1913; 1671; 276/40;
 276/31; 276/28; 276/29; 276/27; 276/24; 276/26; 1769; 1767; 1773;
 1766; 1768; 1772; 1770; 1771; 1862; 1761; 1762; 1763; 1760;
 1902; 1901; 1897; 1900; 1521; 1899; 1894; 1898; 1522; 276/10;
 276/9; 276/8; 276/6; 276/4; 1737; 1738; 1739; 1740; 1741; 1742;
 1745; 1743; 1744; 1732; 1733; 1734; 1928/10; 1824; 1682/2;
 1928/2; 1928/3; 1877; 1884; 1840; 1795; 1871; 1870; 1847/2;
 1802; 1923; 1922; 276/45; 276/44; 1857; 1851; 1918; 276/25;
 276/41; 276/18; 1917; 276/32; 1904; 1905; 1906; 276/7; 1896;
 1895; 1903; 276/2; 1836/2; 276/53; 3037/5; 3037/4; 3046; 3067/1;
 3045/1; 3820; 3037/3; 3037/2; 3819; 3066/1; 3055/1; 1937; 1820;
 1819; 1817; 1816; 1893; 1934; 2865; 2924; 2891; 2908; 2909;
 2907; 2905; 2937; 2873; 2872; 2888; 3066/2; 3055/2; 2866; 2951;
 2982; 2952; 2967; 2977; 2852; 2950; 2949; 2948; 2947; 2946;
 2932; 2910; 2911; 2912; 2853; 2970; 2975; 2933; 2931; 2930;
 2929; 2969; 2968; 2979; 2978; 2973; 2972; 2976; 3017; 3016;
 3025; 3024; 2961; 2960; 2959; 3028; 3013; 2992; 3008; 3007;
 3006; 3005; 3004; 2938; 3054; 3053; 3052; 3051; 2993; 2996;
 2995; 2994; 3003; 2987; 2988; 3026; 3023; 3031; 2871; 2870;
 2955; 2879; 2861; 2927; 2898; 2897; 2899; 2887
 2886; 2921; 2923; 2922; 2896; 2895; 2894; 2893; 2892; 2957;
 2956; 2958; 2849; 3001; 3000; 2998; 2999; 8073; 3041; 3040;
 3038; 3039; 3029; 2944; 2943; 2942; 2941; 2989; 2940; 2935;
 2936; 2985; 3012; 3011; 3010; 2986; 3015; 2981; 2672; 3020;
 3018; 3019; 2906; 2914; 2918; 2917; 2916; 2915; 2900; 2901;
 2904; 2903; 2902; 2919; 2954; 2926; 2925; 2953; 2964; 2963;
 2965; 2966; 2651; 2974/1; 2869; 2868; 2867; 2880; 2878; 2877;
 2882; 2881; 2884; 2883; 2876; 2875; 2874; 2856; 2855; 2857;
 2858; 2859; 2860; 2851; 2646; 2997; 3002; 3050/1; 3030; 2939;
 2991; 2990; 3009; 3014; 3022; 3021; 2934; 2945; 2984; 2983;

2980; 2670/2; 2670/1; 2913; 2928; 2971; 2974/2; 2920; 2962; 2650;
 2885; 2850; 2854; 3044/1; 2208; 2845; 2207; 2210; 2197; 2192;
 2191; 2202; 2201; 2200; 2198; 2189; 2187; 2188; 2629; 2630;
 2615; 2614; 2613; 2190; 2725; 2726; 2078; 2077; 2693; 2694;
 2692; 2695; 2681; 2680; 2679; 2698; 2720; 2674; 2673; 2704;
 2705; 2707/2; 2690; 2685; 2653; 2660; 2661; 2662; 2684; 2686;
 2617; 2622; 2623; 2624; 2618; 2663; 2639; 2654; 2655; 2657;
 2656; 2659; 2616; 2728; 2729; 2730; 2731; 2733; 2727; 2605;
 2603; 2604; 2677; 2671; 2706; 2716; 2700; 2703; 2669; 2652;
 2668; 2667; 2666; 2688; 2689; 2621; 2620; 2722; 2723; 2724;
 2647; 2645; 2648; 2642; 2643; 2644; 2641; 2844; 2626; 2627;
 2628; 2633; 2634; 2636; 2612; 2611; 2610; 2732; 2608; 2602;
 2696; 2678; 2702; 2682; 2683; 2691; 2721; 2665; 2664; 2687;
 2619; 2649; 2658; 2635; 2625; 2601; 2640; 2638; 2637; 2632;
 2631; 2609; 2607; 2606; 2211/20; 2211/27; 2211/32; 2310; 2217;
 19; 11; 8/14; 8/1; 8/13; 8/12; 8/5; 2213/5; 2213/4; 2204; 2252/1;
 2056; 2286; 2285; 2293; 2297; 2261; 2266; 2242; 2247; 2244;
 2245; 2241; 2248; 2300; 2298; 2070; 2069; 2303; 2302; 2287;
 2038; 2283; 2282; 2253; 2229; 2234; 2232; 2233; 2223; 2222;
 2228; 2227; 2224; 2213/1; 2211/19; 2211/18; 2211/15; 2068; 2296;
 2249; 2250; 2290; 2291; 2284; 2281; 2280; 2278; 2277; 2243;
 2240; 2236; 2239; 2237; 2231; 2213/3; 2215/3; 2215/2; 2215/1;
 2262; 2263; 2264; 2260; 2259; 2258; 2271; 2257; 2256; 2255;
 2254; 2225; 2221; 2220; 2211/17; 2211/16; 2211/5; 2211/2; 2211/3;
 2211/4; 2301; 2299; 2295; 2294; 2246; 2251; 2292; 2238; 2215/4;
 2289; 2288; 2279; 2276; 2235; 2230; 2213/2; 2265; 2267; 2269;
 2268; 2270; 2273; 2272; 2274; 2275; 2226; 2219; 2211/31;
 2211/24; 1939; 1940; 2218; 8/6; 8/2; 8/3; 8/4; 2211/6; 2211/26;
 2211/23; 2211/34; 2211/25; 320; 321; 322; 323; 1676; 1677; 1678;
 1681; 1727; 1674; 1673; 1667; 1669; 1525; 1526; 1527; 1519;
 1517; 1680; 1672; 1666; 1668; 1523; 1524; 293; 296; 297; 298;
 300; 301; 302; 317; 305; 306; 294; 304; 303; 302; 300; 299; 308;
 309; 312; 313; 316; 315; 180; 319; 318; 176; 314; 301; 310; 311;
 307; 179; 295; 296; 297; 298; 178; 146; 291; 289; 201; 200; 160;
 159; 158; 272; 271; 270; 269; 268; 267; 288; 198; 276/1; 256; 253;
 252; 257; 283; 284; 285; 286; 101; 214; 144; 287; 86/45; 138; 120;
 121; 124; 125; 128; 130; 134; 132; 143; 139; 136; 116; 115; 114;
 112; 109; 242; 241; 110; 103; 102; 251; 199; 196; 195; 192; 191;
 187; 188; 137; 239; 237; 236; 233; 232; 229; 228; 226; 223; 225;
 222; 220; 219; 218; 215; 203; 207; 208; 209; 210; 211; 213; 273;
 274; 275; 86/44; 108; 186; 189; 190; 182; 185; 181; 266; 264; 262;
 261; 259; 255; 254; 247; 246; 243; 250; 170; 169; 171; 161; 162;
 163/1; 174; 175; 168; 141; 140; 205; 157; 156; 152; 153; 148; 150;
 147; 149; 126; 122; 131; 127; 133; 119; 117; 113; 231; 106; 105;
 280; 281; 282; 265; 258; 184; 183; 197; 194; 193; 202; 216; 212;
 263; 260; 172; 173; 177; 167; 165; 166; 204; 206; 230; 227; 240;
 238; 235; 234; 107; 163/2; 155; 154; 151; 104; 217; 224; 221; 68;
 97; 98; 86/43; 86/2; 86/3; 85; 83; 84; 58; 100; 92; 91; 59; 95; 67; 66;
 65; 63; 64; 62; 61; 96; 50; 57; 86/32; 86/4; 86/5; 86/7; 86/6; 86/8;
 86/9; 86/10; 86/11; 86/12; 74; 86/13; 86/14; 86/15; 86/28; 86/27;
 86/42; 86/40; 86/39; 86/41; 73; 72; 71; 35; 34; 47; 37/1; 94; 93; 88;
 82; 81; 80; 79; 78; 77; 76; 75; 38; 40; 41; 42; 32; 30; 29; 26; 25;
 86/37; 86/36; 86/33; 86/34; 86/31; 86/23; 86/26; 86/25; 86/19; 86/21;
 86/22; 86/24; 90; 89; 39; 44; 43; 45; 87; 28; 86/35; 86/38; 86/16;
 86/17; 86/18; 86/20; 86/1; 86/30; 86/29; 20; 21; 13/1; 13/12; 12; 10;
 8/11; 8/10; 8/7; 13/7; 13/11; 9; 16; 15; 18; 17; 13/10; 2211/30; 7/4.

Делови кат парцела:

99; 22; 299; 3068; 3047; 1936/1; 3037/1; 3027; 3033; 3032;
 3034; 2736; 2737; 2738; 2739; 2740; 2741; 2742; 2743; 2744;
 2745; 2719/2; 2697; 2676; 2711; 2710; 2707/1; 2734; 2598; 2599;
 2600; 2675/1; 2675/2; 2718; 2717; 2715; 2714; 2713; 2719/1; 2735;
 2597; 1; 8036; 2211/28; 2211/1; 2211/29; 2211/22; 2211/21; 2214;
 2211/14; 2211/7; 2215/5; 2216/1; 2216/2; 2213/6; 2212; 1683;
 1684; 1689; 389; 1690; 1730; 1665; 1664; 324; 390; 355; 290;
 23/1; 33; 31; 36; 24; 27; 8/9; 8/8; 2833.

К.О. Врачар

Д.л. 31; 32; 33; 34

Р=1:500

Целе к.п.: 4562/2; 4567/2; 4566/2; 4565/2; 4564/2; 4563/2;
 4567/4.

Делови кат парцела:
4629; 4630; 4631; 4603; 4604; 4563/1; 4608; 4568; 4570/6;
4570/5; 4632; 4605; 4606; 4607; 4609; 4610; 4564/1; 4565/1;
4566/1; 1641; 4259; 4489; 4567/1; 4775; 4629; 4628; 4627; 4626;
3578/3.

У случају неусаглашености овог пописа са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога „Копија плана”.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), Измена и допуна закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 34/06), Одлука о припремању Регулационог плана за централни зону и зоне градских подцелина („Службени лист града Београда”, број 12/01 од 2. јуна 2001.), и Закључак о приступању изради Регулационог плана дела централне зоне – просторна целина између улица: Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке,

општина Вождовац („Службени лист града Београда”, број 3/2002.), који је донет од стране ИО Скупштине града Београда и Правилник о садржини начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

А.3.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана је Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

На основу ГП Београда 2021 површине које су у обухвату Плана детаљне регулације према намени припадају:

- индивидуалном становању;
- отвореним блоковима
- мешовитим блоковима;
- блоковима уз трговачке улице;
- јавним службама и јавним објектима и комплексима;
- спорту, спортским објектима и комплексима;
- зеленим површинама;
- саобраћајним површинама;
- посебни пословни комплекси.

Извод из ГП Београда 2021.

Индивидуално становање

Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника Ст/ха	Макс. густина запослених Зап/ха	Макс. густина корисника (Ст+ Зп)/ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	100–300	50	300	30–70 %

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева мах. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300m ² до 400m ² до 500m ² до 600m ² преко 600m ² атријумски и полуатријумски	П+1+Пк до П+2+Пк макс. 0.8–1.2 макс. 0.75–1.05 макс. 0.7–1 макс. 0.65–0.9 макс. 0.6–0.85 макс. 1.2–1.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300m ² до 400m ² до 500m ² до 600m ² преко 600m ² атријумски и полуатријумски	50% 45% 40% 35% 30% 65%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели	30%	
Висина објекта у централној зони и дуж магистралних и улица I реда		макс. 11.5m (до коте венца) макс. 15.0m (до коте слемена)
Висина објекта ван централне зоне и дуж магистралних и улица I реда		макс. 8.5m (до коте венца) макс. 12.0m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката		макс. 5.0m
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80m ²

Растојања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у индивидуалном становању

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)	0.0m, 5.0m или 10m	
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти двојни објекти у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	1.5 – 2.5m 4.0m 1.5 – 4.0m 0.0
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти Двојни у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	4.0m 5.5m 4.0m 0.0
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5m предбашта већа од 5m атријумски и полуатријумски	1 x, али не мање од 8m 1/2 x, али не мање од 4m 0.0 – 4.0m
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0 – 2.0 x, али не мање од 8m
Растојање објекта од наспрамног објекта (атријумски и полуатријумски)		0.0 – 4.0

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели у индивидуалном становању

	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12m	300m ²
За двојне објекте	20m	400m ²
За објекте у низу	6m	200 (150)m ²

Отворени блок

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника Ст/ha	Макс. густина запослених Зап/ha	Макс. густина корисника (Ст+ Зп)/ha	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
Блокови у централној зони	50–90% / 50–10%	300 – 600	300	700	30%
Блокови ван централне зоне	Преко 70% / до 30%	250—450	200	600	20 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1.2 до 2.2
Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечи ја игралишта (3–11 година)	1m ² /стан (мин. 100–150m ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Висина за нове пословне објекте	П+12+Пс (мах. 43m)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80m ²

* Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 х вишег објекта

Становање у блоковима са партајама
(које се постепено трансформише у друге облике становања)

Овим ГП је планирано да се парцеле и блокови са партајама постепено трансформишу у вредније облике стамбеног и стамбено-пословног ткива, да данашње партаје могу да се трансформишу у парцеле са индивидуалним становањем (низ, атријум, полуатријум и сл.), као и да могу да се трансформишу у парцеле са вишеспратним зградама.

У овој трансформацији треба користити параметре, услове, капацитете и тд. ткива и намена у које се партаје трансформишу.

Становање у мешовитим градским блоковима

Мешовити блокови могу бити састављени од следећих ткива:

- компактно + отворено,
- компактно + партаје,
- компактно + индивидуално становање,

- отворени градски блок + партаје,
- отворени градски блок + индивидуално становање,
- партаје + индивидуално становање,
- индивидуално становање + становање у приградским насељима,
- спонтано настала насеља + индивидуално становање,
- спонтано настала насеља + становање у приградским насељима.

Мешовити блокови у даљем развоју се решавају на следеће начине: а) блок се трансформише у компактан, или полуотворен, и б) задржава се затечено стање и сваки део блока се развија у смеру своје типологије, или у оквиру својих развојних могућности, а у зависности од положаја блока.

Пословно-трговачке улице

Булевари у традиционалним деловима града са формираном или делимично формираном матрицом компактних и мешовитих блокова и партаја имају нешто мањи попречни профил (Димитрија Туцовића, Булевар краља Александра, Устаничка).

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно-трговачким улицама

	Главни булевари	Пословно-трговачке улице
Индекс израђености (И)	3.5 (изузетно 5)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 80%)	75%
Висина слемена (сградности)	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања*	посебни паркинзи и гараже ван улице	улично паркирање или ивичне гараже на 800 – 1.500m
Зеленило	мин. 2 дрвореда у профилу	мин. 1 дрворед у профилу

Посебни пословни комплекси

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима

	Посебни пословни комплекси у ЦЗ	Посебни пословни комплекси ван ЦЗ
Индекс израђености (И)	3.5 (изузетно 5)	0.5
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 75%)	50%
Висина слемена (сградности)	32 max. (П+8+Пк)	12 (П+1) 18 (max. П+3) у зон. плза високе обј.
Начин паркирања	на својој парцели у гаражи	паркинзи на својој парцели
Зеленило	10 % и озелењен паркинг	min. 20% и озелењен паркинг

*)Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

Намена	1 паркинг место на m ²
Трговина	50m ² продајног простора
Административно-пословни објекти	60m ² нето етажне површине
Угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2–10 кревета зависно од категорије
Шопинг молони, хипермаркети	50m ² продајног простора

Јавне службе, јавни објекти и комплекси
Рекапитулација потребних капацита – ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ

Објект m^2 /кориснику	6,5–7,5
Капацитет	max. 270 деце
Парцела m^2 /кориснику	15–18
Сврху	П+1
Паркин место на m^2 објекта или зај.	ван парцеле 100

Рекапитулација потребних капацита – ОСНОВНЕ ШКОЛЕ

Објект: m^2 /кориснику	6,5–7,5
Објект: m^2 /становнику <i>правилно изражене подручја</i>	0,4 – 0,64 (1,5 смена) 0,6 – 0,96 (1 смена)
Капацитет	24–40 одељења
Парцела m^2 /кориснику	мин. 25 m^2 /ученику у једној смени
Парцела m^2 /становнику <i>правилно изражене подручја</i>	1,0 – 2,0 (1,5 смена) 1,5 – 3,0 (1 смена)
Сврху	П+2 (П+3)
Паркин место на m^2 мин. број запослених	на парцели за 10% запослених

Постојеће локације васпитно-образовних установа могу се трансформисати у оквирима исте делатности уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

Под претпоставком да ће 50–80% популације од 7 до 15 година. Похађати средње школе утврђене су и потребе за простором:

- Под учионицама 2 m^2 /учен.
- Укупно изграђеног m^2 БГП 10–12 m^2 /учен. у смени
- Школски комплекс 15–30 m^2 /учен. у смени

Рекапитулација потребних капацитета
– СРЕДЊЕ ШКОЛЕ

	<i>средње школе</i>
Објект m^2 /кориснику	10–12 m^2 /ученику у смени
Капацитет	16–32
Парцела m^2 /кориснику	15–30 m^2 /ученику у смени
Сврху	П–П+3
Паркин место на m^2 објекта или зај.	40% на парцели

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Рекреативни спортски објекти

Постојећи спортско-рекреативни центри се задржавају. Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општина се нормирају са минимумом укупне површине 4 m^2 по становнику и 1,2 m^2 по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућности.

Дозвољава се рушење дограђених објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, уопштување потребним спортским садржајима – отвореним или затвореним спортским објектима. На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта. До привођења коначно намењених на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати и градити само спортска игралишта и објекти.

Систем зелених површина

Код обнове дрвореда важе следећи услови:
– дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима;
– предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m , стабло чисто од грана до висине од 2,5 m , и преног пречника најмање 10 cm).

Код подизања нових дрвореда у Централној и Средњој зони важе следећи услови:

- профил улице преко 12 m ,
- садњу ускладити са оријентацијом улице,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима,
- садњу усагласити са синхрон планом,
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима,
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m , стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и преног пречника најмање 10 cm).

Путна и улична мрежа

Унутар континуално изграђеног градског подручја, предвиђено је формирање унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) око Централне зоне коју чине старо језгро

Београда, будући центар у Савском амфитеатру, стари и нови центар на Новом Београду и старо језгро Земуна. Траса УМП-а од петље „Шумице” се усмерава на север, ка Панчевачком мосту, и то коридорима улица Грчића Миленка, Поп-Стојановом, Тршћанском и Северним булеваром.

У Централној зони старог Београда већ данас егзистира потез који представља дистрибутивни прстен око најужег централног подручја. Њега чини постојећи систем улица: 29. новембра, Душанова, Тадеуша Кошћушка, Карађорђева, Немањина, Толбухинова, 14. децембра, Војислава Илића, Господара Вучића, Чингријина и Димитрије Туцовића. Поједине деонице овог потеза потребно је даљом планском разрадом, реконструкцијом и изградњом довести у планирану функцију.

А.3.3. Извод из верификоване концепције плана

– План детаљне регулације се ради на основу усвојеног Концепта Дела просторне целине између улица: Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац. Концепт је усвојен од стране Стручне комисије Урбанистичког завода, априла 2003. год.

– Капацитети нове изградње дефинисани су према зонама. Предложени урбанистички параметри за изградњу су проистекли из параметара датих Нацртом ГП-а Београда 2021. и специфичности подручја. У односу на постојеће стање, највише се повећава коефицијент изграђености. Процент изграђености парцеле се повећава, али одржава на нивоу очувања постојећег карактера подручја.

А.3.4. Измене у односу на плански основ (ГП Београда 2021)

– Највеће увећање параметара планира се у зони партаја (урбано ткиво са ниским индивидуалним стамбеним зградама и субстандардно становање), где се очекују и најинтензивније промене у стамбеном ткиву, у циљу успостављања економских услова за трансформацију ткива. Параметри ГП се прекорачују, тиме што се планира индекс $i=1.8$ док је Генералним планом дат мах. $i=1.2$.

– Планирани мешовити блокови Генералним планом се задржавају осим блока 9. Блокови индивидуалног становања из ГП Београда 2021 који су у контактном подручју уз значајне саобраћајнице имају мешовиту намену односно постају мешовити.

– Не планира се повећање индекса изграђености угаоних објеката за 15%.

Измене у односу на ГП Београда 2021, проистекле су из реалних урбоекономских потенцијала (могућности постојања и потреба инвеститора), а који се односе на планирану

дистрибуцију намена и коришћења земљишта, засновани су на одредбама ГУП-а Београда 2021. (Поглавље 12.а), „У просторима у којима се ради план детаљне регулације могућа је реорганизација граница суседних намена, премештање у простору зона захтеваних Генералним планом и повећање, односно снижење квантитативних и геометријских параметара у мери која битно не угрожава генерална решења и одржава основне билансе у зони одређеној планом”.

Планиране намене назначене у ГП-у Београда 2021. „треба третирати као јединствене, интегрисане међусобно компатибилне садржаје”

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

У оквиру границе плана планиране су површине за јавно и остало грађевинско земљиште.

Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Б.1.1.1. Планиране јавне површине

Јавне површине су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, а према графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење”.

– За јавне службе, јавне објекте и комплексе, планиране су локације за јасле, дечије установе, Основну школу, средњу школу, дом за незбринуту децу, Савез слепих, Специјални суд, општину Вождовац, радничко прихватилиште. Локације за напред наведене намене су постојеће и као такве се задржавају.

– Саобраћајне површине су дефинисане регулационим линијама у односу на остало градско грађевинско земљиште. Планом се предвиђа дефинисање регулације дела улице Господара Вучића, затим формирање нове регулације ул. Грчића Миленка према траси УМП-а, проширење дела регулације ул. Максима Горког, Крушевачке, Струмичке и Тодора Дукина. Пешачке јавне површине су овим Планом такође дефинисане у оквиру јавног грађевинског земљишта. Постојећа тролејбуска и аутобуска траса се задржавају са свим пратећим инсталацијама. Планира се саобраћајно повезивање ул. Господара Вучића са Устаничком.

– Јавне зелене површине се налазе у оквиру комплекса јавних усанава, а дрвореди и зеленило у оквиру саобраћајница припадају јавним саобраћајним површинама.

– За све објекте пратеће комуналне инфраструктуре на подручју, планиране су потребне јавне површине односно парцеле.

Б.1.1.2. Попис катастарских парцела јавног грађевинског земљишта

Парцеле јавног грађевинског земљишта су приказане у графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење”.

Табеларни приказ парцела комплекса јавних објеката:

Број блока	Намена	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
1	2	3	4
26	Дом за децу и омладину	део 2211/7	ЈП1
19б	Савез слепих и јавне установе	део 2216/2	ЈП2
19а	Специјални суд	део 2216/1	ЈП3
17б	С О Вождовац	део 8036	ЈП4 (а, б,)
18б	Дечија установа	део 2079	ЈП5
18а	О Ш „М. Горки”	део 2081, 2082	ЈП7

1	2	3	4
69	Радничко прихватилиште	цела 3037/5, део3067/1	ЈП8
61	Дечија установа	цела 2888,	ЈП9
29	Комунални објекти	цела 1744	ЈП10
66	Средња школа	цела 37/1, део 23/1,97	ЈП11
176	Јавне зелене површине	део 2597, 2598, 2599, 2600	ЈП12
2а	Јавне зелене површине	део 2213/6,2212	ЈП13

За јавне саобраћајнице издвајају се следеће парцеле:

К.О. Вождовац

д.л. 2; 3; 4; 5; 15; 16; 17; 18; 19; 23; 24; 25; 38 Р=1:500

Број блока	Назив улице	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
1	2	3	4
1а, 1в–2б	Дебарска	део к.п. 2211/21; 2211/19; 2211/14; 2211/7; 2211/28 целе к.п. 2211/26; 2211/23	С1
2а–19	Митрополита Стратимировића	део к.п. 2214; 2215/1; 2215/5	С2
1а, 2б, 2а, 19в, 19б, 19а –3,10	Дели Радивоја	део к.п. 2211/6; 2217	С3
3–4	Пчињска	део к.п. 8/6; 11; 9; цела 20	С4
4–5	Беломорска	део к.п. 2218; 13/1 цела 21	С5
3,4,5,–10,9	Дебарска	део к.п. 18; 19 цела к.п. 2310	С6
10–9,11	Пчињска	део к.п. 2310; 2251; 2293; 2204 целе к.п. 2252/1	С7
9–11	Рада Кончара	део к.п. 2203; 2276; 2038;	С8
5, 9, 11, 10, 19а–6а, 8, 12, 15, 16, 17а, 17б	Војводе Пријезде	део к.п. 2250; 2299; 2298; 2203; 22; 24; 16; 2038; 2292; 2293;	С9
6а, 6в, 7–8	Дебарска	целе к.п. 96; део к.п. 25; 50; 47; 1948; 1955	С10
6в–7	Беличка	део к.п. 98; 45; 1952; 39; 37	С11
8, 7–12, 13	Раде Кончара	део к.п.22; 2204; 2203; 1942; 2023; 2022; 1963; 2030	С12
12–15	Тодора Дукина	део к.п. 2037; 2030; 2039;	С13
15–16	Цанкарева	део к.п. 2056; 2294; 2295; 2205; 2051; 2050; 2052; 2053; 2055; 2057; 2205; 2294; 2295; 2057; 2049; 2050; 2051; 2052; 2053; 2054; 2055; 2056	С14
16–17а	Пиротска	део к. п. 2298; 2079; 2063; 2062; 2205; 2206	С15
13–14	Тетовска	целе к.п. 2102 део к.п. 2018; 2093; 2101	С16

1	2	3	4
12, 15–13, 14, 18а	Бањалучка	део к.п. 2021; 2024; 2036; 2037; 2047; 2048; 2205; 2081; 2082; 2092; 2023; 2079; 2062	C17
14–18а	Тодора Дукина	део к.п. 2083; 2086; 2087; 2089; 2090; 2091; 2092; 2081; 2082;	C18
18а–18б, 18в	Цанкарева	део к.п. 2081; 2080; 2079	C19
16, 17а–18б	Бањалучка	део к.п. 2079; 8036; 2206	C20
18г–17б, 17в	Мурска	део к.п. 2608; 2605; 8036; 2601	C21
6б, 6в, 7, 13–20, 24, 25,30	Максима Горког	део к.п. 23/1; 37/1; 38; 39; 98; 57; 1961; 1963; 99; 2003; 2002; 2001; 1930; 1964; 60; 58; 83; 84; 85; 86/3; 86/1;	C22
18а, 18в, 18г, 17в–3б, 3в, 40,42	Максима Горког	део к.п. 99; 2083; 2082; 2081; 2205; 2080; 2608; 2680; 2605; 2149; 2148; 1933; 2103; 2003; 2732, 2733, 2734,	C23
20–24	Вељка Милићевића	део к.п. 86/15; 86/20; 86/21; 86/43; 86/2; 86/5; 86/6; 86/7; 86/8;	C24
24–25	Беличка	део к.п. 73; 75; 83; 58;	C25
24–25	Миклошићева	део к.п. 1972; 1964; 2001; 1930; 1982	C26
30–31	Тетовска	део к.п. 1981/2; 2121; 2103; 2109; 2110; 2113; 2114; 1998; 1997; 1985; 1984	C27
31, 33–34, 35	Струмичка	део к.п. 1933; 2148; 2147; 2146; 2145; 2144; 2143; 2142; 2141; 2140; 2138; 2209; 2130; 2132; 2133; 1803; 1804; 1807; 1808; 1811; 1812; 1813;	C28
34, 35–3б, 3в	Тодора Дукина	део к.п. 2852; 2160; 2210; 2152; 2149; 99; 2161; 2162; 2163; 2164; 2165; 2166; 2167; 2168; 2169; 2209; 2199; 2200; 2201; 2202; 2644; 2645; 2646; 2851; 2151; 2150	C29
3б, 3в–3б, 3в	Ђорђа Кратовца	део к.п. 2849; 2180; 2181; 2208; 2650;	C30
38, 39–40, 41	Браће Ковач	део к.п. 2196; 2197; 2624; 2623; 2622; 2679; 2669; 2207; 2669	C31
40,41–42,43	Томазеова	део к.п. део к.п. 2677; 2696; 2845; 2620; 2610; 2732; 2698; 2697	C32
20, 24, 25, 30, 31–21, 2б, 29, 32	Тиквешка	целе к.п. 100; део. к.п. 1930; 1979; 2129; 1980	C33
34–34б	Ибарска	део к.п. 2209; 2159; 2210	C34
3б–3в	Ибарска	део к.п. 2169; 2199; 2171; 2639; 2209;	C35
38–39	Ибарска	део к.п. 2660; цела к.п. 2844;	C36
40–41	Ибарска	део к.п. 2687; 2689; 2620 цела 2690;	C37
42–43	Ибарска	део к.п. 2845; 2698; 2700; 2716; 2697; 2718; 2719/1; 2719/2; 27/2;	C38
21–23	Николе Собиља	део к.п. 86/42; 86/44; 102; 106 цела к.п. 86/45	C39
24, 20, 21, 23, 22, 44	Господара Вучића	део к.п. 23/1; 4629; 4630; 4631; 4632; 4603; 4604; 4605; 4606; 4607; 4608; 4609; 4610; 1641; 4259; 86/2; 86/43; 102; 103; 132; 143; 214; 147; 150; 151; 154; 155; 175; 176; целе к.п. 4562/2; 4563/2; 4564/2; 4566/2; 4567/2; 4567/4;	C40
23–22	Влаха Буковића, Давида Пајића	део к.п. 110; 103; 109; 112; 215; цела к.п. 287	C41
21, 23–2б, 27, 28	Гарибалдијева	део к.п. 101; 288; 261; 263; 289; 275; 87; 232; 86/39	C42

1	2	3	4
26–27	Људевита Посавског	део к.п. 288; 260; 261; 257; 267;	C43
27–28	Матавуљева	део к.п. 263; 289; 270;	C44
26, 27, 28–29	Миклошићева	део к.п. 1930; 1742; 1743; 1741; 1740; 1973; 270;	C45
29–32	Тетовска	цела к.п. 1931 део к.п. 1747; 1748; 1749; 1750; 1755; 1756; 1977; 2122; 2123; 2124; 1760; 1761; 1762; 1763; 1931; 1764; 1751; 1752; 1753; 1754	C46
32–33	Варваринска	део к.п. 1775; 1932; 1779; 1780; 2128/2;	C47
22, 23, 28, 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43–44, 45, 47а, 48, 52, 53, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 70 71	Крушевачка	целе к.п. 1932; 1773; 1772 део к.п. 1934; 1821; 276/52; 276/1; 146; 214; 291; 1774; 1775; 1792; 1793; 1794; 1933; 2208; 2677; 276/1	C48
43–71	Крушевачка	део к.п. 2677; 1934; 2671; 2845; 2674; 2674; 26/1; 2676; 2707/1; 2678; 2679; 2207; 2669; 2651; 2650; 2208; 2849; 1935; 1818; 1817; 2854; 2853; 2952; 2959; 2960; 2967; 2974/1; 2974/2; 2975; 2982; 2670/1; 2670/2; 2671	C49
44–45	Веселина Маслеше	део к.п. 290; 148; 206; 203; 199; 196; 195; 192; 301; 313; 191; 188; 187	C50
45–47а, 46	Требињска	део к.п. 291; 276/1; 193; 194; 197; 198; 201; 202; 280; 281; 285; 286	C51
46–47	Бука Мандушића	цела к.п. 292 део к.п. 292; 320; 286; 283; 282; 281; 280; 276/1; 277; 278; 279; 1894; 1895; 1896; 1521; 1519; 1517; 285	C52
47а, 47–48, 49	Колашинска	део к.п. 146; 1527; 1526; 1726; 1525; 1524; 1523; 1522; 1897; 1898; 1899; 1900; 1901; 1902; 1903; 1666; 276/52; 276/12; 1904; 1905	C53
48–52	Петроварадинска	део к.п. 276/11; 276/29; 276/3; 276/34; 276/48;	C54
52–53	Тетовска	део к.п. 276/28; 276/53; 276/49; 276/34; 276/38;	C55
53–58	Краља Бодина	део к.п. 1861; 1865; 1862; 1860;	C56
58–59	Варваринска	део к.п. 1855; 1843; 1849; 1851 цела к.п. 1850;	C57
59–62	Мажуранићева	цела к.п. 1835 део к.п. 1828; 1842; 1836/2; 1821	C58
62–63	Струмичка	део к.п. 1935; 1818; 1826; 2861;	C59
63–66	Тодора Дукина	део к.п. 2853; 2959; 2952;	C60
66–67	Ђорђа Кратовца	део к.п. 2960; 2974/1; 2967;	C61
67–70	Браће Ковач	део к.п. 2981; 2982; 2975; 2670/1;	C62
70–71	Томазеова	део к.п. 3026; 2845; 3021; 3022; 3023; 3024; 2671; 2674; 2673; 3031; 3030; 3029; 3028; 3027;	C63
48, 52, 53, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 70, 71–49, 51, 54, 57, 60, 61, 64, 65, 68, 69	Видска	део к.п. 3027; 1936/1; 3067/1; 3038; 3039; 276/51; целе к.п. 1936/2; 1861; 276/12	C64
49–51,50	Петроварадинска	целе к.п. 1727; 276/50; делови к.п. 1674; 1677; 1938; 276/14; 276/27	C65

1	2	3	4
50–55	Матошева	цела к.п. 1728 део к.п. 1680; 1926; 1681	С66
51–54	Тетовска	цела к.п. 276/47; део к.п. 276/21; 276/26; 276/43; 276/46	С67
54–57	Краља Бодина	део к.п. 1866/1; 1867; 1868; 1861;	С68
57–60	Варваринска	цела к.п. 1878; део к.п. 1877; 1873;	С69
51, 54, 57, 60–50, 55, 56	Мијачка	цела к.п. део к.п. 1938; 1937; 2865; 1929; 1928/1; 1682/8; 1682/6; 1681; 1918; 276/19; 1890;	С70
55–56	Краља Бодина	део к.п. 1682/8; 1682/6; 1928/1;	С71
60, 56–61	Мажуранићева	део к.п. 1937; 1885; 1891; 2878	С72
61–64	Струмичка	цела к.п. 2891; део к.п. 2879; 2892;	С73
64–65	Тодора Дукина	цела 2924; део к.п. 2923; 2925;	С74
65–68 део к.п. 2938; 2950; 2996;	Ђорђа Краговца	цела к.п. 2951; С75	
68–69	Браће Ковач	цела к.п. 3013; део к.п. 2998; 2999; 3000; 3001; 3002; 3003; 3004; 3005; 3006; 3007; 3008; 3009; 3010; 3011; 3012; 3051; 3052; 3053; 3054; 3055/1; 3066/1;	С76
69	Сокобаљевићева	део к.п. 3038; 3039; 3067/1; 3040; 3041; 3055/1;	С77
45, 46, 47, 49, 50, 55, 56, 61, 64, 65, 68, 69	Грчића Миленка	део к.п. 313; 389; 314; 291; 323; 1527; 1726; 1666; 1673; 1928/9; 1928/10; 1937; 1683; 1684; 1689; 1690; 1730; 1664; 1665; 324; 390; 299; 300	С78
69	Грчића Миленка	део к.п. 3047; 389;	С79
44	Г. Миленка	део к.п. 23/1; 297; 298; 299; 300; 355	С80

К.О. Врачар

	Господара Вучића	део к.п. 4610; 4609; 4608; 4607; 4606; 4605; 4604; 4603; 4775	П1
	Господара Вучића	цела к.п. 4562/2; 4563/2; 4564/2; 4565/2; 4566/2; 4567/2; 4567/4 део к.п. 4567/1; 4566/1; 4565/1; 4564/1; 4567/1	П2
	Господара Вучића	део к.п. 4259; 1641; 4489	П3

* У случају неусаглашености бројева к.п. из овог пописа са графичким прилогом важе подаци са графичког прилога „План парцелације јавних поврина са смерницама за спровођење”.

Б.1.2. *Остало грађевинско земљиште*

Б.1.2.1. Површине намењене за остало грађевинско земљиште

Остало градско грађевинско земљиште

Под осталим грађевинским земљиштем се подразумева земљиште на коме се не планирају садржаји јавних функција и јавних делатности.

– Становање и стамбено ткиво је дефинисано у оквиру блокова и зона кроз неколико типова: индивидуално становање, стамбено-пословни објекти (постојећи, новопланирани – слободостојећи и у блоковском низу).

– У зонама уз трговачке улице планирани су пословни и пословно стамбени објекти са пословањем у приземљима (Крушевачка, део Максима Горког, Грчића Миленка).

Постојећи стамбено пословни објекти, као и комплекс посебне намене уз Устаничку се задржавају у постојећој намени.

Б.1.2.2. Јавно коришћење простора и објеката у оквиру осталог грађевинског земљишта

Верске установе – Црква (парохијски дом са православним центром)

Храм Преображења Господњег у Крушевачкој улици.
Намена: комплекс верских објеката – црквена порта
Површина комплекса је око 8700m².

Спортски комплекс

На спортском комплексу у Мијачкој улици налази се спортска сала спратности Су+П као и пословни објекат спратности П+0.
Површина комплекса је око 5673m².

Б.1.2.3. Карактеристичне зоне/целине

Подручје се према Плану детаљне регулације просторне целине између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац, дефинише кроз следеће зоне:

А зона постојећих стамбених и стамбено пословних објеката

стамбено пословни објекти спратности од П+1 до П+13

Б зона стамбено пословних објеката – блоковски низ

Б1 зона стамбено пословних објеката средње спратности – блоковски низ

Б2 зона стамбено пословних објеката ниже спратности – блоковски низ

В зона стамбено пословних објеката – слободностојећи

В1 зона стамбено пословних објеката средње спратности – слободно стојећи

В2 зона стамбено пословних објеката ниже спратности – слободно стојећи

В3 зона нове изградње – стамбено-пословни слободностојећи објекат П+6

Г зона индивидуалних стамбених објеката.

А. Зона постојећих стамбено пословних објеката (спратности од П+1 до П+13)

П=9.90ha

У зони отворених стамбених блокова 42, 43, 69, 71, 1в, 4, 5, делови блокова 44, 48 и 52. налазе се постојећи стамбени и стамбено пословни објекти у потпуности реализовани. Ови објекти су реализовани у претходном периоду као јединствене архитектонске целине и формирају јединствене потезе уз Устаничку улицу, ул. Господара Вучића и деловима блокова уз Видску и Крушевачку. Унутрашњост блокова је релативно уређена са површинама за игру деце, паркинг просторима и другим пратећим садржајима. Постојеће решење паркирања не задовољава потребе станара.

Постоје блоковске гараже као и гараже у оквиру самих објеката које су недовољног капацитета за постојеће потребе паркирања.

Блок 69 је реализован на основу Детаљног урбанистичког плана „Блока између улица: Устаничке, Г. Миленка, Браће Ковач и Видске 10/72 који је измењен тј. фактички стављен ван снаге Урбанистичким пројектом блока између улица: Устаничке, Грчића Миленка, Браће Ковач и Видске у Београду („Службени лист града Београда”, број 11/96).

У оквиру овог блока налази се комплекс посебне намене који има засебан колски приступ и решено паркирање за сопствене потребе.

Б. Зона стамбено пословних објеката у блоковском низу

Б1. Зона стамбено пословних објеката средње спратности – блоковски низ П+4

П= 2.30ha

Зони **Б1** припадају делови блокова 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17в, 18в, 18г, 24, 25, 30, 31, 34 и 44.

Блок 6а се налази уз ул. Господара Вучића и делимично је започета реализација изградње стамбено пословних објеката на месту индивидуалних, а према условима претходног Генералног плана односно Урб.анализа.

Како се планом предвиђа проширење дела ул. Максима Горког, објекти у делу проширења су планирани за рушење. Ову зону карактерише лош постојећи грађевински фонд, као и самоиницијативно формирање трговачке улице, односно претварање приземља објеката у пословни простор.

Блокови 17в, 18г и 18в се налазе у зони ул. Максима Горког којом се не планира кретање возила градског саобраћаја. Ови блокови имају потенцијал за нову изградњу стамбено пословних објеката уместо постојећег индивидуалног становања.

Б2 Зона стамбено пословних објеката ниже спратности – блоковски низ П+3

П= 4.26ha

– Зона **Б2** је лоцирана дуж саобраћајница Господар Вучића, Крушевачке и Грчића Миленка. Обухвата делове бло-

кова 22, 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 55, 56, 59, 61, 63, 64, 65, 68, 66, 67, 70. Карактерише је постојеће индивидуално становање које се налази уз прометне улице, са појединачним интервенцијама претварања приземља у пословне просторе. Велики део постојећих парцела је типа партаја са неколико стамбених приземних објеката на парцели. Уски фронтони парцела условљавају обострано узиђивање објеката и формирање компактног уличног фронта са пословањем у приземљима.

В. Зона стамбено пословних објеката – слободно стојећи објекти

В1 Зона стамбено пословних објеката средње спратности-слободно стојећи П+4

П= 2.53ha

– Зона је лоцирана дуж Видске улице осим у блоковима 32 и 62 где се налазе већ изграђени стамбени објекти. Овој зони припадају делови блокова 48, 49, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 32.

– Карактеристично за ову зону је што је у ранијем периоду започета изградња колективних стамбених објеката спратности П+4 уз Видску улицу. Нагиб и ширина регулације Видске улице омогућавају трансформацију постојећег индивидуалног становања у стамбено пословне објекте средње спратности.

Потребе за новим паркирањем условљавају решавање паркирања на парцели.

В2 Зона стамбено пословних објеката ниже спратности – слободно стојећи П+3

П= 2.14ha

– Овој зони припадају следећи блокови 1а, 2а, 19в, и делови блокова 3, 20, 21, 23, 53, 58. У овој зони се налазе парцеле са постојећим објектима индивидуалног становања који су бољег квалитета у односу на индивидуалне објекте у унутрашњости блокова. Парцеле су правилне и фронтони парцела довољно широки тако да је могуће постављање слободностојећих објеката планиране спратности П+3. Постојећи објекти се могу надзиђивати и дограђивати уколико геомеханичка провера дозвољава такву интервенцију.

В3 Зона нове изградње – стамбено пословни слободностојећи објекат П+6

П= 0.14ha

– Локација се налази на раскрсници улица Устаничке и Господара Вучића. Постојећи објекти су некавалитетни и планирани су за рушење. На комплексу је планирана изградња објекта спратности П+6, као акцента на углу значајних саобраћајница.

Г. Зона индивидуалних стамбених објеката

П=33.00ha

– Овој зони припадају блокови индивидуалног становања као и делови мешовитих блокова у чијој се унутрашњости задржава индивидуална стамбена изградња. Цели блокови индивидуалног становања су 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 26, 27, 28, 36, 38 и 40. Делови блокова у којима се налази инд. становање су: 3, 4, 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17а, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 и 70.

– Карактеристика зоне индивидуалног становања је да су на појединим локацијама постојећи објекти квалитетни, плански грађени на парцелама које имају довољну ширину фронта са повољним одстојањем од суседних објеката. Ови објекти су углавном спратности П+0 до П+2+Пк. Већом спратношћу и већим параметрима омогућиће се економичније коришћење простора и евентуално побољшање услова становања. Друга категорија припада партајама у оквиру којих се на једној парцели налази више приземних неусловно изграђених стамбених објеката, обично једнострано узиђаних према суседима. Планирана је трансформација овог вида становања у квалитетно индивидуално становање са објектима спратности П+2+Пк.

Б.2. Биланс урбанистичких показатеља
Табела укупног биланса површина земљишта

Р. бр.	Намена	Јавно земљиште		Остало земљиште		Укупно ha
		ha	%	ha	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	11.8789	16.20			11.8789
2	Површине комплекса за јавне објекте:					
	О. школа	0.9009				
	Дечија обданишта и јасле	0.5262				
	Средња школа и факултет	0.4926				
	Дечији дом	0.4070	7.0	7.0		
	Општина	1.2175				
	Специјални суд	1.1133				
	Савез слепих и службе јав.дел.	0.2678				
	Радничко прихватилиште	0.1121				
3	Остале јавне површине:					
	Комунални објекти	0.0747	0.2			0.1648
	Јавне зелене површине	0.0901				
4	Остале површине:					
	– Зона индивидуалног становања			33.0008		
	– Зоне стамбених и стамбено-пословних објеката			21.2436	76.6	
	– Зоне спорта			0.5673		56.1317
	– Комплекс цркве			0.8700		
	– Комплекс посебне намене			0.4500		
	Укупна површина плана					73.2128

**УПОРЕДНЕ ТАБЕЛЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ДЕФИНИСАНИХ ГП БЕОГРАДА 2021
И ОСТВАРЕНИХ ОВИМ ПЛАНОМ**

Оријентациони параметри	ГП Београда 2021	Предметни ГП Београда 2021		Предметни план		Предметни план			ГП Београда 2021	Предметни план	
		план	Београда 2021	Зона А	Зона Б1	Зона Б2	Трговачка улица	Зона В1			Зона В2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
П зоне (ha)		9.8794		2.2846	4.2671		2.5316	2.1409	0.1400		33.0008
Број становника		2500		1500	350		1500	1000	200		7000
Спратност објеката	(П+6 до П+6+Пк)	од П+1 до П+13	(П+6 до П+6+Пк)	П+4	П+3	(П+6 до П+6+Пк)	П+4	П+3	П+6	П+1+Пк до П+2+Пк	П+2+Пк
Укупна БРГП m ²	И= 3.5	И=3.5 345779	И=3.5	И=3.0 68.538	И=2.5 106.677	И =3.5	И=3.0 75.948	И=2.5 53.522	И=3.5 4.900	И=маx 1.2	И=1.8 594014
БРГП становања				51.470	85.324		60758	37576	5852		475211
БРГП пословања		3000		12860	21353		15190	9394	1463		118803
Број локала		50		214	355		253	156	24		1400
Број станова		1321		643	1066		759	469	73		5900
Степен заузетости	75%	60%	75%	60%	60%	75%	60%	60%	50%	30-65%	50%
Слободна зелена површина	Мин. 1 дрворед у профилу	постојеће	Мин. 1 дрворед у профилу	Мин. 20%	Мин. 20%	Мин. 1 дрворед у профилу	Мин. 20%	Мин. 20%	Мин. 20%	30%	Мин. 30%

Б.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

Б.3.1. Амбијенталне целине од културно-историјског значаја

– Завод за заштиту споменика културе доставио је услове очувања, одржавања и коришћења културних добара на предметном подручју.

У оквиру подручја Плана детаљне регулације нема забележених археолошких налаза који би били угрожени реализацијом плана, те зато нису потребни посебни конзерваторски услови Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Б.3.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

– Комплекс цркве Преображења господњег, представља значајну амбијенталну целину за ово подручје. Својим положајем на највишој koti у односу на окружење, визурама које су усмерене ка објекту цркве из приступних праваца, као и парковским зеленилом које се ту налази, може се сматрати једном од најзначајнијих локација плана.

Б.3.3. Заштићене природне целине

Зеленило на површинама јавног садржаја

– Вегетацију на површинама јавног садржаја, парк по ред Општине Вождовац, одржавати уз припадајуће мере неге. Реконструкцију и уређење површина, уклањање или измештање стабла може се извршити уз посебне услове ЈКП „Градско зеленило”.

Зелене површине на осталом грађевинском земљишту

– У отвореним блоковима постојеће зелене површине се задржавају уз потребну замену старих засада.

– Планом се део зелене површине у ул. Максима Горког задржава у оквиру планираног стамбеног комплекса. У постојећем стању налази се квалитетна вегетација. Потребно је урадити мануал валоризације дрвећа како би се максимално сачувала квалитетна стабла и уклопила у планирано решење.

– На парцелама индивидуалног становања по могућности задржавају се квалитетна стабла.

Б.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине како је дато у графичком прилогу План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

Јавне саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Б.4.1.1. Улична мрежа/ранг саобраћајница

Предметни простор се налази у шумадијском делу града на територији општине Вождовац.

Подручје у оквиру плана, ограничавају следеће саобраћајнице:

- са северне стране улица Господара Вучића;
- са источне стране улица Грчића Миленка;
- са југо-западне стране Устаничка улица.

Улица Господара Вучића у постојећем стању има траку по смеру. На делу од Аутокоманде до раскрснице са Ђердапском улицом део је локалне уличне мреже, док је од раскрснице са улицом Ђердапском до раскрснице са улицом Грчића Миленка у рангу улице другог реда.

Улица Грчића Миленка је у постојећем стању у функцији са једном траком по смеру, и према функционално рангираној уличној мрежи града дата је у рангу улице другог реда.

Улица Устаничка у постојећем стању има две траке по смеру, припада примарној уличној мрежи града и дата је у рангу улице првог реда.

Део уличне мреже у оквиру границе предметног плана, према функционално рангираној уличној мрежи града, припада примарним градским саобраћајницама, и то:

– Улица Максима Горког је од Улице Господара Вучића до раскрснице са Улицом Тодора Дукина у рангу улице првог реда;

– Улица Струмичка од улице Максима Горког до Крушевачке у рангу улице првог реда;

– Улица Тодора Дукина од улице Максима Горког до Крушевачке у рангу улице првог реда;

– Улица Крушевачка од улице Устаничке до улице Струмичке у рангу улице првог реда;

– Улица Крушевачка од улице Струмичке до улице Господара Вучића као улица другог реда.

Остале улице у оквиру подручја обухваћеног овим планским документом припадају секундарној уличној мрежи, која има функцију непосредне опслуживања садржаја и локалног је значаја.

Концепт уличне мреже подручја Плана заснива се на Генералном плану Београда 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03).

У функционално рангираној уличној мрежи града улице Устаничка, Крушевачка, Максима Горког и Струмичка остају у постојећем стању. Улица Господара Вучића осим на делу од Ђердапске до Крушевачке постаје део секундарне уличне мреже, локалног значаја, са основном функцијом опслуживања садржаја у гравитационој зони.

Генералним планом Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03). године и даљим развојем уличне мреже града, планирано је формирање унутрашњег магистралног полупрстена (УМП). Траса овог потеза, од нове петље „Шумице” на постојећем аутопуту усмерава се на север, ка Панчевачком мосту, коридором улице Грчића Миленка. Основна улога ове новопланиране саобраћајнице је сегрегација појединих токова саобраћаја, што би се позитивно одразило на функционисање саобраћаја у централној градској зони.

Б.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског и тролејбуског подсистема ЈГС-а које саобраћају улицама: Устаничком, Господара Вучића, Крушевачком, Матавуљевом, Гарибалдијевом, Колашинском, Тодора Дукина, Струмичком и Максима Горког, са дефинисаним стајалиштима.

Унутар предметног простора, блок између Крушевачке, Матавуљеве, Гарибалдијеве и Колашинске улице формира простор тролејбуског терминала „Крушевачка”.

Поред тога, у петоминутној пешачкој доступности локација је опслужена и линијама аутобуског подсистема ЈГС-а, које саобраћају Јужним булеваром и Стевана Првовенчаног (аутопут).

Према плановима развоја система ЈГС-а на овом подручју, планирано је задржавање траса аутобуских и тролејбуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање тролејбуског терминала на постојећој локацији.

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

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина су приказани на графичком прилогу „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

Б.4.1.4 Услови за постојеће саобраћајне површине

Саобраћајна матрица подручја је формирана, а овим планским решењем вршене су минималне корекције елемената

ситуационог плана и попречног профила са циљем добијања правилне геометрије и константне ширине попречних профила саобраћајница.

Улица Максима Горког на делу од ул. Господара Вучића до Тетовске улице планира се са ширином регулације од 20.0m, коју чине коловоз од 13.0m и обострани тротоари од по 3.5m. На делу од улице Тетовске до улице Крушевачке потез улице М.Горког ради у систему паралелних једносмерних улица Струмичке и Тодора Дукина. Струмичка улица је једносмерна у правцу Крушевачке улице и планира се са ширином коловоза од 6.5m и обостраним тротоарима минималне ширине 2.0m.

Улица Тодора Дукина је једносмерна у правцу од Крушевачке улице према ул. М. Горког и такође се планира са ширином коловоза од 6.5m и обостраним тротоарима минималне ширине 2.0m.

Улица Крушевачка, као завршетак потеза ул. М. Горког према Устаничкој улици, на делу од Струмичке до Устаничке планира се са ширењем постојеће регулације. Она се на овом потезу планира са коловозом ширине 12.0m и обострани тротоарима минималне ширине од по 2.0m, осим на делу к.п. бр. 2670/1 где је тротоар 1.5m.

Улица Крушевачка на делу од улице Господара Вучића до Струмичке се задржава у постојећој регулацији ширине коловоза 6.0m и обостраним тротоарима минималне ширине од по 1.5m (изузетно на делу између улица Гарибалдијева и Давида Пајића 1.4m).

Улица Господара Вучића се задржава у постојећој регулацији са ширином коловоза од 7.0m, обостраним тротоарима минималне ширине 1.5m и заштитним зеленилом између коловоза и тротоара.

Улица Грчића Миленка на делу од ул. Тодора Дукина до Устаничке у коначном решењу се укида и постаје део УМП-а, а улице Ђорђа Кратовца и Браће Ковач завршавају се слепо према тунелу УМП-а. До изградње УМП-а улица Грчића Миленка ће се користити као у постојећем стању, као и везе улица Ђорђа Кратовца и Браће Ковач са њом.

Улица Тодора Дукина на делу код Основне школе се реконструише и планира као саобраћајница попречног профила ширине 4.5m (3.0+1.5). Улога јој је да омогући пролаз интервентних возила и приступ парцелама у контактном подручју. Регулаторна мера је постављање заштитних стубића дуж школског комплекса. Њену коловозну конструкцију димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу.

Овим планским решењем улица Гарибалдијева се продужава према улици Тиквешкој и директно повезује са њом, тако да њен попречни профил чине коловоз ширине 5.0m и обострани тротоари од по 1.5m.

Планира се и продужење улице Дебарске до улице Војводе Пријезде коловозом ширине 5.0m и обостраним тротоарима ширине по 1.5m.

Улица Томазеова се продужава до планираног продужетка улице Војводе Пријезде коловозом ширине 5.0m и обостраним тротоарима ширине по 1.5m.

Остале саобраћајнице, које су део секундарне уличне мреже, се задржавају у постојећим регулационим ширинама.

Б.4.1.5 Услови за новопланиране саобраћајне површине

Овим планским решењем планирано је и међусобно повезивање улица Вука Мандушића и Требињске везом ширине коловоза 4.5m и са обостраним тротоарима од по 1.5m. тако да улица Вука Мандушића постаје део система саобраћајне мреже унутар предметног Плана.

Планира се међусобно повезивање улица Цанкареве и Пиротске саобраћајницом ширине коловоза 5.0m и обостраних тротоара од по мин. 1.5m.

Коначно нивелационо решење планираних саобраћајница одредиће се пројектном документацијом.

Коловозну конструкцију планираних и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију димензионисати у

односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, при чему је потребно предвидети коловозни застор од асфалт бетона.

Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

На планираним отвореним паркинг површинама (за управно организовано паркирање) предвидети застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче) са отворима за саднице.

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

Б.4.1.6 Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Коловозни застор новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију планирати 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 кошке, и др.).

Паркирање возила

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру новопланираних гаража,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница.

Укупан потребан број ПМ добијен је на основу норматива важећег ГП-а Београда 2021:

- задржани станови: 0.7 ПМ по стану,
- нови станови,
 - индивидуално становање: 1 ПМ по стану,
 - колективно становање: 1.1 ПМ по стану,
- за пословање: 1 ПМ на 80m² БРГП,
- за локале: 1 ПМ на 80m² БРГП,
- за општину: 1 ПМ на 80m² БРГП,
- специјални суд: 1 ПМ на 80m² БРГП,
- дечију установу: 1ПМ на 100m² БРГП,
- за факултет: 1ПМ на 20 студената,
- за основну и средњу школу: 1ПМ по учионици,
- за спорт: 15ПМ на 100 гледалаца,
- за запослене: према степену моторизације од 210 ПА/1000 становника.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационирањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

Применом наведених норматива у оквиру границе плана присутан је дефицит у стационирању возила од 535 ПМ проистекао из капацитета постојећег стања које се задржава.

Овај дефицит у паркирању возила може се ублажити изградњом вишеетажне гараже у Блоку 55 у улици Матошевој капацитета 250 ПМ.

У блоковима 42, 43 и 71 планирана је изградња блоковских гаража.

У блоку 42 могуће је на месту постојеће гараже и паркинга изградити гараже капацитета 67пм.

У блоку 43 на месту постојеће гараже и платоа могуће је у новом гаражом остварити 120пм.

У блоку 71 на месту постојеће гараже могуће је у новом гаражом остварити 48пм.

Новопланиране гараже је могуће реализовати након израде обавезног Урбанистичког пројекта у оквиру граница обухвата и дефинисаних грађевинских линија гаража приказаних графичким прилогом „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

Табеларни приказ прегледа капацитета за паркирање возила

Бр. блока	Паркирање			Бр. блока	Паркирање			Бр. блока	Паркирање		
	Укупно потребно	Укупно остварено	Биланс		Укупно потребно	Укупно остварено	Биланс		Укупно потребно	Укупно остварено	Биланс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1а	84	84	0	19в	61	61	0	48	47	22	-25
1б	40	8	-32	20	52	52	0	49	107	97	-10
1в	60	60	0	21	42	42	0	50	57	57	0
2а	36	36	0	22	123	123	0	51	29	29	0
2б	5	5	0	23	96	96	0	52	52	24	-28
3	54	45	-9	24	98	98	0	53	42	42	0
4	60	12	-48	25	58	58	0	54	29	29	0
5	152	50	-102	26	72	72	0	55	50	50	0
ба.	73	73	0	27	25	25	0	56	53	53	0
6б Сш	50	25	-25	28	10	10	0	57	31	31	0
6в	31	31	0	29	83	83	0	58	44	44	0
7	62	62	0	30	80	80	0	59	49	49	0
8	40	40	0	31	63	63	0	60	33	33	0
9	64	64	0	32	142	142	0	61	67	67	0
10	94	94	0	33	90	90	0	62	60	25	-35
11	49	49	0	34	70	70	0	63	69	69	0
12	40	40	0	35	83	83	0	64	121	121	0
13	57	57	0	36	60	60	0	65	98	98	0
14	72	72	0	37	65	65	0	66	61	61	0
15	50	50	0	38	65	65	0	67	60	60	0
16	44	44	0	39	53	53	0	68	99	99	0
17а	34	34	0	40	50	50	0	69	247	110	-137
17б	40	40	0	41	61	61	0	70	62	62	0
17в	39	39	0	42	161	121	-40	71	111	67	-44
18а Ош	9	9	0	43	81	81	0				
18б ДУ	3	3	0	44	277	277	0				
18в	185	185	0	45	145	145	0				
18г	39	39	0	46	37	37	0				
19а Ссуд	39	39	0	47а.	36	36	0				
19б Сслепих	35	35	0	47	56	56	0				
Сума									5608	5012	-535

Б4.2. Комунална хидројтехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Територија предметног плана највећим својим делом припада II висинској зони, сем дела територије око раскрснице улица Устаничка и Господара Вучића, који припада I висинској зони.

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

– Примарни водовод II висинске зоне Ø450mm у улици Грчића Миленка,

– Примарни водовод II висинске зоне Ø350mm дуж улица Краља Бодина, Миравча и Петроварадинска,

– Секундарни водовод II висинске зоне Ø200mm, односно Ø100 у улици Грчића Миленка, у зони око раскрснице са Устаничком улицом,

– Секундарни водоводи I и II висинске зоне Ø200mm, односно Ø100mm у Устаничкој улици,

– Секундарни водовод II висинске зоне Ø100mm, односно Ø80mm у улици Господара Вучића.

Како је у готово свим улицама мрежа недовољног капацитета, потребно је извршити реконструкцију свих водовода пречника мањих од Ø150mm, на пречник најмање Ø150mm.

Реконструкцију водоводне мреже, где год је то могуће, потребно је вршити по траси постојеће мреже, заправо непосредно уз постојећу мрежу, како би се смањила потреба измештања остале инфраструктуре, а избегле велике реконструкције постојећих прикључака. У супротном, трасу планиране водоводне мреже ускладити са положајем осталих постојећих и планираних инсталација.

Приликом реконструкције мреже не сме се угрозити функционисање постојеће мреже.

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

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

Канализациона мрежа

Територија предметног плана припада централном канализационој систему, делу на коме се канализација обавља према општем принципу канализације и сливу Мокролушког колектора.

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

– Примарна мрежа – колектори ОБ600 и ОБ70/125 изведени су у Устаничкој улици, и ОБ 60/110 делом дуж улице Видске и у Устаничкој улици.

– Секундарна мрежа ОК300 изведена у улицама Господара Вучића као и у већини улица унутар плана од ОК250 до ОК400.

Дуж постојећих саобраћајница обухваћених овим планом у којима нема изграђене канализације, потребно је предвидети канализациону мрежу по општем систему.

Дуж планираних саобраћајница предвидети канализациону мрежу по општем систему минималног пречника Ø300mm.

За канализациону мрежу унутар плана који припада „Чубурском” подсливу реципијент отпадних и кишних вода је колекторски систем у улици Јужни булевар, који је недовољног капацитета. Одводњавање овог подручја у значајној мери ће се побољшати изградњом колектора Ø2000mm у улици Јужни булевар, чији је положај дефинисан Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар, деоница од Устаничке до Грчића Миленка, СО Врачар („Службени лист града Београда”, број 9/01).

Правила грађења

Реконструкција може бити доградњом растеретних канала у појединим улицама, уколико су постојећи канали у функционалном стању.

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

Планом детаљне регулације дефинисане су трасе планиране /нове/ канализационе мреже.

Б.4.3. Електроенергетска мрежа и постројења

Електрична мрежа

На предметном подручју изграђена је електрична дис-трубутивна мрежа, напонског нивоа 1, 10 и 35 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изграђене су у склопу грађевинских објеката или као слободно стојећи објекти. Мрежа електроенергетских водова 10 и 35 kV изграђена је подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Мрежа електроенергетских водова 1 kV изведена је делом као подземна, а једним мањим делом као надземна. Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавне расвете. На делу улица: Господара Вучића, Крушевачке, Колашинске и Матавуљеве изграђена је тролејбуска контактна мрежа са одговарајућим водовима за напајање. На раскрсници Крушевачке и Колашинске налази се исправљачка станица „Крушевачка”.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0,4 kV, које је потребно реализовати за предметно подручје. За предметно подручје потребно је изградити 16 (шестнаест)

ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA уз задржавање постојећих ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити на следећи начин:

- ТС – 1, капацитета 1000 kVA, у блоку 3 према блоку 1а;
- ТС – 2, капацитета 1000 kVA, у блоку 9 према блоку 10;
- ТС – 3, капацитета 1000 kVA, у блоку 10 према блоку 16;
- ТС – 4, капацитета 1000 kVA, у блоку 15 или 16;
- ТС – 5, капацитета 1000 kVA, у блоку 13, 14, 30 или 31;
- ТС – 6, капацитета 1000 kVA, у блоку 6б;
- ТС – 7, капацитета 1000 kVA, у блоку 21 или 23;
- ТС – 8, капацитета 1000 kVA, у блоку 22;
- ТС – 9, капацитета 1000 kVA, у блоку 26 према блоку 23;
- ТС – 10, капацитета 1000 kVA, у блоку 32;
- ТС – 11, капацитета 1000 kVA, у блоку 62 или 63 према блоку 33 или 35;
- ТС – 12, капацитета 1000 kVA, у блоку 37 или 39 према блоку 66 или 67;
- ТС – 13, капацитета 1000 kVA, у блоку 45 или 46;
- ТС – 14, капацитета 1000 kVA, у блоку 49, 50 или 51;
- ТС – 15, капацитета 1000 kVA, у блоку 56 или 61;
- ТС – 16, капацитета 1000 kVA, у блоку 69;

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б за стамбене објекте као и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- Објекти угоститељства 100–150 W/m² нето површине
- Објекти пословања 80–120 W/m² нето површине
- Школе и деčје установе 60–80 W/m² нето површине
- Остале намене 30–120 W/m² нето површине

Постојећу ТС 10/0,4 kV „Максима Горког 94” (рег. бр. Б-431), снаге 2 п 1000 kVA изместити на нову локацију. Планирана локација поменути (ТС – 17) трансформаторске станице биће у блок 18в.

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

Планиране ТС 10/0,4 kV поставити у склопу новог објекта који се гради под следећим условима:

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

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

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

– свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

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

Планиране ТС 10/0,4 kV поставити на парцели новог објекта који се гради, као слободно стојећи објекат, под следећим условима:

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

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

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

Укупан број планираних, нових, ТС 10/04 kV који се кроз одобрење за изградњу реализује –одобрава, не сме бити већи од броја који је планом предвиђен.

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће из постојеће ТС 110/10 kV „Обилић” и планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда”. У том смислу потребно је изградити два електроенергетска вода 10 kV од постојеће ТС 110/10 kV „Обилић” и два електроенергетска вода 10 kV од планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда” тако да се формирају два контактна вода. На планиране контактне електроенергетске водове прикључити планиране ТС 10/0,4 kV по принципу „улаз-излаз”.

Планирани електроенергетски водови 10 kV од границе плана до постојеће ТС 110/10 kV „Обилић” и од границе плане до планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда” биће предмет посебног планског документа. Постојеће водове 10 и 1 kV који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране електроенергетске водове 10 и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8m и ширине у зависности од броја електричних водова. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла као и на прелазима испод коловоза саобраћајница електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви.

Извршити реконструкцију постојећег осветљења свих интерних саобраћајница, пешачких стаза и слободних површина тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6 до 1 cd/m². Планиране интерне саобраћајнице, пешачке стазе и слободне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Телекомуникациона мрежа

Предметни комплекс припада подручју АТЦ Крунски венац и једним мањим делом подручјима АТЦ Коњарник и АТЦ Звездара.

Постојећа кабловска телекомуникација изграђена дуж дела следећих улица:

Видска – капацитета 3 и 4 цеви, Мијачка – капацитета 2 цеви, Крушевачка – капацитета 4, 12 и 24 цеви, Ибарска – 2 цеви, Тиквешка – 12 цеви,

Максима Горког – 8, 36 и 40 цеви, Господара Вучића – 6 цеви, Колашинска – 2, 4 цеви, Тетовска – 24, 36, 40 цеви, Матошева 2 цеви, Устаничка – 6, 16, 24 цеви.

Дистрибутивна телекомуникациона мрежа је изведена увлачним армираним кабловима постављеним кроз ТК канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Потребан број телефонских прикључака процењен је на бази усвојеног принципа:

– стамбени објекти: два стана – три телефонска прикључка,

– за делатности: на 25m² корисне површине – 1 телефонски прикључак.

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је у границама комплекса потребно обезбедити укупно око 7500 телефонских прикључака.

Овај број телефонских прикључака могуће је прикључити на АТЦ Крунски венац и АТЦ Звездара, на следећи начин:

АТЦ Крунски венац припадају следећи блокови

– 1а, 1б, 1в (ИС Аутокоманда, кабловско подручје N⁰¹),
– 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 (припада кабловском подручју N⁰³⁵),

– 6а, 6б, 6в, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 18а (припада кабловском подручју N⁰³⁷),

– 3, 4, 5, 9, 11 (припада кабловском подручју N⁰⁴³),

– 2а, 2б, 10, 16, 17, 17а, 18б, 18в, 18г, 19а, 19б, 19в (ИС Устаничка, кабловско подручје N⁰¹),

– 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43 (ИС Устаничка, кабловско подручје N⁰²),

– 42 (ИС Устаничка, кабловско подручје N⁰³),

– 69 (ИС Устаничка, кабловско подручје N⁰⁴).

АТЦ Звездара припадају следећи блокови

– 44, 45, 46, 47, 47а, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62 (ИС Мијачка, кабловско подручје N⁰¹),

– 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71 (ИС Мијачка, кабловско подручје N⁰²).

Локација ИС Устаничка је ван граница овог планског документа, а локација ИС Мијачка је у блоку 56 у оквиру постојећег објекта спортског центра.

Планиране истурене степене прикључити спојним оптичким кабловима положеним кроз ТК канализацију. Од поменутих истурених степенора положити потребан број телекомуникационих каблова капацитета 600x4x0,4 и формирати нова кабловска подручја. Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити кроз телекомуникациону канализацију односно слободно у земљу и кроз приводну ТК канализацију, према графичком прилогу. Планиране ТК каблове положити подземно у рову дубине 0,8m и ширине 0,4m. Извршиће се проширење капацитета постојеће ТК канализације постављањем потребног броја цеви. Дистрибутивне телекомуникационе каблове који су положени у земљу, а капацитети не одговарају повећаном броју претплатника, задржати, а поред истих, односно до планираних објеката положити нове подземне телекомуникационе каблове чији ће капацитети задовољити крајње потребе планираних и постојећих корисника телекомуникационих услуга.

Постојеће телекомуникационе водове који су угрожени проширењем постојећих саобраћајница изместити на безбедну трасу.

У објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концентрације. Дистрибутивну телекомуникациону мрежу пројектовати за крајње потребе претплатника.

Кроз трасе постојећих телекомуникационих инсталација могуће је поставити трасе вишенаменских ТК каблова и КДС-а.

КДС мрежа

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео надзор, говорне сервисе итд.

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

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТК водова – ТК канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

Б.4.4. Топловодна мрежа и њено пројектовање

Предметни простор припада грејном подручју топлане „Коњарник” односно магистралном топоводу положеном у ул. Устаничкој. Постојећа топоводна мрежа ради у температурном режиму 150/75⁰ С, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НП 25.

На поменуту топоводну мрежу прикључени су углавном јавни објекти који се налазе у Устаничкој улици, док остали потрошачи користе своје индивидуалне топлотне изворе и то за енергенте електричну енергију, чврсто или лако течено гориво.

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све постојеће и планиране потрошаче у складу са њиховом спратношћу и наменом и он износи 41.82 KW. У следећем табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по урбанистичким блоковима:

Бр. урб. блока	Топлотни конзум (KW)	Бр. урб. блока	Топлотни конзум (KW)
1	2	3	4
1а, 1б, 1в	490	37	534
2а, 2б	590	38	504
3	360	39	509
4	510	40	585
5	1760	41	408
6а, 6б, 6в	1025	42	2072
7	380	43	1280
8	315	44	364
9	495	45	1032
10	695	46	213
11	375	47,47а	556
12	295	48	400
13	395	49	845
14	385	50	335
15	375	51	281
16	335	52	308
17	1005	53	213
18а, 18б, 18в, 18г	860	54	281
19а, 19б, 19в	2210	55	1000
20	300	56	1000
21	280	57	390
22	570	58	254
23	750	59	310
24	605	60	397

1	2	3	4
25	520	61	456
26	625	62	344
27	210	63	429
28	540	64	738
29	695	65	550
30	520	66	415
31	430	67	348
32	850	68	617
33	490	69	563
34	510	70	456
35	534	71	1073
36	472		
		Σ	41816

Планирану топоводну мрежу прикључити и водити од поменутог магистралног топовода коме треба проверити пропусну моћ с обзиром на додатно топлотно оптерећење и извршити његову реконструкцију заменом цеви на већи пречник у случају да се цело подручје предметног плана прикључи на градски топлификациони систем.

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

Изградњом просторно малих измењивача топлоте који би били прикључени индиректно на мрежу постигла би се адекватна замена за топлотне подстанице, чиме би било омогућено прикључење ниске стамбене изградње.

У оквиру границе плана која се односи на топоводну мрежу, преузима се као стечена обавеза План детаљне регулације дела централне зоне, просторне целине општине Врачар, за подручје између Булеvara Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193 („Службени лист града Београда”, број 4/04).

Због планиране изградње и формирања нових грађевинских парцела изместити постојећу топоводну мрежу на начин како је то дато у графичком прилогу (од тачке „А” до тачке „Б”, па од тачке „Ц” до тачака „Д” и „Е”, и од тачке „Ф” до тачке „Г”).

Б.4.5. Јавне зелене површине

– Систем зеленила на предметном плану састављен је од линијског зеленила, зеленила на површинама колективног и индивидуалног становања, зеленила на површинама јавног садржаја и неуређене зелене површине. Планом се предвиђа реконструкција и ревитализација постојећих зелених површина и подзање нових дрвореда.

Линијско зеленило

– Због уских профила улица, дрвореди су ретко заступљени, углавном испрекиданог ритма и мешовитог састава неуједначене старости. Постојеће дрвореде, где се регулација задржава, попунити врстом која доминира, уз примену санитарно-хигијенских мера неге.

– Саобраћајнице којима се проширује профил, постојеће линијско зеленило, допунити или планирати подизање дрвореда уколико просторне могућности то дозвољавају. У улицама где постоји или се планира пословање у приземљу, планирати подизање двостаних дрвореда.

– Зеленило у оквиру блокова са индивидуалним становањем

Постојећу квалитетну вегетацију на парцелама индивидуалног становања задржати, будући да представљају битан потенцијал у укупном зеленом фонду предметног плана. Препоручује се садња високе вегетације између грађевинске

и регулационе линије, да би се делимично ублажио недостатак дрвореда. Изградњу нових или реконструкцију постојећих објеката извршити, уз примену урбанистичких параметара за припадајући блок и посебне услове ЈКП „Градско зеленило”.

– Зеленило у оквиру блокова са колективним становањем. Вегетацију на површинама колективног становања задржати уз припадајуће мере неге, како би у потпуности обављале функцију унапређења животне средине, а према урбанистичким параметрима предвиђеним за предметне намене површина.

– Јавне зелене површине су планиране уз Устаничку улицу као заштитно зеленило. Потребно је обновити старе украсне засаде у блоку 2а. У делу блока 176, јавне зелене површине партерно обрадити – поплочати пешачке комуникације, а остало уредити са ниским засадама украсног растиња.

Б.4.6. Услови за изградњу јавних објеката

За предметно подручје планирано је укупно 14.000 становника (постојећих 10.000 и нових 4.000).

– Основна школа – блок 18а

Задржава се постојећи комплекс П = 9009m².

Постојећи објекат Основне школе Максима Горки спратности П+2 задржава се.

Индекс изграђености и = 1.1;

степен заузетости мах. 50%.

Деца школског узраста чине 10% становника. У односу на новопланирани број становника то значи 400 деце основно-школског узраста.

Према стандардима ГП за наведени број деце потребно је обезбедити објекат површине са најмање 2.600m², са комплексом од око 8.000m², за рад у једној смени.

Према обавештењу Секретаријата за образовање ОШ „Доситеј Обрадовић” у ул. Максима Горког 94 (БРГП 5491m², површина комплекса је око 9009m², број ученика 764) која се налази у оквиру предметног подручја, има довољно капацитета да прими новопланирани број ученика за рад у две смене.

Према ГУП-у Београда 2021. школски комплекс има потребе за мин 25m² ученика по смени у односу на површину парцеле.

Могућа је доградња спортске сале П+0, са топлом везом према главној згради уместо монтажног спортског објекта.

Планирану доградњу извести тако да њеном изградњом не дође до угрожавања постојећег објекта. Дубину фундаирања дограђеног дела планирати на истој коти као и постојећи. У колико се планирају подрумски или сутутенски делови неопходно је извршити продубљивање постојећих темеља спуштањем на новопланирану. У току израде пројектне документације неопходно је урадити додатна геолошка истраживања и извршити проверу постојећих темеља и инфраструктурних објеката.

Комплекс је обавезно оградити транспарентном оградом.

Потребе за паркирањем се решавају у оквиру комплекса школе и то према броју запослених у оптерећеној смени.

– Средња школа – блок 6б

Површина комплекса П=4926m²

Постојећи објекат се задржава у постојећем габариту и спратности П+3.

Индекс изграђености и = 1.2;

степен заузетости је 30%.

Према ГУП-у Београда 2021. школски комплекс има потребе за 10–12m²/ ученика по смени у односу на парцелу.

Постојећи спортски терен не улази у степен заузетости на парцели.

Планирана је подземна гаража капацитета 25пм. Гаражу градити у оквиру постојећег комплекса испод дела

издигнутог платоа, а према графичком прилогу „регулационо нивелациони план са саобраћајним површинама и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

Приступ локацији је из ул. Господара Вучића.

Изградњом планиране гараже не сме се угрозити стабилност падине и околних објеката. Начин заштите ископа као и тачну дубину фундаирања гараже дефинисати детаљним геолошким истраживањима и пројектом заштите ископа и постојећих околних објеката.

Комплекс је потребно оградити транспарентном оградом.

Дечије установе

Деца предшколског узраста чине 4% становника. Према новопланираном броју становника то значи 160 деце предшколског узраста. Смештај треба обезбедити, према искуственој процени Секретаријата за социјалну и дечију заштиту за 100 деце.

Имајући у виду недовољну попуњеност капацитета постојећих објеката и могућност проширења вртића „Наша деца”, решава се питање смештаја деце предшколског узраста.

Према ГП-у Београда 2021. потребно је за објекат дечије установе 6.5–7.5m² по кориснику.

За класичан облик организовања дечијих установа на парцелама јавне намене биће обезбеђено 70% капацитета, а остали капацитети код приватног сектора или депадансима у склопу стамбених и јавних објеката.

– Постојећа дечија установа „Цицибан” (блок 61) у ул. Струмичкој бр. 63, се задржава у постојећим габаритима и постојећој спратности П+0.

Површина парцеле је 1215m², и=0,4, степен заузетости 38%. Капацитет је за 100 деце (корисника 91). Не постоји потреба за проширењем.

Могуће је текуће одржавање објекта и његово осавремењавање. Парцелу обавезно оградити транспарентном оградом.

– Постојећа дечија установа „Наша деца” (блок 18б) у Пиротској ул. бр. 17, је планирана за рушење и изградњу новог објекта спратности П+1, укупне БРГП око 1600m², за смештај 240 деце. Индекс изграђености и=0,45, степен заузетости 22%. Површина комплекса је око 3500m².

Постојећа полумонтажна зграда је планирана за рушење.

Планира се изградња новог објекта спратности П+1. Објекат поставити на грађевинске линије према графичком приказу. Објекат градити од материјала примерених за дечију установу.

Због изразите денивелације терена, а на основу геолошке грађе терена на ширем простору око планираног објекта, неопходно је планирати фундаирање објекта на јединственој коти. Део објекта који је у нагибу планирати тако да он једним делом буде и потпорна конструкција која ће примити све земљане притиске. Водоводну и канализациону мрежу планирати по плафону подрума, а везе унутрашње и спољашње мреже морају бити флексибилне, како би се спречила хавариска оштећења и провлаживање лесним седимата и појаве неравномерног слегања. Пре изградњи објекта извести додатна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину фундаирања новопланираног објекта.

Приземље је мин 0.50m од коте терена на најстријем делу.

На улазу у објекат планирати приступну рампу за колица. Боравак деце оријентисати ка јужној страни. Помоћне просторије, кухиње и други оријентисати ка северу. Кровни покривач према замисли пројектанта. Кров обезбедити од клизања снежног наноса.

Комплекс обавезно оградити транспарентном оградом, са соклом од чврстог материјала. Сокла је мах. висине 60cm, док је минимална висина укупне ограде 150cm. Уколико је

транспарентан део ограде предвиђен од вертикалних елемената, њихов размак не сме бити мањи од 11cm. Двориште комплекса опремити мобилијаром за дечија игралишта.

Зелене површине уредити као травњаке са украсним растињем које не сме на било који начин угрозити здравље и сигурност деце.

– Јасле „Дечија радост” (блок 69) се налазе у оквиру стамбене зграде у ул. Браће Ковач 74. Површина коју користе у приземљу зграде спратности П+4, износи око 550m². Не планира се било каква интервенција у оквиру објекта. Планирани капацитет је 48-оро деце. Не постоји потреба за проширењем.

Дечији дом Моша Пијаде – блок 26

Површина комплекса износи П=4070m².

Задржава се постојећи објекат спратности П+3. Максимални степен заузетости је 30%, постојећи индекс изграђености је и=0,65.

Објекат је могуће реконструисати и осавременити у оквиру постојећих параметара.

Комплекс се ограђује транспарентном оградом чија висина може бити већа од 1.50m, у зависности од положаја на комплексу. Спортски терени се ограђују високим транспарентним оградама.

Зелене површине засадити листопадним дрвећем и уредити украсним зеленилом.

Паркирање за запослене предвиђено је у оквиру комплекса.

Према ГП-у Београда 2012. потреба је 40–50m²/ кориснику комплекса.

Специјални суд – блок 19а

Површина комплекса П=11133m².

Спратност постојећег објекта је П+4. Комплекс је ограђен високом непрозирном оградом која се задржава. Постојећи објекти на комплексу се задржавају уз могућност реновирања и осавременавања.

Општина Вождовац – блок 176

Општина Вождовац се налази на комплексу уз Устаничку улицу. Комплекс је површине од око 12175m². На локацији се налазе зграда општине спратности П+2 и пословна зграда спратности П+1. Могућа адаптација и реконструк-

ција у постојећем габариту и волумену у циљу побољшања услова рада и функционалног система.

Колски приступ је могућ из Мурске улице.

Савез слепих и службе Јавних делатности– блок 19б

Савез слепих и службе Јавних делатности се налазе на комплексу површине 2678m². Задржава се постојећи објекат спратности П+2 са могућношћу надзиђивања до П+3. Објекат спратности П+4 планиран је за надзиђивање тако да је планирана спратност П+5+Пк. Помоћни објекат на парцели – магацин се уклања.

Индекс изграђености и=1.5, а степен заузетости 40%.

Надзиђивање ускладити са изгледом постојећег објекта, а уз сагласност аутора или Комисије за архитектуру и урбанизам. Такође је потребна је израда елабората геомеханичке стабилности постојећег објекта.

Комплекс је могуће оградити транспарентном оградом.

Према ГП-у Београда 2021 потребно је 5m² /кориснику површине комплекса.

Радничко прихватилиште – блок 69

Радничко прихватилиште у Устаничкој улици се задржава у оквиру постојећег габарита и са могућношћу надзиђивања до спратности П+4. Површина комплекса је око 1121m², индекс изграђености и=3.5, степен заузетости 70%.

Могуће ограђивање комплекса транспарентном оградом висине до 1.20m.

Према ГП-у Београда 2021 потребно је 5m² /кориснику површине комплекса.

Комунални објекти

Од постојећих комуналних објеката на локацији Плана налази се исправљачка станица за тролејбус у Крушевачкој улици у блоку 29. Површина локације је око 200m².

Б.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Б.5.1. Предмер и њедрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Планирано проширење регулације ул. Максима Горког и улица Струмичке, Тодора Дукина, Крушевачке до раскрснице са Устаничком је приоритетна инвестиција на подручју плана.

Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређивању јавног грађев. земљишта у границама плана	Врста радова	Мере	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	Укупна вредност
				Реконструкција	Ново		
1	2	3	4	5	6	7	8
Регулација улица	Изузимање земљишта	m ²	m ²			7.480	123.134.570
	Рушење објеката	m ²	БРГП m ²			4.270	308.507.500
	Привремено расељавање	домаћинства	бр			38	14.535.000
	Санација терена		m ² (ha)				
	Водоводна мрежа	мин. Ø 150	m	9750	850	10.600	117.130.000
	Водоводни објекти		m ²				
	Канализациона мрежа	мин. Ø 300	m		5050	5.050	75.118.750
	Канализациони објекти		m ²				

1	2	3	4	5	6	7	8
	Електроенергетска мрежа	35 кV	m	100		100	1.020.000
	Електроенер обј. (ТС 0/0.4кVА) са водовима 10 и 1кV	капацитета 1000 кVА	ком		16	16	68.000.000
	ТТ инсталације		m		6. кабловс. подручја	6. кабловс. подручја	25.500.000
	АТЦ		ком				
	КДС мрежа		m				
	КДС објекти		ком				
	Топловодна мрежа	Ø273/5mm Ø219.1/5mm Ø168.3/4mm Ø133/4mm Ø108/3.6mm Ø 88.9/3.2mm Ø 76.1/2.9mm	m		1575 2281 773 395 6218 2787 183	1575 2281 773 395 6218 2787 183	299.169.060
	Гасоводна мрежа	градски Ø355.6 (p=6/12 бар) дистрибут. (p=1/4 бар)	m		3500 14800	3500 14800	82.832.500
	МРС	термо-енергет објекат	ком		1	1	5.525.000
	Саобраћајнице са коловозом, паркирањем и тротоарима	m ²	m	7.579	12.741	12.741	152.383.240
	Реконструкција коловоза	m ²	m ²	7.579		7.579	46.383.480
	Изградња новог коловоза	m ²	m ²		7.292	7.292	68.180.200
	Изградња тротоара	m ²	m ²		5.449	5.449	41.684.850
	Јавне гараже		m ²				
	Зеленило уз улице са дрворедима	око 100 стабала	ком	100 замена	50	150	1.351.500
	УКУПНО						ДИН 1.430.455.650

Уређивање јавног грађевинског земљишта ће се финансирати из буџета града, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06).

Б.6. Урбанистичке мере заштите

Б.6.1. Урбанистичке мере за заштити животне средине

Према Мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине број 501-89/05-V-01 18. марта 2005, а у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), предметни план не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, те не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја у смислу одредбе члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове у складу са чланом 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени лист града Београ-

да”, број 135/04) донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације просторне целине између улица господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке – општина Вождовац IX-01 бр. 350.5-905/05, 1. јула 2005. године.

Животну средину на овом подручју угрожавају издувни гасови и бука моторних возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврста горива у зони индивидуалног становања. Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

– загревање свих постојећих и планираних објеката планирати централизовано (даљински) или коришћењем гаса као енергента;

– не планирати никакве пословне, занатске или објекте мале привреде који могу загадити животну средину изнад дозвољених граница;

– све стамбене и друге нехигијенске објекте, посебно оне у унутрашњости блокова порушити. Унутрашњост блокова што више ослободити и планирати за зелене површине са дечијим игралиштима и просторима за одмор;

– становање у сутерену и ниском приземљу потпуно искључити;

– не градити стамбене објекте велике спратности;
– избегавати градњу објеката са равним кровом;
– станови се у поткровљу могу градити под условом да се изведе прописна термоизолација. На стамбеним просторијама ових станова прозори морају бити вертикални из психолошких разлога;

– планирати посебне урбанистичке услове и архитектонско грађевинске мере за заштиту од хладног удара зимског југоисточног ветра и заштиту од претеране инсолације. При томе омогућити макар пасивно коришћење соларне енергије;

– планирати посебне архитектонско грађевинске мере за заштиту од буке објеката уз фреквентне саобраћајнице, а посебно уз Устаничку, Г. Вучића, Г. Миленка, Максима Горког и Крушевачку;

– обезбедити довољно осветљености и осунчаности свих станова и у зимским месецима. Станове по могућности двострано оријентисати. Мање станове оријентисати према унутрашњости блокова;

– изградњом нових објеката не сме се значајније смањити осветљеност и осунчаност стамбених просторија у постојећим објектима;

– уколико се планира изградња колективних гаража, са гледишта заштите животне средине предност се даје надземним објектима због могућности природне вентилације. Ако се већ морају градити подземне гараже у унутрашњости блокова за такве објекте обезбедити природну вентилацију. Подземне вишеетажне гараже са принудном вентилацијом повремено постају загађивачи ваздуха посебно за време температурне инверзије.

– Пешачка кретања где је то могуће усмерити кроз унутрашњост блокова и тако их издвојити од моторног саобраћаја;

– зелене засаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;

– све саобраћајнице и пешачке стазе опремити инсталацијама јавне расвете. Саобраћајнице тако осветлити да се омогући безбедан и брз ток саобраћаја у ноћним часовима. Саобраћајне знаке планирати и поставити да буду добро уочљиви, а ноћу осветљени, односно сами да осветле што повећава сигурност саобраћаја;

– планирати станице јавног градског саобраћаја тако да не успоравају проток саобраћаја, да буду лако приступачне пешацима укључујући и хендикепирана лица;

– планирати места за смештај контејнера (возачака) за прикупљање комуналног и кућног смећа;

– омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким прелазима.

Б.6.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94).

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

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима

за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 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 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87), 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 лифтове на ел. погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89).

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

– 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 издржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90).

Планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависно од површине гараже) реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

За предметни план је прибављено обавештење број 217-296/04 од Управе противпожарне полиције.

Б.6.3. Урбанистичке мере за цивилну заштити

У вези са цивилном заштитом предвиђена је изградња склоништа, у складу са посебним елаборатом прилог мера заштите од елементарних и др. већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део предметног плана.

Б.6.4. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

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

Б.7. Инжењерско-геолошки услови

На предметном простору, издвојена су два инжењерско-геолошка рејона: I и II.

РЕЈОН I – Рејон I је подељен на два подрејона: Ia и Ib

Подрејон Ia – Површинске делове терена у оквиру овог подрејона изграђују квартални седиметни представљени слојем леса и прашинастим глинама делувиналног порекла. Дебљина кварталних седимената износи око 5m. Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти представљени лапоровитим глинама. Подземна вода у оквиру овог подрејона није утврђена.

Грађевински ископи се могу изводити без заштите до дубине од 2m, а дубље ископе треба штитити.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре за случај додатног провлажавања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање проциривање из водоводно-канализационе мреже. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и

могућност брзе интервенције у случају хаварије на водоводно-каналizacionој мрежи. Запуњавање ровова треба вршити прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем (ровови се не смеју запуњавати некохерентним материјалом – песак и шљунак).

При планирању саобраћајница, са геотехничког аспекта, нема посебних ограничења.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати. Имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде могуће је планирати изградњу два нивоа подземних етажа. Око објекта треба обезбедити максимално брзу и ефикасну одводњу атмосферских вода (бетонски тротоари око објекта нагнути од објекта).

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

Подрејон 1б – Површинске делове терена изграђују квартарни седименти представљени слојем леса и делувијалне прашинасте глине, дебљине до 8m, а у делу нижих апсолутних кота (апс. коте 120–125mнв) најниже делове квартара изграђују делувијално-пролувијални седименти, где је дебљина квартара до 20m. Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти представљени лапоровитом глином.

Подземна вода, у оквиру овог подрејона, није утврђена, али се сезонски могу очекивати мање количине процедурних вода у слоју делувијалних прашинастих глина које се могу дуже задржати у нижим деловима терена у слоју делувијално-пролувијалних седимената.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се до дубине од 2m могу изводити без заштите, а дубље ископе треба штитити одговарајућом заштитом – подградом.

При планирању објекта инфраструктуре треба водити рачуна о особини лесних седимената да су осетљиве структуре за случај додатног провлажавања, па избором цевног материјала и спојница треба спречити и најмање проциуривање из водоводно-каналizacionе мреже. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на водоводно-каналizacionој мрежи. Запуњавање ровова може се извршити прерађеним материјалом из ископа уз стабилизацију збијањем.

При планирању саобраћајница, са геотехничког аспекта, нема посебних ограничења.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати, при чему је имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде у терену, могуће планирати изградњу два или више нивоа подземних етажа.

При планирању надградње објекта неопходно је, на основу карактеристичних геотехничких пресека терена у габариту објекта, извршити одговарајуће статичке и геостатичке анализе.

РЕЈОН II – Рејон II је подељен на два подрејона – Па и Пб.

Подрејон Па – Површинске делове терена изграђују квартарни седименти представљени слојем леса, делувијалним прашинастим глинама и у најнижем делу падине делувијално-пролувијалним седиментима. Дебљина квартарних седимената је неједначена и износи 5–10m. Локално, у оквиру овог подрејона, површинске делове терена изграђује насип дебљине до 1,5m. Геолошку основу терена изграђују седименти терцијерне старости представљени лапоровитом глином.

Подземна вода, у оквиру овог подрејона, је утврђена локално, на неједначеним дубинама од 6 до 7m (апс. коте 93,5–94,5mнв) у слоју делувијалних прашинастих глина.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се до дубине од 2m, могу изводити без посебне заштите, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, при чему, с обзиром на нагиб падине, треба избегавати широке ископе или их треба изводити у кампадама.

При планирању објекта инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса, који изграђује површинске делове терена у вишим деловима падине, да је осетљиве структуре на додатна провлажавања, па је при планирању и пројектовању водоводно-каналizacionе мреже водити рачуна о избору цевног материјала и квалитету спојница, при чему не сме да се дозволи ни најмање проциуривање. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Запуњавање ровова може се извршити прерађеним материјалом из ископа. За случај да је траса цевовода паралелна изохисама, ископ треба изводити у крајним дужинским интервалима.

При планирању саобраћајница, треба избегавати пројектовање дужих засека веће висине, који би морали трајно да се штите. Насипање терена до пројектоване коте нивелете може се вршити прерађеним материјалом из засека. Дуж саобраћајница треба обезбедити максимално ефикасно прикупљање и контролисану одводњу атмосферских вода.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју леса или делувијалне прашинасте глине. При планирању објекта високоградње, имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде, могуће је пројектовати изграду две подземне етаже. Објекте треба оријентисати управно на падину, а ако су објекти већих габаритних димензија, ископе треба изводити у кампадама. Нивелационим решењем треба обезбедити брзу и максимално ефикасну одводњу површинских вода око објекта (тротоари са падом од објекта).

При планирању надградње објекта неопходно је, на основу карактеристичних геотехничких пресека терена у габариту објекта, извршити одговарајуће статичке и геостатичке анализе и на основу изведених анализа дати препоруке о условима надградње.

Подрејон Пб

Подрејон Пб је издвојен у зони исклињавања леса, у зонама локалних депресија у палеорелефу и у најнижим деловима падине. Површинске делове терена изграђују квартарни седименти представљени слојем леса и делувијалним прашинастим глинама. Најнижи делови квартарних седимената су представљени делувијално-пролувијалним седиментима. Дебљина квартарних седимената је преко 10m (максималне утврђене дебљине квартара износе око 17m). Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти представљени лапоровитом глином.

Подземна вода је утврђена локално и њена појава је, углавном, везана за најниже делове падине. Претпоставља се да је реч о сезонски формираним изданима, насталим акумулацијом атмосферских вода које се инфилтрирају са виших кота и задржавају у слоју делувијално-пролувијалних седимената (дпр). Дубина до појаве подземне воде је неједначена (5–9m) и директно је условљена дубином појављивања делувијално-пролувијалних седимената.

Грађевински ископи се до дубине од 2m могу изводити без заштите, а дубље ископе је неопходно штитити или их изводити из у кампадама. У грађевинске ископе, дубине до 5m, не треба очекивати веће количине подземне воде (могући су мањи приливи из оштећене водоводно-каналizacionе мреже, а сезонски и веће количине процедурних вода из залега, па се препоручује извођење ископа у сушним периодима).

При планирању објекта инфраструктуре, треба водити рачуна да је лес осетљиве структуре на додатна провлажавања, па избором цевног материјала и спојница треба онемогућити и најмање проциуривање из водоводно-каналizacionе мреже које може изазвати допунска слегања и велике деформације како на водоводно-каналizacionој мрежи тако и на постојећим објектима високоградње. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Запуњавање ровова може се извршити прерађеним

материјалом из ископа. За случај да је траса цевовода паралелна изохипсама, ископ треба изводити у краћим дужинским интервалима.

При планирању саобраћајница треба избегавати дуже засеке веће висине који се морају трајно штитити, а насепање терена до пројектоване коте нивелете вршити прерађеним материјалом из засека. Такође је неопходно обезбедити максимално ефикасно прикупљање и контролисану одводњу атмосферских вода дуж саобраћајница.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундирати, при чему ће се темељни контакти остваривати у кварталним седиментима – лес или делувилална прашинаста глина. С обзиром на велику дебљину кварталних седимената (преко 10m), напонима од објекта ће бити ангажовани седименти кварталне старости, па се препоручује да се фундирање објеката изводи на унакрсно повезаним темељним тракама. Имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде при пројектовању објеката високоградње, могуће је планирати извођење једне до две укопане етаже, при чему грађевинске ископе треба изводити у кампадама. Објекте високоградње на падинским странама треба оријентисати управно на падину, а у нижим, заравњеним деловима паралелно падини.

Надградњу објеката је могуће извршити након спроведених одговарајућих статичких и геостатичких анализа.

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.1. Правила грађења у зони А

А. Зона постојећих стамбено пословних објекти спратности од П+1 до П+13 који се задржавају
П= 9.90ha

– Овој зони припадају блокови 1в, 42, 43 71; делови блокова 4, 5, 44, 48, 52 и 69.

– У зони отворених стамбених блокова налазе се постојећи стамбени и стамбено пословни објекти у потпуности реализовани. Ови објекти су реализовани у претходном периоду као јединствене архитектонске целине. Унутрашњост блокова уз Устаничку улицу је уређена са површинама за игру деча, паркинг просторима и другим пратећим садржајима. Постоје и блоковске гараже као и гараже у оквиру самих објеката.

– Блок 69 је реализован на основу Детаљног урбанистичког плана Блока између улица: Устаничке, Г. Миленка, Браће Ковач и Видске 10/72 који је измењен тј. фактички стављен ван снаге Урбанистичким пројектом блока између улица: Устаничке, Грчића Миленка, Браће Ковач и Видске у Београду „Службени лист града Београда”, број 11/96).

– Комплекс посебне намене се задржава на постојећој локацији (Услови Савезног министарства одбране бр. 1180 од 18. априла 2005). Површина комплекса је 450m².

Ц.1.1. Правила парцелације

– У отвореним блоковима минимална величина грађевинске парцеле може бити парцела-објекат са припадајућим тротоаром.

– Максимална величина парцеле је величина блока ограниченог јавним грађевинским земљиштем.

– Уколико се објекат налази на две или више катастарских парцела, потребно је извршити препарцелацију и формирати јединствену парцелу.

– Унутар блоковске саобраћајнице, паркинзи и пешачке комуникације које служе за приступ објектима и комплексима у отвореном блоку могу имати формиране посебне парцеле независно од објеката. Треба поштовати постојећи начин коришћења ових површина као стечену обавезу осим у случајевима изградње нових гаража и паркинга. Уколико се планира интервенција на постојећим унутар блоковским саобраћајницама, обавеза је предвидети ширину од 6,0m за пролаз возила као и окретницу за комунално возило.

– Унутар блоковске гараже могу имати споствену парцелу у оквиру габарита гараже.

Ц.1.2. Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

– Постојећа приземља у оквиру стамбених објеката која су лоцирана уз Устаничку улицу се задржавају у постојећој комерцијално – пословној намени. Објекти јавног коришћења (пошта и сл.) такође се задржавају.

– Могуће је подрумске и сутеренске просторе претварасти у пословне, али уз услов да се не ремете услови становања станара предметних објеката. Не дозвољава се претварање простора у било коју врсту угоститељске делатности. Препоручују се административно-пословни садржаји који немају велики број посетилаца и запослених. Претварање се мора извести у складу са важећим прописима за врсту делатности која се планира.

– Постојеће поткровне етаже или равне кровове могуће је реконструисати или надзидати за висину поткровне етаже само уз услов да се не повећава број нових стамбених јединица, односно дозвољено је формирање дуплекс станова. Објекти чија је спратност већа од постојеће П+6+Пк не могу се надзиђивати, као и објекти који су у претходном периоду већ надзидани (спратност је дефинисана у графичком прилогу „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”).

– Објекат у зони А (блок 3) у ул. Дели Радивоја 1, на к.п. бр. 8/14 К.О. Вождовац који има повучену етажу (П+4+Пс), могуће је надзидати за поткровну етажу уз претходно формирање повученог спрата као пете етаже, тако да коначна спратност буде П+5+Пк.

Изузетак су:

– Објекти уз Устаничку улицу у блоку 42 (ламеле између солитера) се задржавају у оквиру постојеће спратности П+1, како се не би угрозили услови коришћења и осветљења у солитерима.

– Солитер у блоку 43 спратности П+5+Пк се задржава без могућности надзиђивања.

– Постојећи објекти у блоку 69, спратности П+1 и П+2, се задржавају у постојећем стању без могућности надзиђивања.

– Објекти у Устаничкој улици бр. 81–83, у блоку 71, се могу надзидати за једну етажу до спратности П+5.

– Објекат у ул. Дели Радивоја 1, на к.п. бр. 8/14 К.О. Вождовац, се задржава у оквиру постојећег степена заузетости од 40%.

– Надзидак поткровне етаже може бити мах. 1.60m од коте пода. За постојеће објекте обавезна је сагласност аутора објекта односно Комисије за планове Скупштине града Београда према Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

– Уколико се постојећа равна тераса припаја простору у оквиру последње етаже, могуће је надзиђивање до постојеће спратне висине и формирање поткровља изнад, али само у оквиру планиране стамбене јединице.

– Објекти који имају раван кров на етажама вишим од шест спратова могу санирати и реконструисати раван кров изразом подконструкције благог нагиба до 15% која лежи директно на кровној равни унутар атике.

– Не задржавају се у претходном периоду привремено постављени објекти.

– Комплекс посебне намене задржава се са објектима постојеће спратности П+6 (уз Устаничку улицу), објектом П+3 (уз ул. Грчића Миленка) и објектом унутар комплекса спратности П+0. Коришћење објеката у оквиру комплекса посебне намене не сме угрозити услове становања у окружењу.

Ц.1.3. Типологија објеката

Постојећи објекти вишепородичног становања у овој зони припадају типу отвореног блока и као такви се задржавају без могућности доградње.

Ц.1.4. Положај објеката према јавној површини

Објекти се задржавају на постојећим грађевинским линијама у оквиру постојећих габарита.

Ц.1.5. Параметри за зону

Параметри који се планирају:

- индекс изграђености $I=3.5$
- степен заузетости 60%
- однос становање делатност 80–100: 20–0 %, и 0:100% за постојеће пословне објекте
- спратност – надзиђивање постојећих објеката за поткровну етажу, уз формирање дуплекса на објектима нижим од П+6+Пк.

Објекти преко П+6+Пк се задржавају у постојећој спратности.

Ц.1.6. Паркирање у оквиру ошворених блокова

– Паркирање се решава у оквиру постојећих паркинг простора, постојећих и планираних блоковских гаража и постојећих гаража у оквиру објеката.

Параметри за паркирање

- задржани станови: 0.7 ПМ по стану,
- за пословање: 1 ПМ на 80m² БРГП,
- за локале: 1 ПМ по локалу,
- за запослене: према степену моторизације од 210 ПА/1000 становника.

Параметри за блоковску гаражу

- За новопланиране гараже степен заузетости је мах. 100%;
- спратност је од По до По+П;
- Уколико гаража има преко 25 пм потребно је предвидети улаз и излаз;
- гараже ширине до 6.0m, које имају посебне улазе за свако паркинг место са унутарблоковске саобраћајнице морају се градити као јединствени објекат;
- габарит гараже поставити у оквиру грађевинских линија које су дефинисане у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“;
- изнад подземних гаража предвидети надземно паркирање, тамо где је планом тако предвиђено;
- објекат гараже мора бити урађен према прописима за ову врсту објеката;
- не смеју се отварати никакви отвори или вентилација према суседним парцелама где је планирано становање, односно гаража не сме угрозити услове становања на суседним парцелама.
- Планираном изградњом не сме се угрозити стабилност постојећих објеката и падине. Пре почетка изградње неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања као и пројекат заштите ископа, падине и суседних објеката.

Ц.1.7. Уређивање слободних површина парцеле у зони

Постојеће зелене површине се задржавају као и дечија игралишта у оквиру блокова.

Ц.1.8. Ограђивање

Није дозвољено ограђивање осим визуелног раздвајања тротоара и стамбеног блока украсним зеленилом или живом оградом.

Ц.1.9. Правила и услови за евакуацију ошпада

- Постављање посуда за одлагање отпада је у оквиру блокова дуж интерних саобраћајница чија је минимална ширина 3,50m за једносмерни саобраћај и 6.0m за двосмерни саобраћај. Слепа улица мора имати окретницу на завршетку за ком.возила габаритних диманзија 8,60x2,50x3,5.
- За евакуацију отпадака (састава као кућно смеће) из планираних објеката, неопходно набавити судове-контејне-

ре, запремине 1100l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m, чији ће се потребан број одредити рачунским путем уз коришћење апроксимације: један контејнер на 800m² корисне површине за стамбени објекат и један контејнер на 600m² за пословни простор.

– Судови за смеће могу бити постављени на слободним површинама испред објеката, у посебно изграђеним нишама усеченим у простор (у ниво коловозне траке) или на тротоару са обореним ивичњаком (уколико је ширина тротоара већа од 3,0m).

– Контејнери могу бити постављени и у просторијама за дневно депоновање смећа унутар самих објеката, са обезбеђеним директним приступом за комунална возила. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m, по равной подлози без иједног степеника и са успоном до 3%. Смећаре у објектима се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славником и холендером, гајгер сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Ц.2. Правила грађења у зони Б

Б1 Зона стамбено пословних објеката средње спратности – блоковски низ спратности П+4

П= 2.30ha

– Овој зони припадају делови блокова 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17в, 18в, 18г, 24, 25, 30, 31, 34, 44.

Б2 Зона стамбено пословних објеката ниже спратности – блоковски низ П+3

П= 4.26ha

Зона Б2 је ложирана дуж саобраћајница Господар Вучића, Крушевачке и Грчића Миленка. Обухвата делове блокова 22, 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 55, 56, 59, 61, 63, 64, 65, 68, 66, 67, 70.

Ц.2.1. Правила парцелације

- Б1 Минимална величина парцеле износи 300m²
- Б2 Минимална величина парцеле износи 250m².
- Максимална величина парцеле у овој зони може бити формирана од свих контактних парцела исте намене у блоку.
- Могуће је спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.
- Минимална ширина фронта је у постојећој ширин кат. парцела.
- Максимална ширина фронта је ширина блока према приступној саобраћајници (уколико се све парцеле у истом блоку односно зони обједине).
- У делу блока 44 који се спроводи обавезним урбанистичким пројектом обавезно је обухватити све парцеле на локацији (к.п. 296, део 297, 298, 299, 302, 300 и 301).

Ц.2.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

- Објекти који се приземљем постављају на регулациону линију, према улици морају имати пословну намену.
- У подруму или сутерену могуће је предвидети пословну намену или помоћне просторије – гараже, оставе, котларнице и сл.
- Стамбени простор се може предвидети у оквиру таванског простора, али као дуплекс стан са приступом са последње етаже. Корисна површина у тавану се рачуна од висине простора изнад 1,50m.
- Објекти који се налазе уз Устаничку улицу морају имати две главне фасаде (блок 17в).
- Денивелација терена омогућава коришћење приземља односно сутерена за планирање локала према Устаничкој ул. (блок 17в).

Ц.2.3. Типологија објеката

– У овој зони се планирају објекти у блоковском низу, који се граде фазно у зависности од постојећих кат.парцела.

– У блоку 18в, објекте постављати у оквиру зоне грађења, тако да архитектонски и функционално представљају целину.

– Дужина једне ламеле је макс. 22м. Уколико је низ дужи потребно је урадити дилатације.

Ц.2.4. Положај објеката према јавној површини

– Новопланирани објекти постављају се у оквиру дефинисаних грађевинских линија односно на грађевинске линије које се поклапају са регулационом.

– Положај грађевинске линије који је дефинисан у односу на осовину улице примењује се у случају када се регулациона линија поклапа са границом кат.парцеле.

– Кота пода приземља је макс.1.2м у односу на коту тротоара.

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

– На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

– Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4м од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије.

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

– Објекти који су планирани као објекти у низу морају имати пасаж за пролаз возила у унутрашњост парцеле мин 2.5м, осим ако није планиран приступ парцели на други начин (интерном, сервисном саобраћајницом...). Уколико се у подземну гаражу улази директно са улице није потребно планирати пасаж.

– Тачну дубину и начин фундација новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Ц.2.5. Положај према границама суседних парцела

– Последњи објекат у блоковском низу се поставља према граници суседне бочне парцеле која се налази у другој зони на мин. 2.5м.

– Према суседним парцелама могуће предвидети светларнике за проветравање помоћних просторија.

– Кровне равни предвидети са падом воде ка улици и сопственом дворишту.

– Нагиб кровних равни макс. 25°, кровни покривач цреп.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 4.0м, осим у блоковима где је графички одређен положај објекта на парцели.

Ц.2.6. Уједињавање делова објеката у јавну површину

– Објекти који се налазе на регулационој линији могу имати испусте у јавну површину макс. 0.80м и то само на етажама 3.0м изнад коте тротоара.

– Објекти који су увучени у односу на регулациону линију (грађ.линија је унутар парцеле) могу имати препусте горњих етажа макс. 1.20м ван грађевинске линије (лође, терасе, еркери).

– Препустити могу имати макс. 50% површине фасаде.

Ц.2.7. Параметри за зону

Параметри за зону Б1

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

– Планирана спратност за нове објекте је П+4.

– степен заузетости 60%

– индекс изграђености И = 3.0

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

– Максимална кота венца је 16.50м од коте тротоара

Изузетак су блокови 17в, 18г и 18в

– планирани индекс изграђености И = 3.5

– степен заузетости 60%

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

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

– за блок 17в је дат графички приказ коте венца (у „регулационо нивелационом плану са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање“).

Параметри за зону Б2

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

– Планирана спратност за нове објекте је П+3.

– максимална кота венца је 13.50 од коте тротоара.

– степен заузетости 60%

– индекс изграђености И = 2.5

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

Ц.2.8. Паркирање

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

– Уколико геомеханичка стабилност терена дозвољава, могуће је изградити и две подземне етаже.

Параметри за паркирање:

– задржани станови: 0.7 ПМ по стану

– нови станови

• колективно становање: 1.1 ПМ по стану

– за пословање: 1 ПМ на 80м² БРГП

– за локале: 1 ПМ по локалу

– за запослене: према степену моторизације од 210 ПА/1000 становника

Ц.2.9. Уређивање слободних површина парцела

– На парцелама са новопланираним објектима минимално је предвидети 20% зелених површина.

– У блоку 18в обавезно пре издавања извода из плана извршити геодетско снимање и валоризацију вегетације.

– Делови подземних гаража који излазе ван габарита објекта, пожељно је насути тампоном земље 0.50м и уредити као зелену површину.

Ц.2.10. Ограђивање

– Ако се део објекта увлачи у односу на регулациону линију, дозвољено је постављање транспарентних ограда висине 1.20м.

– Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом висине 1.20м према суседним парцелама.

– Парцеле у блоку 17в не могу се ограђивати према Устаничкој улици.

Ц.2.11. Правила и услови за евакуацију ошћиада

– Постављање посуда за одлагање отпада је у оквиру блокова дуж интерних саобраћајница чија је минимална ширина 3,50м за једносмерни саобраћај и 6.0м за двосмерни саобраћај. Слепа улица мора имати окретницу на завршетку за ком.возила габаритних диманзија 8,60x2,50x3,5.

– За евакуацију отпадака (састава као кућно смеће) из планираних објеката, неопходно набавити судове-контејнере, запремине 1100l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45м, чији ће се потребан број одредити рачунским путем уз коришћење апроксимације: један контејнер на 800м² корисне површине за стамбени објекат и један контејнер на 600м² за пословни простор.

Ц.3. Правила грађења у зони В

В1. Зона стамбено пословних објеката средње спратности – слободно стојећи објекти П+4

П= 2.53ha

Зона је лоцирана дуж Видске улице осим у блоковима 32 и 62 где се налазе већ изграђени стамбени објекти. Овој зони припадају делови блокова: 48, 49, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 32.

В2. Зона стамбено пословних објеката ниже спратности П+3 – слободно стојећи

П= 2.14ha

Овој зони припадају следећи блокови 1а, 2а, 19в, и делови блокова 20, 21, 23, 53, 58.

В3. Зона стамбено пословних објеката спратности П+6 – слободностојећи

П= 0.14ha

Овој зони припада блок 1б.

Ц.3.1. Правила парцелације

- В1 Минимална величина парцеле износи 350m²
- В2 Минимална величина парцеле износи 250m².
- В3 Минимална величина парцеле 2000m².
- Максимална величина парцеле у овој зони може бити формирана од свих контактних парцела исте намене у блоку.
- Могуће је спајање парцела ове зоне са суседним парцелама друге зоне.
- Минимална ширина фронта је у постојећој ширини кат.парцела према регулацији улице.
- Максимална ширина фронта парцеле је ширина блока према приступној саобраћајници (уколико се све парцеле у истом блоку односно зони обједине).

Изузетак у зони В1

– Површина парцеле која се формира од дела к.п. бр. 1892 К.О. Вождовац може бити мања за око 15% у односу на минималну површину грађевинске парцеле у зони В1 која износи 350m².

Ц.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

- Објекти који се приземљем постављају на регулациону линију, према улици морају имати пословну намену.
- У подруму или сутерену могуће је предвидети пословну намену или помоћне просторије – гараже, оставе, котларнице и сл.
- Стамбени простор се може предвидети у оквиру таванског простора, али као дуплекс стан са приступом са последње етаже. Корисна површина у тавану се рачуна од висине простора изнад 1,50m.
- Стамбени простор оријентисати према улици, а помоћне просторије ка суседним парцелама.
- Уколико је објект постављен на растојању ближе од ½ висине објекта отвори и светларници ка суседним парцелама морају имати високи парапет односно мат стакло.
- Могуће је формирање подрума и сутерена уколико денивелација терена то омогућава.

Ц.3.3. Типологија објеката

– У овој зони се планирају слободностојећи објекти.

Ц.3.4. Положај објеката према јавној површини

- Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.
- Положај грађевинске линије који је дефинисан у односу на осовину улице примењује се у случају када се регулациона линија поклапа са границом кат.парцеле.
- Кота пода приземља је мах.1.2m изнад коте тротоара.
- Кота приземља новопланираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота

нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

– На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

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

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

Ц.3.5. Положај објеката на парцели

– Минимално одстојање објекта од суседне парцеле исте зоне је мин. 1.5m за нове објекте.

– Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 2.5m (од зоне инд.станованања), осим у блоковима где је графички одређен положај објекта на парцели.

– Оријентацију стамбених просторија организовати претежно према улици и сопственом дворишту, а комуникације и помоћне просторије према суседима.

– Према суседним парцелама оријентисати помоћне просторије које могу имати прозоре са високим парапетом или мат стаклом.

– Кровне равни и одвођење атмосферских падавина предвидети тако да не угрожавају коришћење на суседним парцелама.

– Нагиб кровних равни је 25°, кровни покривач цреп.

– Тачну дубину и начин фундарања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Ц.3.6. Уједињавање делова објеката у јавну површину

– Објекти који се налазе на регулационој линији могу имати испусте у јавну површину мах. 0.80m и то само на етажама 3.0m изнад коте тротоара (мах. 50% фасадне површине).

– Објекти који су увучени у односу на регулациону линију (граф.линија је унутар парцеле) могу имати препусте горњих етажа мах. 1.20m ван грађевинске линије (лође, терасе, еркери) и то макс. 50% фасадне површине.

Ц.3.7. Параметри за зону

Параметри за зону В1

- Планирана спратност за нове објекте је П+4.
- Максимална кота венца је 16.50m од коте тротоара.
- Степен заузетости 60%
- Индекс изграђености И = 3.0.
- Однос становање: делатност 80–100%: 20–0%.
- Уколико се подземне етаже користе као корисне, њихова површина улази у обрачун укупне БРГП.

Параметри за зону В2

- Планирана спратност за нове објекте је П+3.
- Максимална кота венца је 13.50m од коте тротоара.
- Степен заузетости мах. 60%
- Индекс изграђености И = 2.5.
- Однос становање: делатност 80–100%: 20–0%.
- Уколико се подземне етаже користе као корисне, њихова површина улази у обрачун укупне БРГП.

Параметри за зону В3

- Спратност П+6
- Заузетост мах. 50%
- Индекс изграђеност И= 3.5

- Максимална кота венца је 22.50m од коте тротора
- Однос становање: делатност 80–100%: 20–0%.
- Уколико се подземне етаже користе као корисне, њихова површина улази у обрачун укупне БРГП.

Ц.3.8. Паркирање

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

Параметри за паркирање:

- Задржани станови: 0.7 ПМ по стану
- Нови станови
- Колективно становање: 1.1 ПМ по стану
- За пословање: 1 ПМ на 80m² БРГП
- За локале: 1 ПМ по локалу
- За запослене: према степену моторизације од 210 ПА/1000 становника

Ц.3.9. Уређивање слободних површина парцеле

- На парцелама са новопланираним објектима минимално је предвидети 20% зелених површина.
- Делови подземних гаража који излазе ван габарита објекта, пожељно је насути тампоном земље 0.50m и уредити као зелену површину.

Ц.3.10. Ограђивање

Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом висине 1.20m.

Ц.3.11. Правила и услови за евакуацију ошпада

- Постављање посуда за одлагање отпада је у оквиру блокова дуж интерних саобраћајница чија је минимална ширина 3,50m за једносмерни саобраћај и 6.0m за двосмерни саобраћај. Слепа улица мора имати окретницу на завршетку за ком.возила габаритних диманзија 8,60x2,50x3,5.
- За евакуацију отпадака (састава као кућно смеће) из планираних објеката, неопходно набавити судове-контејнере, запремине 1100l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m, чији ће се потребан број одредити рачунским путем уз коришћење апроксимације: један контејнер на 800m² корисне површине за стамбени објекат и један контејнер на 600m² за пословни простор.

Ц.4. Правила грађења у зони Г

Г Зона индивидуалних стамбених објеката П=33.00ha

Цели блокови индивидуалног становања су 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 26, 27, 28, 36, 38 и 40.

Делови блокова у којима се налази инд.становање су 3, 4, 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17а, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, и 70.

Ц.4.1. Правила парцелације

Подела и удвајање грађевинских парцела

Дозвољена је деоба катастарских парцела већих од 500m² уколико се остварује колски прилаз свакој парцели понаособ, у складу са законом и пратећим прописима уз услов да се не мења карактер планиране изградње на парцели (слободностојећи објекти, јаднострано узидани или објекти у низу), и да се испоштују правила о минималној величини грађевинске парцеле за слободностојеће и објекте у низу.

Дозвољено је и удвајање суседних парцела у оквиру њихових првобитних спољних граница ради ефикаснијег коришћења простора за изградњу објеката.

- Минимална ширина фронта парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 12.0 метара на уличном фронту.
- Минимална ширина фронта парцеле за јаднострано узидан објекат износи 10.0m

– Минимална ширина фронта парцеле за изградњу куће у низу односно двострано узиданог објекта износи 6.0 метара.

– Минимална површина грађевинске парцеле код слободностојећих објеката је 300m².

– Минимална величина парцеле за двојни објекат је 400m².

– Минимална површина грађевинске парцеле код индивидуалних стамбених објеката у низу или обострано узиданих је 150m².

Парцеле које су мање од 150m² се морају препарцелацијом укрупњавати да би се омогућила изградња.

Ц.4.2. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

– Објекти који се приземљем постављају на регулациону линију, према улици морају имати пословну намену.

– Сваки објекат може имати подрум или подрум и сутерен у зависности од нагиба терена.

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

– Могуће је формирање подрума и сутерена уколико денivelација терена то омогућава.

Ц.4.3. Типологија објеката

Објекти у зони индивидуалног становања спратности П+2+Пк могу бити:

– слободностојећи објекти (мин. ширина објекта 8 метара);

– јаднострано узидани објекти (мин. ширина објекта 7,5m);

– куће у низу односно двострано узидани објекти, (мин. ширина објекта 6 метара).

Уколико постоји сагласност суседа, могуће је јаднострано или обострано узидивање објекта без обзира на ширину фронта парцеле.

Ц.4.4. Положај објеката према јавној површини

– Новопланирани објекти постављају се у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

– Положај грађевинске линије, који је дефинисан у односу на осовину улице примењује се у случају када се регулациона линија поклапа са границом кат.парцеле.

– Кота пода приземља је мах.1.2m изнад коте тротоара на месту улаза у објекат.

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

– На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

– Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4m од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије. Подземне етаже, могу се постављати у оквиру максималне величине парцеле уз услов да се заштите постојећи суседни објекти. Подземне етаже не смеју прелазити грађевинску линију према регулацији.

Ц.4.5. Положај објеката на парцели

– Слободностојећи објекти морају имати удаљење од суседних парцела 1,5 и 2,5m.

– Јаднострано узидани објекти морају се удаљити од суседне парцеле мин 2,5m.

– Одстојање од задње границе парцеле је мин 4.0m.

– Постојећи објекти који су квалитетни и као такви се задржавају уз могућност надзиђивања, могу се налазити и на мањем одстојању од 4.0m од доње границе парцеле, али уз сагласност суседа.

– Кровне равни предвидети тако да не угрожавају коришћење на суседним парцелама.

– Нагиб кровних равни је 25°, кровни покривач цреп.

– Кров код слободностојећих објеката може бити двоводан или сложен.

– Код једнострано узиданих објеката кровне равни морају имати пад воде ка улици и сопственом дворишту (не дозвољава се једноводни кров).

– Код двострано узиданих објеката пад воде мора бити ка улици и дворишту.

– Поткровље је могуће урадити са надзитком до 1.60m.

– Кровне прозоре решавају у оквиру „кровних баца“ или као лежеће кровне прозоре.

Ц.4.6. Ујучињање делова објеката у јавну површину

– Објекти који се налазе на регулационој линији могу имати испусте у јавну површину макс. 0.50m и то само на етажама 3.0m изнад коте тротоара уколико је тротоар шири од 2,5m. Уколико је тротоар ужи од 2,5m нису дозвољени испуст ван фасадне површине.

– Објекти који су увучени у односу на регулациону линију (грађ. линија је унутар парцеле) могу имати препусте горњих етажа мах. 1.20m ван грађевинске линије (лође, терасе, еркери) и то мах 50% фасадне површине.

Ц.4.7. Параметри за зону

– Планирана спратност за нове објекте је П+2+Пк,

– степен заузетости мах 50%

– индекс изграђености И = 1.8

– становање: делатности, 80–100%: 20–0%.

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

Изузетак у зони Г

– Објекат на делу к.п. бр. 2670/1 К.О. Вождовац, се задржава као изузетак у зони Г, а све у складу са издатом документацијом (Актом о урбанистичким условима и Решењем о одобрењу за изградњу за к.п. бр. 2670/1 К.О. Вождовац), у постојећем габариту и постојеће спратности П+1+Пк, без могућности доградње и надзиђивања.

Ц.4.8. Паркирање

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

Параметри за паркирање:

– Задржани станови: 0.7 ПМ по стану

– Нови станови 1 ПМ по стану

– За пословање: 1 ПМ на 80m² БРГП

– За локале: 1 ПМ по локалу

Ц.4.9. Уређење слободних површина парцеле

– Минималне зелене површине на парцелама индивидуалног становања износе 30%. Уколико се гради подземна гаража у оквиру парцеле, потребно је обезбедити адекватно одвођење атмосферских вода тако да се не угрожавају објекти на суседним парцелама. Препоручује се покривање дела укопане гараже у оквиру дворишта слојем хумуса 0,50m и уредити као зелену површину која улази у укупну зелену површину на парцели.

Ц.4.10. Ограђивање

Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом висине 1.20m.

Ц.4.11. Правила и услови за евакуацију ошпада

За евакуацију отпадака (састава као кућно смеће) из планираних објеката, неопходно набавити судове-контејнере,

запремине 1100l и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m, чији ће се потребан број одредити рачунским путем уз коришћење апроксимације: један контејнер на 800m² корисне површине за стамбени објекат и један контејнер на 600m² за пословни простор.

Ц.5. Правила грађења за објекте јавног коришћења

Ц.5.1. Верске установе – Црква (парохијски дом и православни центар)

– Храм Преображења господњег у Крушевачкој улици.

Намена: комплекс верских објеката – црквена порта

Површина комплекса од око 8700m².

Постојећа црква се задржава. Планирана је изградња парохијског дома са пастирским православним центром спратности П+1+Пк.

Положај објеката је дефинисан графичким приказом на „Регулационо нивелационом плану са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање“.

– **тип изградње:** слободностојећи објекти

– **степен заузетости:** 20%

– **индекс изграђености:** 0.35

– **спратност објеката:**

– парохијски дом са пастирским православним центром П+1+Пк

– **кота приземља:** кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1.2m виша од нулте коте.

– **кров:** за све објекте четвороводан, решен правилно ако је над изломљеном основом, тако да висина венца буде константна, тј. да све хоризонтале буду на истој коти.

– **ограђивање:** целу парцелу оградити одговарајућом оградом са капијама, која уколико је зидана не сме да прелази висину од 0,90m или транспарентна висину од 1,40m. Ограда мора да буде у складу са архитектуром храма и да посепешује квалитет простора и амбијента.

Заштита културних добара

– **интерес заштите:** служба заштите споменика културе нема посебних услова за предметну локацију.

– **поштовање контекста:** неопходно је поштовати специфичности црквене архитектуре, како у волуметријском тако и у смислу материјализације, и водити рачуна да се визура према храму изведеном интервенцијом не угрози.

– **употреба материјала и боја:** Примењени материјали треба да нагласе карактер комплекса и да недвосмислено укажу на врсту објеката, а да се уклопе у постојеће окружење.

Услови за саобраћајне површине

– **приступ објекту:**

Колски приступ предметном комплексу остварити из улица Колашинске и Требињске, како је то приказано одговарајућим графичким прилогом.

Коловозну конструкцију интерних саобраћајних површина димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, са коловозним застором од асфалт бетона. На планираним отвореним паркинџ површинама предвидети застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче) са отворима за саднице.

– **норматив за број ПМ:** број паркинг места предложен према достављеним подацима везаним за намене објеката у оквиру комплекса православног Храма св. Преображења Господњег. Потребно је обезбедити 34ПМ и то 25ПМ у објекту Пастирског центра, а 9 ПМ на отвореним површинама.

– **паркирање:** Стационарање возила корисника предметних објеката планирати у оквиру комплекса. Потребан број паркинг места рачунати по нормативу: За запослене и посетиоце: према прогнозираном степену моторизације од 250 ПА на 1000 становника.

Услови за уређивање зелених и слободних површина

– Предметна локација представља уређену зелену површину уз објекте Храма св. преображења господњег.

На површини парцеле налази се одрасла вегетација из категорије високих лишћара и четинара.

Према валоризацији постојећег стања вегетације који је израдила ЈКП „Градско зеленило” августа 2004. закључује се да је постојећа вегетација изузетно уредна и квалитетна.

Из тих разлога све планиране грађевинске радове извести тако да се постојећи фонд зеленила сачува, то јест уклопи са предложеним просторним размештајем објеката.

Пројекат уређења слободних површина са озелењавањем радити на ажурној геодетској подлози у складу са трасама инсталација техничке инфраструктуре а према техничким условима и уз сагласност ЈКП „Зеленило Београд”.

– **пројектна документација:** Пројекат уређења са озелењавањем, хидратантском мрежом и одводњавањем радити на основу снимка постојећег стања и валоризације вегетације, а у складу са трасама инсталација техничке инфраструктуре.

Ц.5.2. Спортски комплекс

Спортски комплекс у Мијачкој ул. задржава се уз могућност изградње новог спортског објекта – сале.

Површина комплекса је око 5673m².

Постојећа спортска сала је спратности Су+П. Пословни објекат на локацији је спратности П+0. Ови објекти се задржавају уз могућност реконструкције, доградње и припајања новопланираној спортској хали уз услов да максимална спратност не прелази П+1+Пк.

Могућа је изградња нове спортске хале и објеката у функцији спорта са пратећим садржајима као што су ресторани, продаја спортске опреме, и сл.

– Положај нове хале је у оквиру дефинисаних грађевинских линија приказаних на графичком прилогу „Регулационо-нивелационом плану са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

– Спратност новопланиране хале је П+0.

– Висина самог објекта је у зависности од конструктивног односно идејног решења. Унутар габарита спортске хале могуће је формирање галерија и помоћних простора. Према суседним парцелама могуће отворити прозорске отворе са високим парапетом или светларнике са мат стаклом.

Могуће планирати подземну гаражу за потребе паркирања. Индекс изграђености и = 1.0

Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. У обрачун укупне БРГП улази површина постојећих објеката на комплексу који се задржавају.

Максимална заузетост комплекса објектима (у које се рачунају и отворени спортски терени) је 70%. Минимално планирати 20% зелених површина.

Положај објеката је дефинисан грађевинским линијама датим у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним површинама и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

Колски приступ унутар локације је могућ из улице Грчића Миленка, као и из Мијачке улице.

Паркирање за кориснике и запослене предвидети унутар парцеле. Потребе за паркирањем у оквиру комплекса одређене су на основу процењеног броја једновременних корисника:

– кошаркашка сала	10 корисника
– два терена за мали фудбал	24 корисника
– теретана	10 корисника
– остали	10 запослених

Квалитетна стабла на локацији снимити и задржати.

Парцелу је могуће оградити транспарентном оградом одговарајуће висине, а у зависности од врсте спорта.

Ц.6. Општа правила грађења и парцелације

Ц.6.1. Општа правила парцелације

Правила парцелације заснована су на принципу поштовања постојећих катастарских парцела, изузетно на местима где је утврђен јавни интерес.

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

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске. Овим планом се формирају нове грађевинске парцеле тамо, где је то потребно због спровођења јавног интереса (нове саобраћајнице, јавно зеленило, инфраструктурна мрежа или слично).

Уколико је планом предвиђена изградња за коју је неопходна промена постојеће парцелације неопходна је израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати нова парцелација према правилима парцелације из овог плана.

Могуће је спајање више катастарских парцела у циљу формирања грађевинске парцеле, као и парцелација и пре-парцелација у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03, 34/06). „Промена границе катастарске парцеле настала према јавној површини (саобраћајници) дефинише се овим планом и сматра се исправком границе за коју није потребно радити Урбанистички пројекат”.

Парцелација јавних површина утврђена је графичким прилогом („План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење”).

Ц.6.2. Општа правила грађења

Општа правила грађења се односе на целу површину Плана детаљне регулације. Сваки објекат односно грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

Објекте је могуће градити искључиво на дефинисаним грађевинским парцелама.

Сваки објекат мора имати своју грађевинску парцелу која је дефинисана аналитичко геодетским елементима.

Могуће је постављање више објеката на парцели уколико они представљају функционалну целину (спорт, комерцијалне делатности и сл.).

Сви објекти пратеће комуналне инфраструктуре и објекти јавног интереса граде се на парцелама јавног грађевинског земљишта док се остали објекти граде на „осталом грађевинском земљишту”.

Објекти комуналне инфраструктуре који се планирају у оквиру неког другог објекта могу се налазити на осталом грађевинском земљишту.

Уколико се постојећа инфраструктура налази у зони грађења новопланираних објеката на осталом грађевинском земљишту, мора се изместити у јавну површину.

За сваки новопланирани објекат обавезно урадити детаљна геолошка истражива која ће тачно дефинисати начин и дубину фундамирања објекта.

За интервенције на постојећим објектима (доградња, надзиђивање, реконструкција) неопходно је да се обрада фасаде и осталих архитектонских елемената усклади тако да објекат представља складну архитектонску целину.

Ц.6.3. Постављање објеката на парцели

Грађевинска линија је линија која дефинише положај објекта на парцели у односу на регулациону линију и границу парцеле.

Положај грађевинске линије који је дефинисан у односу на осовину улице примењује се у случају када се регулациона линија поклапа са границом кат.парцеле.

Према врсти планиране изградње грађевинска линија се у одређеним зонама налази на регулационој линији, а у осталим је дефинисано њено удаљење од рег.лин. (приказано графички).

Зона грађења за парцеле индивидуалног становања је дефинисана грађевинском линијом, минималним одстојањем од бочних

граница парцеле и минималним одстојањем од задње границе парцеле (према правилима за сваку зону).

Грађевинска линија је обавезујућа у зонама изградње објеката у блоковском низу када се поклапа са регулационом линијом и то за следеће зоне:

- у Мурској непарна страна,
- уз Максима Горког до раскрснице са ул. Тетовском,
- уз Крушевачку од Струмичке до Томазеве обострано и парна страна од Варваринске до Миклошићеве,
- уз Господара Вучића од Економске школе до Војводе Пријезде и од Максима Горког до ул. Грчића Миленка,
- делом уз ул. Грчића Миленка осим у зони УМП-а,
- постојећи објекти који се задржавају, а налазе се на једној или више линија разграничења према суседима, могу остати на линији разграничења уз услов да се не дозвољавају прозорски и други отвори према суседима.

Положај грађевинских линија у односу на регулационе линије приказан је у графичком прилогу „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.

Објекти који су планирани као објекти у низу морају имати пасаж за пролаз возила у унутрашњост парцеле мин 2.5m, осим ако није планиран приступ парцели на други начин (интерном, сервисном саобраћајницом...). Уколико се у подземну гаражу улази директно са улице није потребно планирати пасаж.

Кота пода приземља је на висини од 0,20 до 1,20m у односу на коту тротоара, а у зависности од типологије изградње и нивелационих карактеристика терена.

На парцелама које имају велику денивелацију између тротоара и доње границе парцеле, могуће је изградити подрум и сутерен.

Кота пода приземља на стрмом терену се рачуна од коте тротоара на месту улаза у стамбени део објекта.

Спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле.

Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености.

Подземне етаже које се користе као помоћне просторије (подземне гараже, оставе за смештај неопходних подстанци и сл.) не улазе у обрачун БРГП.

Поткровне етаже са надзитком од 1.60 улазе у обрачун БРГП са 60%.

БРГП простора у оквиру крова без надзитета, уколико се користи као стамбени или пословни, рачуна се са 50% основе крова.

Степен заузетости је однос површине приземља објекта на парцели и површине парцеле изражен у процентима.

Надземне гараже на парцелама индивидуалног становања улазе у обрачун степена заузетости. Подземне гараже које су укопане и насуте тампоном земље од 50cm, не улазе у прорачун укупне заузетости на парцели.

Максимални степен заузетости је дат у зависности од зоне.

Постојећи објекти чији су урбанистички параметри већи од задатих вредности параметара зоне у којој се налазе задржавају се и омогућава се адаптација и санационо одржавање објеката. У случају замене ових објеката новим, неопходно је да урбанистички параметри буду дефинисани на основу вредности из правила овог плана за зону којој припадају.

Уколико постојећи објекти имају параметре мање од планираних, они се као такви задржавају уз могућност етапне реализације до максималних вредности параметара дефинисаних овим планом за зону у којој се налазе (осим уколико не представљају изузетак у оквиру зоне).

Уколико се суседне контактне постојеће катастарске парцеле различитих зона приказане у плану, спајају у једну грађевинску парцелу, примењују се параметри зоне са већим могућностима изградње.

Ц.6.4.Параметри за блоковску гаражу

– За новопланиране гараже степен заузетости је мах. 100%;

– спратност је од По до 2По+П+3 (према графичком прилогу..);

– Уколико гаража има преко 25 м потребно је предвидети улаз и излаз;

– гараже ширине до 6.0m, које имају посебне улазе за свако паркинг место са унутарблоковске саобраћајнице морају се градити као јединствени објекат;

– габарит гараже поставити у оквиру грађевинских линија које су дефинисане у графичком прилогу „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”

– изнад подземних гаража предвидети надземно паркирање, тамо где је планом тако предвиђено;

– објекат гараже мора бити урађен према прописима за ову врсту објеката;

– не смеју се отворати никакви отвори или вентилација према суседним парцелама где је планирано становање, односно гаража не сме угрозити услове становања на суседним парцелама.

Табеларни приказ планираних параметара и намена по зонама

Зона	Намена	Спратност објеката	Параметри	Заузетост %	Однос стамб; посл. мах.	Бр. блока	Кота венца	Кота приземља	Паркирање	Зелене површине
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	Стамбено пословни обј. постојећи	до П+13	и=3,5	60%	80–100:20–0 0:100	блокови 1в, 42, 43, 71, део 4, 5, 44, 48, 52, 69	/	/	на парцели и у аражама	постојећи
B1	Стамбено пословни објекти средње спратн – низ	П+4	и=3.0 (и=3,5)*	60%	80–100:20–0 0:100	делови блокова 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17в*, 18в*, 18г*, 24, 25, 30, 31, 34, 44	до 16.50m	макс. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%
B2	Стамбено пословни објекти ниске спратности у блок. низу	П+3	и= 2.5	60%	80–100:20–0 0:100	блок 22, делови блокова 29, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 55, 56, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70.	до 13.50m	мах. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
V1	Стамб. посл. обј. средње спратности – слободно стојећи	П+4	и=3.0	60%	80–100: 20–0	делови блокова 48, 49, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 32.	до 16.50m	мах. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%
V2	Стамб. посл. обј. ниске спратности слободно	П+3	и=2.5	60%	80–100: 20–0	блокови 1а, 2а, 19в делови 20, 21, 23, 53, 58.	до 13.50m	мах. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%
V3	Стамбено пословни објекти слободно стојећи	П+6	и=3.5	50%	80–100: 20–0	блок 16	22.50m	мах. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%
Г	Индивидуално становање **Изузетак (к.п. бр. 2670/1 К.О. Вождовац)	П+2+Пк **(П+1+Пк)	и=1.8	50%	80–100: 20–0	блокови 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 26, 27, 28, 36, 38, 40. делови 3, 4, 5, 6а, 6в, 7, 13, 14, 17а, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70.	до 11.80m	мах. 1.2m од коте тротоара	на парцели	мин. 20%

** Изузетак (к.п. број 2670/1 К.О. Вождовац)

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

– Планови који се у целини стављају ван снаге, доношењем овог плана:

– Детаљни урбанистички план Блока између улица: Устаничке, Г. Миленка, Браће Ковач и Видске („Службени лист града Београда”, број 10/72 који је измењен и стављен ван снаге Урбанистичким пројектом блока између улица: Устаничке, Грчића Миленка, Браће Ковач и Видске у Београду „Службени лист града Београда”, број 11/96).

– Ставља се ван снаге у оквиру граница Плана детаљне регулације:

ДУП дела савременог пута Београд–Ниш од Прешернове до „Ласте” („Службени лист града Београда”, број 18/77).

– ДУП дела осме МЗ „Франц Розман – Стане” општине Врачар („Службени лист града Београда”, број 23/88), као и План детаљне регулације дела централне зоне просторне целине општине Врачар, за подручје између Булевару Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193 („Службени лист града Београда” број 4/04) (планирају се интервенције у смислу додатних инфраструктурних водова).

– Уз Устаничку улицу ДУП топловодне мреже дела грејног подручја топлане „Коњарник”, („Службени лист града Београда”, број 12/89) планирају се интервенције у смислу додатних инфраструктурних водова.

– Спровођење плана обвезном изградом урбанистичког пројекта:

– У блоковима 42, 43, 55 и 71 обавезна је израда урбанистичког пројекта за реализацију блоковских гаража, односно формирање нових парцела које би им припадале.

– У делу блока 44 према раскрсници ул. Господара Вучића и УМП-а обавезна је израда урбанистичког пројекта. У току израде обавезно обухватити к.п. бр. 296, 302 део к.п. 297, 298, 299, 300 и 301.

– У блоку 2а обавезна је израда Урбанистичког пројекта у циљу формирања грађевинске парцеле од делова к.п. бр. 2213/6 и к.п. бр. 2212 К.О. Вождовац. Граница обухвата је приказана у графичком прилогу „План намене површина са смерницама за спровођење.”

– У блоку 18в, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за обједињавање комплекса и формирање грађевинске парцеле од к.п. бр. 2080 и дела к.п. 2079 К.О. Вождовац.

– Свака препарцелација спроводи се обавезном изградом урбанистичког пројекта.

Изузетак:

– У оквиру комплекса средње школе у блоку 6б, потребна је израда урбанистичког пројекта који се односи на изградњу подземне гараже (на постојећој кат.парцели без препарцелације).

Спровођење плана:

– Овај План детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање Извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређивање површина јавне намене као и израду урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи и изградњу („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06).

Саставни део овог плана, поред текстуалног дела су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- Намена и начин коришћења земљишта са поделом карактеристичне зоне Р 1:1000
- 2а. Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р 1:500
- 2б. Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р 1:500
- План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење Р 1:1000
- План водоводне и канализационе мреже и објеката Р 1:1000
- План електроенергетске мреже и објеката Р 1:1000
- План ТТ мреже и објеката Р 1:1000
- План топлификационе мреже и постројења Р 1:1000
- Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план) Р 1:1000
- Инжењерско-геолошка рејонизација терена Р 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Текстуални део

1. Извештај о извршеној стручној контроли
2. Образложење Секретаријата за урбанизам грађевинске послове
3. Извештај о Јавном увиду
4. Одлука о доношењу плана
5. Услови ЈКП-а

Графички део

Д 1. Извод из ГП-а Београда 2021	Р 1:20000
Д 2. Топографски план	Р 1:1000
Д 3. Копија плана	Р 1:1000
Д 4. Катастар подземних инсталација	Р 1:1000
Д 5. Постојеће стање – намена и начин коришћења земљишта	Р 1:1000
Д 6. Стечене обавезе	Р 1:5000
Д 7. Инжењерско-геолошка карта	Р 1:1000

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-109/06-Ц, 19. маја 2006. године

Председник
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 19. маја 2006. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БЕОГРАДСКОГ БАТАЉОНА, НЕДЕЉКА ЧАБРИНОВИЋА И ПРАШКЕ НА БАНОВОМ БРДУ

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

А.1.1. Повод и разлог за израду плана

Скупштина града Београда, на седници одржаној 30. маја 2005. године, на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл. 10. и 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04), донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке на Бановом брду („Службени лист града Београда”, број 11/05). Саставни део ове одлуке је Програм за израду наведеног плана који је израдио ЈУП „Урбанистички завод Београда” у јулу 2004. године.

Разлог израде плана је усклађивање намена дефинисаних важећим Детаљним урбанистичким планом „Улица Кировљева – Пожешка општина Чукарица” („Службени лист града Београда”, број 25/92) (у даљем тексту „важећи ДУП”) у блоку између улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке са наменама утврђеним Генералним планом Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03). Према важећем ДУП-у у северном делу предметног блока планирана је изградња основне

школе. Намена утврђена ГП Београда 2021 је становање у отвореним градским блоковима.

А.1.2. Циљ израде плана

Циљ израде плана је спровођење намена планираних Генералним планом Београда 2021, тј. стварање планске могућности за изградњу нових стамбених и пословних садржаја, уређење простора блока, разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора

Планом обухваћен простор налази се на територији општине Чукарица, између улица Београдског батаљона са северне стране, улице Недељка Чабриновића и Благоја Паровића са западне и Прашке улице са источне и јужне стране. Површина обухваћена планом износи 1.63ха.

Границу плана чине регулације улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића, Благоја Паровића и Прашке (са пешачком саобраћајницом, која повезује улице Благоја Паровића и Прашку).

Граница плана приказана је на свим графичким прилозима овог плана.

А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Дуж улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке блок је неизграђен и неуређен. У северном делу блока формиран је привремени паркинг простор са приступом из улице Београдског батаљона. На углу улица Благоја Паровића и Прашке изграђен је занатско-трговински центар, према важећем ДУП-у.

Постојеће стање саобраћајних површина

Примарну уличну мрежу у односу на функционалне рангове и физичке карактеристике, чини улица Благоја Паровића, са траком по смеру у рангу улице првог реда. На овај начин блок је директно повезан са Пожешком улицом која представља кичму примарне уличне мреже на Бановом брду. Остале улице у оквиру границе плана припадају секундарној уличној мрежи града и имају функцију приступа конкретним садржајима.

Дуж улице Благоја Паровића саобраћају две трасе аутобуских линија ЈГС-а које повезују Видиковац са Карабурмом и Зеленим венцем. У петоминутној пешачкој изохрони, дуж Пожешке улице, налази се стајалиште свих линија аутобуског подсистема, које директно или индиректно, преко Пожешке улице, повезују Баново брдо, Жарково, Видиковац, Петлово брдо и Железник са свим деловима града. На истом месту налази се и стајалиште за две линије трамвајског подсистема. Једна саобраћа од Бановог брда до Калемегдана, а друга повезује Баново брдо са Панчевачким мостом.

Постојећа намена и начин коришћења земљишта приказана је на графичком прилогу бр. 1 – Постојећа намена површина.

А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле:

К.О. Чукарица

д.л. 273 Р=1:1000

Целе к.п.: 13250/2; 13250/12; 13250/16; 13250/17; 13320/1; 13320/4; 13325/11; 13212/36; 13158/16; 13212/37; 13250/3; 13250/7; 13159/4; 13159/6

Део к.п.: 13325/6; 13212/2; 13158/1; 13159/5; 13160/4; 13159/3; 13159/1; 35861; 13162/1; 13212/10; 13254/7; 13254/2.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог број 4 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и графички прилог документације плана – Копија катастарског плана са радног оригинала.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење овог плана детаљне регулације садржан је у одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04) и Одлуци о приступању изради плана детаљне регулације за блок између улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке („Службени лист града Београда”, број 11/05).

А.3.2. Плански основ

Предметно подручје раније је разрађивано детаљним урбанистичким плановима, најпре ДУП-ом подручја између улица: Кнеза Вишеслава, Стевана Тодоровића, Краљице Катарине, Београдског батаљона, Недељка Чабриновића, Благоја Паровића и рекреативно-спортског центра „Кошутњак” (ГОЛФ) („Службени лист града Београда”, број 6/85) а потом и ДУП-ом „улица Кировљева-Пожешка” („Службени лист града Београда”, број 25/92) којим је, у подручју предметног блока, измењен претходни план.

Према важећем ДУП-у у северном делу предметног блока планирана је изградња основне школе. Плански основ за измену важећег ДУП-а представља ГП Београда 2021 према коме је у овом делу блока утврђена намена – становање у отвореним градским блоковима.

Министарство просвете и спорта и Секретаријат за образовање Скупштине града Београда сагласни су да се локација планирана за школу реализује као стамбена изградња.

– Министарство просвете и спорта (број Службено, 10. децембра 1999. године и број 350-01-00004/2001-10, 2. априла 2001. године)

(број Урбанистичког завода, 350-1775/01),

– Секретаријат за образовање Скупштине града Београда (VII-01 број 61-453/55, 18. октобра 1999. године и VII-01 број 61-89, 4. октобра 2001. године),

(број Урбанистичког завода 350-2619/99 и 350-1775/01).

А.3.3. Извод из ГП-а Београда 2021.

Плански основ је садржан у Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03). Генералним планом у предметном обухвату планирано је становање и стамбено ткиво. По типологији, планирано стамбено ткиво припада отвореним градским блоковима ван централне зоне. Отворени блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима (извод из табеле 13 у ГП)

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мак. густина становника Ст/ха	Мак. густина запослених Зап/ха	Мак. густина корисника (Ст+ Зп)/ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
Блокови ван централне зоне	Преко 70% / до 30 %	250–450	200	600	20 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима (извод из Табеле 14 у ГП)

Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечја игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100–150 м ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ један стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м ²

* Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс.

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима (извод из табеле 15 у ГП)

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 h вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 h вишег објекта

Код израде детаљнијих урбанистичких планова ови показатељи су за парцеле оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, остану у распонима датим у основним наменама овог ГП.

У окружењу предметног блока, према ГП Београда 2021. планирано је становање – типа отворени блок и блокови индивидуалне стамбене изградње.

А.3.4. Измене у односу на њлански основ

Приликом дефинисања урбанистичких параметара за зону А1 – становање са делатностима – тип отворени блок, увећан је индекс изграђености на парцели – зони А1 и износи 2,6 (према ГП Београда 2021 – индекс изграђености ван централне зоне износи 1,0 до 2,0).

Максимални степен заузетости на нивоу парцеле (зоне А1) износи 40% (степен заузетости на парцели у блоковима високе изградње према ГП Београда 2021 је 30%). Планом је дефинисан већи степен заузетости на парцели због смањења максималне дозвољене спратности дефинисане Програмом за израду предметног плана и ГП Београда 2021 за овај тип становања (П+6+ПК). Максимална дозвољена спратност нових објеката износи (П+5+Пс) да би се испоштовала висинска регулација објеката у улицама Прашкој и Недељка Чабриновића и прописане удаљености нових објеката од постојећих. Повећањем степена заузетости на парцели максимално су искоришћене развојне могућности дефинисане програмом за израду плана и ГП Београда 2021.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру границе плана одређено је као:

– *Јавно грађевинско земљиште*, са планираним наменама за саобраћајне површине, слободне површине за инфраструктурне коридоре и зелене површине.

– *Остало грађевинско земљиште*, са планираним наменама за становање са делатностима и комерцијалне делатности.

Планиране намене приказане су на графичком прилогу бр. 2 – Планирана намена површина.

Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавном грађевинском земљишту припадају:

– јавне површине саобраћајница – делови улица Баоградског батаљона, Недељка Чабриновића, Прашке, Благоја Паровића и пешачка саобраћајница која повезује улице Благоја Паровића и Прашку,

– слободне површине за инфраструктурне коридоре уз улице Недељка Чабриновића, Београдског батаљона и уз постојећи тржни центар,

– зелена површина уз улицу Благоја Паровића.

Јавне површине су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, у свему према графичком прилогу бр. 4 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште

К.О. Чукарица

д.л. 273 Р=1:1000

За јавне површине саобраћајница издвајају се следеће парцеле и делови парцела:

С1 – улица Београдског батаљона

Део к.п.: 13162/1; 13250/3; 13250/7; 13254/7; 13212/10.

С2 – улица Недељка Чабриновића
Део к.п.: 13162/1; 13250/3; 13212/10; 35861; 13159/1; 13159/3; 13250/2.

С3 – улица Прашка (источни огранак)
Део к.п.: 13254/7; 13254/2; 13250/12; 13250/17; 13320/1; 13325/6; 13250/2.

С4 – улица Благоја Паровића
Део к.п.: 13160/4; 13159/5; 13158/1.

С5 – улица Прашка (јужни огранак)
Део к.п.: 13250/16; 13250/17; 13320/1; 13320/4; 13325/11; 13325/6; 13254/2.

С6 – пешачка саобраћајница која повезује улице Благоја Паровића и Прашку
Део к.п.: 13158/1; 13212/2; 13325/6; 13325/11; 13212/36; 13158/16; 13212/37.

За јавне површине за инфраструктурне коридоре издвајају се следеће парцеле и делови парцела:

К1 – уз улицу Недељка Чабриновића
Део к.п.: 13250/2.

К2 – уз улицу Београдског батаљона
Део к.п.: 13250/2; 13250/3; 13250/7; 13254/7.

К3 – уз улицу Прашку (јужни огранак)
Део к.п.: 13254/2; 13250/17; 13250/16; 13320/4; 13325/11; 13212/36; 13158/16; 13212/37.

К4 – уз тржни центар
Део к.п.: 13159/1; 13159/4; 13158/16; 13158/1.

За јавне зелене површине издвајају се следеће парцеле и делови парцела:

З1 – уз улицу Благоја Паровића
Цела к.п.: 13159/6

Део к.п.: 13159/3; 13159/1; 13159/4; 13159/5; 13160/4; 13158/16; 13158/1.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр. 4 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и графички прилог документације плана – Копија катастарског плана са радног оригинала.

Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Као остало грађевинско земљиште дефинисани су:
– становање са делатностима – отворени блок,
– комерцијалне делатности.

Б.1.2.1. Карактеристичне зоне

Према намени и начину коришћења земљишта у оквиру осталог грађевинског земљишта извојене су две карактеристичне зоне (приказане на графичком прилогу бр. 2. – Планирана намена површина):

Зона А1 – становање са делатностима
– тип отворени блок

Зона А1 у северном делу блока – између улица Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке. У оквиру ове зоне на неизграђеном земљишту планирана је изградња вишеспоредних стамбених објеката са делатностима.

Зона А2 – комерцијалне делатности

Зона А2 чини мањи део блока – на углу улица Благоја Паровића и Прашке. У оквиру ове зоне планирано је задржавање постојећег занатско-трговинског центра изграђеног према важећем ДУП-у.

Б.2. Биланс урбанистичких показатеља

Табела 1 – Биланс урбанистичких показатеља за подручје у оквиру граница плана

	ПОСТОЈЕЋЕ	ПЛАНИРАНО ПДР	ГП Београда 2021
Површина плана	1.63 ha	1.63 ha	
Саобраћајне површине	0.53 ha	0.63 ha	
Површ. за инфраструктурне коридоре	0.00 ha	0.09 ha	
Зелене површине	0.09 ha	0.05 ha	
Укупно – јавне површине	0.62 ha	0.77 ha	
Неизграђено и неуређено земљиште	0.87 ha	0.00 ha	
Становање са делатностима	0.00 ha	0.75 ha	
Комерцијално-пословне делатности	0.14 ha	0.11 ha	
Укупно – остало земљиште	1.01 ha	0.86 ha	
Оријентационо БРГП – становање	0 m ²	16.000 m ²	преко 70%
Оријентационо БРГП – делатности	1500 m ²	5000 m ²	до 30%
Оријентационо укупно БРГП	1500 m ²	21.000 m ²	
Индекс изграђености у блоку	0.15	2.44 *	1.0 – 2.0
Степен заузетости у блоку	9%	до 45% *	30%
Спратност	П+Пк	до П+5+Пс	до П+6+(Пс)
Процент зелених површина у блоку	85%	мин. 30%	мин. 20%
Оријентациони број станова	0	190	
Оријентациони број локала	20	65	
Број становника	0	550	
Број запослених	45	188	

(*) Индекс изграђености и степен заузетости блока обрачунати су за површину осталог грађевинског земљишта.

Б.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа*Б.3.1. Амбијенталне целине од културно-историјској значаја*

Подручје плана није утврђено за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

– Завод за заштиту споменика културе града Београда број 041192, 9. јуна 2004. године,

(број Урбанистичког завода 350-1154/04, 10. јуна 2004. године).

Б.3.2. Амбијенталне целине од урбанистичкој значаја

Према просторно-функционалној категоризацији ГП Београда 2021 предметни блок припада средњој градској зони, урбанистичкој целини број 18 – Баново брдо. Ову целину чини више стамбених потцелина, које су „изграђене по посебним урбанистичким решењима. Посебна вредност овог градског подручја је велике зелене шумске и спортско-рекреативне целине у оквиру парк шуме Кошутњак.”

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

Јавне саобраћајне површине приказане су на графичком прилогу бр. 3. – Регулационо нивелациони план са инжењерскогеолошком категоризацијом терена.

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године, према коме улична мрежа на предметном простору, у функционалном смислу остаје непромењена.

Интерне саобраћајне површине унутар блока пројектовати према дефинисаним позицијама и садржајима планираних објеката.

Јавни градски саобраћај

Према ГП Београда до 2021. године предметну локацију ће, поред аутобуских линија, уместо трамвајског подсистема са западне стране, тунелом испод Пожешке улице, опслуживати капацитетни шински систем типа ЛРТ, који

ће повезивати најужу централну зону града са Бановим брдом. Траса приступа ЛРТ на Баново брдо планирана је надземно да би се негде око Шумарског факултета спустила испод земље. Трамвајски и аутобуски систем ће бити прилагођен новом саобраћајном систему у фазама.

Задржава се траса аутобуских линија ЈГС-а, дуж улице Благоја Паровића.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Задржава се регулација постојећих саобраћајница: Београдског батаљона и Благоја Паровића. Регулација постојеће улице Прашка се проширује ка предметном блоку за ширину подужног паркинга (2.5m) а тротоар се проширује са 1.5m на 3.0m у делу у коме се смештају инфраструктурни водови. У улици Недељка Чабриновића планира се изградња тротоара ширине 2.5m на страни до предметног комплекса а задржава се постојећи коловоз ширине 6m и тротоар у суседном блоку ширине 2m. На слепом крају улице Недељка Чабриновића, код улаза у постојеће склониште, планира се окретница облика „Т” за маневрисање противпожарних возила.

Колске улазе у блок предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Улазе/излазе у гараже и паркинге предвидети што даље од раскрсница. У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања предметни простор.

Подземни и надземни делови планираних објеката (темељи зграда, еркери, магацински простор и др.), не смеју угрозити регулацију јавних саобраћајних површина.

Паркирање / Биланс паркинг места

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

– број паркинг места за становање: 1 ПМ/један стан

– број паркинг места за комерцијалне делатности:

трговина: 1ПМ=66m² БРГП

пословање: 1ПМ=80m² БРГП

Паркирање се решава у оквиру блока, на отвореним паркинг површинама и у гаражама. Отворене паркинге осенчити одговарајућом врстом дрвећа.

Табела 2 – Биланс паркинг места

	оријентац. укупно БРГП (m ²)	оријентац. БРГП (m ²) становање	оријентац. БРГП (m ²) пословање	оријентац. БРГП (m ²) трговина	бр. станова	бр. локала	потребно ПМ	планирано ПМ
Зона А1	19500	16000	1800	1700	190	45	240	260
Зона А2	1500	0	800	700	0	20	20	0
Укупно	21000	16000	2600	2400	190	65	260	260

За планиране садржаје у оквиру границе плана потребно је обезбедити оријентационо око 260 паркинг места за потребе запослених и становника. Тачан број паркинг места одредиће се даљом планском разрадом у складу са планираним садржајима (становање, пословање, трговина) а према задатом нормативу. Број станова ограничити према оствареном броју паркинг места.

Подужни паркинг у оквиру јавне саобраћајне површине (улица Прашка) капацитета 23 паркинг места намењен је паркирању посетилаца планираних садржаја и не улази у обрачун потребног броја паркинг места за зону А1.

Услови за неометано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

Нивелационо-регулационим решењем омогућити неметано хоризонтално и вертикално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Приликом уређивања свих саобраћајних површина, пешачких стаза, приступа и прилаза објектима или теренима, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које не могу самостално да се крећу (деца, старе и болесне особе).

– Секретаријат за саобраћај број IV-02, бр. 346.4-1/04-3, 13. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 19. маја 2004).

– Градско саобраћајно предузеће „Београд” број 568/1, 13. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 14. маја 2004).

– ЈКП „Београд пут” број V 67/71, 11. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 12. маја 2004).

Б.4.2. Комунална хидроинженерска инфраструктура

Б.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада другој висинској зони водоснабдевања Београда водом.

У ободним улицама постоји изграђена водоводна мрежа градског система Ø150mm–Ø200mm довољног капацитета за потребе нових објеката.

Цевовод В3Ø25,4mm који прелази преко планираних објеката укинати а водоводну мрежу у улици Недељка Чабриновића комплетирати изградњом цевовода Ø200mm до постојећег цевовода В2Ø150 mm у улици Благоја Паровића. Део цевовода В2Ø150 mm дуж улице Прашке за потребе паркирања изместити у ивичњак.

Новопланиране објекте прикључити на постојећу уличну мрежу према прописима Београдског водовода. У објектима обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима и стандардима „Београдског водовода”.

– Београдски водовод и канализација (водовод), 20. јула 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 21. јула 2004.)

– Београдски водовод и канализација (водовод) број П1-1-1022, 17. октобра 2005.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 20. октобра 2005.).

Б.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Канализациона мрежа припада централном систему београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Главни одводник фекалних вода је канал Ø250mm у улици Београдског батаљона, који се укључује у канал Ø500mm у Паштровићевој улици и даље иде до фекалног колектора ФБ 60/110cm у Радничкој улици. На појединим деоницама он ради на граници капацитета па је планирано (Идејни пројекат канализације за подручје ДУП-а „Југоисточна страна Пожешке улице“) да се постојећи шахт на раскрсници улица Пожешка и Београдског батаљона реконструише како би се део фекалних вода преусмерио ка постојећем каналу Ø250mm у Кијевској улици.

Главни одводник кишних вода је канал Ø400mm у улици Београдског батаљона, који се укључује у Репишки колектор. Он је низводно од улице Недељка Чабриновића недовољног капацитета, па је планирано (Идејни пројекат канализације за подручје ДУП-а „Југоисточна страна Пожешке улице“) да се изгради нови кишни канал од границе насеља Голф до постојећег колектора Ø900mm у Трговачкој улици.

У ободним улицама око предметног блока, Београдског батаљона, Прашкој, Стевана Филиповића, Благоја Паровића и Недељка Чабриновића, постоји изграђена кишна и фекална канализација. Планиране објекте прикључити на постојећу канализацију према техничким прописима „Београдске канализације“.

Уколико се у објектима планира градња подземне гараже, одвођење вода од прања гараже решити интерним препумпавањем у оквиру објекта, уколико није могуће гравитационо укључење у постојећу канализациону мрежу. Воде од прања гараже, пре упуштања у канализацију пречистити на сепараторима уља и масти.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима и стандардима „Београдске канализације“.

– Београдски водовод и канализација (канализација), 9. јула 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 14. јула 2004.)

– Београдски водовод и канализација (канализација) број I-1-887, 22. септембра 2005.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 6. октобра 2005.)

Комунална и хидротехничка инфраструктура приказана је на графичком прилогу број 5 – План хидротехничке мреже и објеката и број 8 – Синхрон план.

Б.4.3. Електроенергетска мрежа и објекти

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 кV и 10 кV. Мрежа водова 1 кV и 10 кV је изведена испод тротоарског простора постојећих саобраћајница. Постојеће саобраћајнице су опремљене инсталацијама јавне расвете.

За напајање електричном енергијом предметног блока потребно је изградити ТС 10/0,4 кV, капацитета 1000 кVA.

Планирану ТС 10/0,4 кV изградити у склопу грађевинског објекта под следећим условима:

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

– трансформаторска станица капацитета 1000 кVA мора имати најмање два одвојена одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати неметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде, између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити сигурну звучну изолацију просторија за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија трансформатора.

Колски приступ до просторија ТС обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3м до најближе јавне саобраћајнице.

Прикључне водове извести на постојећи вод 10 кV који представља везу између постојећих ТС 10/0,4 кV „Изворска 34“ (рег. бр. V-423) и ТС 35/10 кV „Баново брдо“. Планиране водове 10 кV извести испод тротоарског простора Улице Београдског батаљона, подземно, у рову потребних димензија.

Осветљењем саобраћајних површина и паркинг простора, постићи средњи ниво луминанције од око 0,8 cd/m². Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15lx. Водове јавног осветљења поставити подземно, у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију.

– Електропривреда Србије – „Електродистрибуција – Београд“ број 5230,3М,УТУ-3302/04, 8. јуна 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 15. јуна 2004.)

Б.4.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметни простор припада кабловском подручју Н^о 20 и Н^о 21 АТЦ Чукарица. Потребан број телефонских прикључака обезбедиће се из постојеће тк мреже. Изградити тк канализацију од постојећег тк окна бр. 173 у тротоарском простору Прашке улице и улице Београдског батаљона, према графичком прилогу. Планирану тк канализацију извести подземно, у рову потребних димензија. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, каблове поставити кроз заштитне цеви.

– Телеком Србија број 02/015-14166/3, 27. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 31. маја 2004.)

Електроенергетска и ТТ мрежа приказане су на графичком прилогу број 6 – План електроенергетске и ТТ мреже и објеката и број 8 – Синхрон план.

Б.4.5. КДС мрежа и објекти

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео надзор, говорне сервисе итд. Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

Б.4.6. Тојловодна мрежа и објекти

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Баново брдо“, односно топлотном конзуму топловода који су положени у ул. Недељка Чабриновића, Београдских батаљона и Благоја Паровића.

На основу урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за планиране и постојеће објекте и он износи 1930 KW.

Топлотном енергијом предметни објекти прикључиће се из постојећих топоводних комора са постојећих топовода. Топловодни прикључци, као и број и диспозиција топлотних подстаница дефинисаће се кроз израду даље пројектне документације.

Планиране топлотне подстанице сместити у приземља (сутерене) предметних објеката унутар објеката и обезбедити им приступну колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихов број и тачну диспозицију одредити кроз израду даље урбанистичке и техничке документације.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објеката супраструктуре за постојећи топловод износи по један м мерено са обе стране топловодног канала.

– ЈКП „Београдске електране” број V-2749, 18. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 18. маја 2004.).

Б.4.7. Гасоводна мрежа и објекти

Како се ради о подручју на коме су заступљена оба вида централизованог система снабдевања топлотном енергијом и природним гасом, и како међу грејним системима нема оштре поделе, решење грејања, вентилације, климатизације и припреме топле воде могуће је остварити прикључењем на оба термотехничка инфраструктурна система (гасоводни и топловодни) уколико за то постоји оправдана иницијатива.

На предметном простору изведена је дистрибутивна гасоводна мрежа притиска $p=1+4$ бар-а, која се пружа од мерно-регулационе станице (МРС) „Спортски центар”.

За све потрошаче потребно је обезбедити $V_h=310\text{m}^3/\text{h}$ природног гаса. У том циљу потребно је извести дистрибутивну гасоводну мрежу од постојеће дистрибутивне мреже у виду затвореног хидрауличког прстена у јавним површинама на предметном простору.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за дистрибутивни гасовод притиска $p=4$ бар-а по 1m мерено од обе стране гасоводне цеви. Гасоводни прикључци за сваког корисника унутар границе плана биће дати кроз израду даље пројектне документације.

Код пројектовања и изградње дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бар-а” („Службени лист града Београда”, број 22/92).

– НИС „Енергогас” број 11590, 21. маја 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 24. маја 2004.).

План топловодне и гасоводне мреже приказан је на графичком прилогу број 7 – План топловодне и гасоводне мреже и објеката и број 8 – Синхрон план.

Б.4.8. Јавне зелене површине

Јавним зеленим површинама припада зелена површина уз улицу Благоја Паровића (парцела 31) која се заджава као у постојећем стању. Није дозвољена изградња објеката на овој површини. Дозвољена је реконструкција у обликовном и биолошком смислу. Биолошке мере ревитализације подразумевају да се све постојеће квалитетно дрвеће задржи а остало мање квалитетно, механички оштећено, поломљено, осушено или оболело замени биолошки и декоративно вреднијим врстама. Дозвољена је реконструкција пешачких токова који повезују предметни блок са улицом Благоја Паровића али се при томе не сме смањити однос зелених и површина под чврстим застором. Препоручује се обогаћивање простора цветним површинама и мобилијаром.

– ЈКП „Зеленило-Београд” број 3917/1, 13. маја 2004.
(број Урбанистичког завода 350-1154, 18. маја 2004.).

Б.4.9. Слободне површине за инфраструктурне коридоре

За заштиту постојећих и планираних коридора инфраструктуре издвојене су јавне површине:

– К1 – на углу улица Недељка Чабриновића и Београдског батаљона,

– К2 – уз улицу Београдског батаљона у ширини 4.5m од ивице тротоара,

– К3 – уз улицу Прашку (јужни огранак) испред тржног центра,

– К4 – постојећа стаза испред тржног центра према улици Благоја Паровића.

Сви објекти и делови објеката који се налазе на овим површинама морају се уклонити. Ове површине могу бити озелењене (ниским зеленилом са плитким кореновим системом) или застрте чврстим застором.

Б.5. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Табела 3 – Предмер радова на уређењу јавног грађевинског земљишта

Врста радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Мере	Јед. мере	Интервенција		Ук. колич.
			Реконструкција	Ново	
Изузимање земљишта		m^2		2350	2350 m^2
Водоводна мрежа	$\varnothing 200$	m		65	65m
Канализациона мрежа	$\varnothing 250$	m		160	160m
	$\varnothing 300$			160	160m
Јавно осветлење са расветом	1 kV	m	150	500	650m
Електроенергетски објекти (ТС 10/0.4 kVA) са пратећом мрежом 1kV и 10kV	по ТС	ком.		1	1
Телекомуникациона мрежа подручја				1/3 каблов. подручја/1/3 каблов.	
Гасоводна мрежа – дистр. $p=1/4$ бар-а		m		300	300m
Саобраћајнице	m^2	m^2		900	900 m^2
Уређивање јавних зелених површина		m^2		550	550 m^2

Б.6. Јавно коришћење простора и објеката

Б.6.1. Услови за социјалну заштитиу деце предшколској узраси

Деца предшколског узраста учествују са око 4% у укупном броју становника. У односу на планирани број становника треба сместити око двадесет и двоје деце у предшколске установе.

Према стандардима ГП Београда 2021, за наведени број деце потребно је обезбедити простор величине око 150m² БРГП са комплексом око 330m².

Према мишљењу Секретаријата за социјалну и дечију заштиту, предшколске установе у непосредном окружењу не могу да приме ни овако мали број деце, јер у постојећем стању већ постоји дефицит простора.

За подручје у границама предметног плана по ГП Београда 2021. нису планиране јавне површине за јавне објекте. За планирани број деце решење се може наћи у приватном сектору, с обзиром да се недостајући простор не може решавати парцијално, а поготово не у границама овако малог блока.

– Секретаријат за социјалну и дечију заштиту број XIX-01 број 350-37/05, 28. новембра 2005.

(број Урбанистичког завода 350-3307, 2. децембра 2005.).

Б.6.2. Услови за основно образовање деце

Деца школског узраста чине око 10% становника. За планирани број становника то значи око 55 ученика основно-школског узраста.

Анализа опслужености гравитационог подручја предметног простора основним школама за процењени број становника (према прогнози демографских трендова ГП Београда 2021), показала је да мрежа постојећих и планираних основних школа задовољава потребе за основно-школским образовањем. Планирани број ученика за предметни блок опслуживаће следеће школе:

– ОШ „Филип Кљајић Фића”, Николаја Гогоља 40, БРГП објекта 3380m², површине комплекса 10900, са 1333 ученика;

– ОШ „Јосиф Панчић”, Пожешка 52, БРГП објекта 5600m², површине комплекса 6400m², са 1460 ученика;

– ОШ „Бановић Страхиња”, Кнеза Вишеслава 15, БРГП објекта 5420m², површине комплекса 18000m², са 1035 ученика;

– планирана ОШ према ГП-у Београда 2021 у блоку између улица Кировљеве, Достојевског и Добриновићеве;

– Услови Министарства просвете и спорта и Секретаријата за образовање Скупштине града Београда, наведени у поглављу А.3.2. – Плански основ.

Б.7. Урбанистичке мере заштите

Б.7.1. Урбанистичке мере за заштитиу животној средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину за овај план (број IX-01 350.5-1601/05, 19. јануара 2006.).

У обухвату плана не постоје и нису планирани објекти чији рад може значајно угрозити животну средину. Предметни простор се налази у границама шире „А” зоне заштите водоизворишта – сектор појачаног надзора.

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, неопходно је, између осталог, предузети следеће мере:

– денивелисани терен максимално искористити за урбанистичко-архитектонско обликовање;

– у планираним пословним просторима и локалима не могу се обављати делатности које у редовним условима могу контаминирати животну средину изнад дозвољених граница;

– не планирати стамбене просторије у сутерену или ниском приземљу, са подом на тлу;

– објекте позиционирати тако да стамбене просторије буду што више осунчане;

– применити посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претеране инсолације и омогућити пасивно коришћење соларне енергије;

– планирати централизован начин загревања планираних објеката;

– омогућити добро проветравање блока;

– паркинг места планирати на асфалтираним, односно водонепропусним површинама а засену паркинг места планирати дрворедним садницама високих лишћара;

– у деловима улица и пешачких стаза које имају велики пад извести рукохвате за случај поледнице;

– пешачке стазе засенчити насадама лишћара високе биолошке вредности;

– омогућити вентилацију подземних или делимично укопаних гаража;

– планирати довољан број контејнера за сакупљање комуналног отпада, као и садњу зимзеленог шибља око простора одређеног за њихов смештај, итд.

У циљу спречавања загађења планом обухваћеног дела подручја шире зоне заштите водоизворишта, предвидети следеће мере за смањење или отклањање могућих штетних утицаја:

– планирати контролисано одводњавање свих саобраћајних и манипулативних површина и површина паркинга са предтретманом прикупљених површинских вода у таложнику, односно сепаратору масти и уља, пре одвођења у реципијент;

– планирати спровођење посебних мера заштите подземних вода и земљишта, прописаних „Решењем о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода („Службени лист града Београда”, број 29/87)”, у току изградње и коришћења објеката;

– не планирати изградњу или пренамену објеката, чијим извођењем односно коришћењем се могу загадити подземне воде и земљиште или угрозити безбедност водоизворишта;

– планирати одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјалима (грађевински отпад, комунални отпад, опасне и друге материје штетне за водоизвориште и сл.), у складу са Законом о поступању са отпадним материјама („Службени гласник РС”, број 25/96), Правилником о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја („Службени гласник РС”, број 12/95) и другим важећим прописима из ове области;

– сакупљање отпадних материја планирати на водонепропусним површинама, итд.

– Градски завод за заштиту здравља број 1606/2, 1. јуна 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 22. јуна 2004).

– Секретаријат за заштиту животне средине број 501-423/05-V-03, 14. септембра 2005.

(број Урбанистичког завода 350-1154/04, 26. септембра 2005).

– Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове број IX-01 350.5-1601/05, 20. јануара 2006.

(број Урбанистичког завода 350-216, 1. фебруара 2006).

Б.7.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

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

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

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91);

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

– Објекти морају бити реализовани и 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 („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за лифтове на ел. погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87);

– Објекти морају бити реализовани 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).

– 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) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90);

Планиране подземне гараже реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

– Министарство унутрашњих послова, Управа противпожарне полиције, број 217-324/04, 4. септембра 2004.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 10. септембра 2004.).

Б.7.3. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

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

Б.7.4. Урбанистичке мере за цивилну заштити људи и добра

Границом плана је обухваћено постојеће склониште, реализовано према Прилогу мера заштите уз Измену и допуну ДУП-а комплекса између улица: Кнеза Вишеслава, С. Тодоровића, Краљице Катарине, Београдског батаљона, Н. Чабриновића, Б. Паровића и рекреативног спортског центра Кошутњак – Голф (пов. бр. 350.2-3/89).

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

– Планирани стамбени и стамбено пословни објекти, имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3000m². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани пословни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана. Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа.

Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и друга својства планираних склоништа биће дефинисани ближим условима за склоништа које на захтев инвеститора издаје Урбанистички завод Београда.

– Склоништа јавно предузеће, број 510-1, 7. априла 2004. и број 1-34/06, 31. јануара 2006.

(број Урбанистичког завода 800-2829, 12. септембра 2004. и 350-216, 3. фебруара 2006).

Б.8. Инжењерско-геолошки услови

Предметни простор у морфолошком смислу обухвата терен између апсолутних кота 145 и 154 мнв са нагибом 14-15°. На садашњу морфологију знатно утиче људски фактор у смислу депоновања земљаног материјала из ископа суседних објеката.

На основу наменски урађеног елабората за предметни простор од стране „Института за путеве” може се констатовати:

– Конструкција терена, почев од површине терена изграђује: насуту тло, делувилално лесоидне глине, елувијално – делувилалне глине на стенској подлози и стенска полу-стенска подлога, коју чине пешчари и глинци – флиш кредне старости.

– Подземна вода у терену није утврђена. Површинске атмосферске и пропедне воде се дренажују низ падину у хипсометриски ниже делове терена. С обзиром на велико сливно подручје, пад терена и водопрпусност подлоге, неопходно је укопане делове објекта заштитити одговарајућим хидротехничким мерама.

– На основу података из фонда постојеће геолошке документације, предметна локација се карактерише са VII степеном сеизмичности и коефицијентом сеизмичности $k_s=0.02$.

– Изградња објеката на овом простору је могућа, уз поштовање локалних инжењерскогеолошких услова који владају у терену. Темељне ископе дубине до 3.0m могуће је изводити у нагибу 2:1 уз обавезну заштиту од провлаживања. За дубље ископе (две или више подземних етажа) треба предвидети одговарајуће мере заштите. То се нарочито односи на део објеката уз Прашку улицу. Материјал из ископа може се користити за изградњу насипа платоа и саобраћајних површина, као и за затварање ровова за објекте инфраструктуре.

У даљој фази пројектовања неопходно је за сваки новопланирани објекат извести детаљна истраживања, која ће тачно дефинисати начин и дубину финансирања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дефинисана су за две карактеристичне зоне у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Ц.1. Правила грађења у зони А1

Становање са делатностима – отворени блок

Зона А1 намењена је новој изградњи вишеспородичног становања са делатностима, тип отворени блок. Однос становања и делатности је – становање преко 70% : делатности до 30%.

Ц.1.1. Правила парцелације

У оквиру зоне А1 формирати јединствену парцелу отвореног блока. Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделном границом према суседној парцели – зони А2 (Према графичком прилогу број 3 – Регулационо-нивелациони план са инжењерскогеолошком категоризацијом терена). Величина парцеле износи око 7500m². Грађевинска парцела се формира пре-парцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи се урбанистичким пројектом.

Ц.1.2. Услови за пешачке и колске приступије парцелама

Омогућити неометане колске и пешачке приступе парцели из улица Недељка Чабриновића, Београдског батаљона, источног огранка Прашке улице, као и пешачке приступе из улице Благоја Паровића. Формирати попречне пешачке токове, који повезују улице Прашку и Недељка Чабриновића како би се савладао велики нагиб терена и омогућити приступе новопланираним објектима са ових пешачких саобраћајница.

Ц.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Комерцијалне и пословне делатности могу бити у склопу стамбеног објекта, у приземљу или евентуално нижим етажама истог објекта, могу бити организоване у склопу другог објекта или као засебан објекат са 100% комерцијално-пословне намене. За ове објекте важе иста правила као и за стамбене објекте на парцели. Сви приступи – улази у комерцијално-пословне јединице морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова.

Подземне или полуукопане етаже користити за гаражирање возила. Приликом изградње више укопаних етажа неопходна је хидротехничка заштита објеката. Темељни ископ је неопходно штитити. Начин заштите темељне јаме дефинисати пројектом заштите темељног ископа.

Ц.1.4. Типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих вишеспратних објеката или ламела на јединственој грађевинској парцели.

Ц.1.5. Положај објеката на парцели

Положај објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана на графичком прилогу број 3 – Регулационо-нивелациони план са инжењерско-геолошком категоризацијом терена.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле и регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери и испусти балкона и тераса) могу прелазити грађевинску линију максимално до 1.2m на висини изнад 3.0m. Укупна површина ових грађевинских елемената не сме бити већа од 40% укупне површине фасаде.

Растојање објекта од суседног објекта (ламеле) на парцели, у односу на фасаду са стамбеним просторијама, мора бити најмање 2/3 висине вишег објекта, а у односу на фасаду са помоћним просторијама или на фасаду без отвора 1/2 те висине.

Ц.1.6. Параметри за зону А1

Степен заузетости (С – %) – исказује се у процентима као максимални могућ степен заузетости свих објеката на парцели.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 100%.

Индекс изграђености (И) – представља однос између бруто површине* свих објеката и површине парцеле.

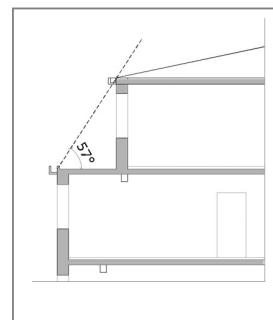
* Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже (као и повучени спрат) не редукују. Подземне корисне етаже се редукују, као и поткровље.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

ЗОНА А1 – СТАНОВАЊЕ СА ДЕЛАТНОСТИМА – ОТВОРЕНИ БЛОК (ПАРАМЕТРИ ЗА НИВО ПАРЦЕЛЕ)

План детаљне регулације			ГП Београда 2021		
Макс. индекс изграђености	Макс. степ. заузетости	Макс. спратност	Макс. индекс изграђености	Макс. степ. заузетости	Макс. спратност
2.6	40%	П+5+Пс	1.0 – 2.0	30%	П+6+(Пс)

Ц.1.7. Дозвољена сирајносћ-висина објеката

Максимална дозвољена спратност објекта	П+5+Пс
Максимална кота венца објекта (последње типске етаже, без пов. спрата) у односу на коту приземља	18 m
Максимална кота слемена објекта у односу на коту приземља	22 m



Етажа повученог спрата мора бити повучена у односу на последњу типску етажу под максималним углом од 57° као што је приказано на скици.

Кота приземља може бити највише 1.2m виша од коте приступне саобраћајнице.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање, делатности), кота приземља може бити максимално 0.2m виша од коте тротора.

Ц.1.8. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Архитектонско обликовање објеката треба ускладити са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора.

Повлачењем завршних етажа остварити инсолацију уличних коридора. Инсолација унутар блока постиже се поштовањем прописаних растојања између објеката.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија унутар ламела слободностојећих објеката, дозвољено је формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6m². Обавезно обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Ц.1.9. Паркирање на парцели

Паркирање решавати на парцели, на отвореним паркинг просторима или у гаражи објекта, по нормативу:

- за становање: 1 ПМ/један стан,
- за делатности: за трговину 1ПМ=66m² БРГП, за пословање 1ПМ=80m² БРГП.

Паркирање у зони (парцели) А1

оријентац. – укупно БРГП (m ²)	оријентац. БРГП (m ²) становање	оријентац. БРГП (m ²) пословање	оријентац. БРГП (m ²) трговина	бр. станова	бр. локала	потребно ПМ	планирано ПМ
19500	16000	1800	1700	190	45	240	260

У оквиру зоне – парцеле А1 потребно је остварити око 260 паркинг места за потребе запослених и становника. Тачан број паркинг места одредиће се даљом планском разрадом у складу са планираним садржајима комплекса (становање, пословање, трговина) а према задатом нормативу. Број станова ограничити према оствареном броју паркинг места. У оквиру зоне А1 мора се обезбедити и око 20 паркинг места (урачунато у 260 потребних пм) за потребе тржног центра (зона А2) с обзиром да не постоје просторне могућности да се у оквиру зоне (парцеле) А2 реши паркирање.

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

За возила особа са специјалним потребама у складу са Правилником о условима за пројектовање објеката у вези са несметаним кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97), обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја ПМ у оквиру гараже, мин. ширине 3.5m, што ближе улазу – излазу, лифту и сл. Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.

Ц.1.10. Уређивање слободних и зелених површина парцеле

У зони А1 остварити минимум 30% озелењених површина и притом водити рачуна да се не наруши минимални дозвољени проценат зелених и незастртих површина на нивоу блока који износи 30% (према условима Секретаријата за заштиту животне средине).

Урадити мануал валоризације постојећег дрвећа и шибља ради процене квалитета и употребљивости у каснијој изради главног пројекта уређења слободних и зелених површина.

На простору дуж улице Недељка Чабриновића, на местима где је то могуће, предвидети дрворед који би био функционално и естетски усклађен са постојећим амбијентом улице. За ту сврху, изабрати врсте које су подесне за дрвореде у ужим профилима улица и употребити их за озелењавање и засену у оквиру блоковског паркинга (Апер цампестре, Цратаегус нигра, Улмус сп. и др.). Као застор – подлога на паркинзима, препоручује се травњак на растер бетонским елементима.

У атријумском простору изнад подземне гараже, предвидети игралишта са справама за децу (према нормативу 1m² површине игралишта / један стан, или минимум 100-150m²) и жардињере за мање шибље, перене и сезонско цвеће. Изабрати врсте растиња које су подесне за полусеновита и сеновита места (сенчарице). Пешачке површине – платое, тргове, пјачете, пешачке стазе поплочати квалитетним засторицама.

Јужно, на потезу око Прашке улице, предвидети даљом планском разрадом мањи озелењен простор који може имати мање игралиште са порозном земљаном подлогом од еколошки употребљивих материјала. Притом, водити рачуна да се испоштује задати минимални проценат зелених површина на парцели.

– ЈКП „Зеленило-Београд” број 3917/1, 13. маја 2004. (број Урбанистичког завода 350-1154, 18. маја 2004.).

– Секретаријат за заштиту животне средине број 501-423/05-V-03, 14. септембра 2005.

(број Урбанистичког завода 350-1154, 26. септембра 2005.).

Ц.1.11. Ограђивање грађевинске парцеле

Није дозвољено постављање ограда према јавним површинама. Такође, није дозвољено ограђивање простора око објеката или његових појединих делова, као ни остале интервенције које мењају основни концепт блока, као заједничког простора слободног режима коришћења.

Дозвољено је постављање живе ограде максималне висине 1.2m на граничној линији пешачких, зелених површина, простора за игру деце и сл.

Ц.1.12. Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планиране изградње по независним функционалним целинама – објектима или ламелама. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Конструктивно и функционално реализовати објекте тако да се омогући функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле. Објекти у свакој фази морају бити обликовани и уређени тако да имају ефекат потпуно завршеног објекта (конструктивно и обликовно заокружена целина).

Ц.1.13. Правила и услови за евакуацију отпада

Примењена технологија евакуације отпада састава као кућно смеће је судовима-контејнерима запремине 1100 литара. Као оријентациони норматив за прорачун потребног броја судова користи се апроксимација: један контејнер на 600m² корисне површине за пословни простор и један контејнер на 800m² корисне површине за стамбени. Судови могу бити смештени на слободним површинама или у посебно изграђеним боксовима висине веће од контејнера или у просторијама за дневно депоновање смећа унутар самих објеката са директним и неометаним приступом за комунална возила. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равной подлози без иједног степеника. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3.5m – за једносмерни и 6.0m за двосмерни саобраћај.

– ЈКП Градска чистоћа број 6797, 11. маја 2004.
(број Урбанистичког завода 350-1154, 12. маја 2004).

Ц.1.14. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8 – Синхрон план.

Ц.2. Правила грађења у зони А2 – комерцијалне делатности

У оквиру зоне А2 задржава се постојећи тржни центар изграђен према претходној планској документацији, намењен за комерцијалне делатности и пословање.

Ц.2.1. Правила парцелације

У оквиру зоне А2 формирати јединствену парцелу. Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделном границом према суседној парцели – зони А1 (Према графичком прилогу број 3 – Регулационо нивелациони план са инжењерскогеолошком категоризацијом терена). Величина парцеле износи око 1100m². Грађевинска парцела се формира препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела и спроводи се урбанистичким пројектом.

Ц.2.2. Услови за пешачке и колске приступне парцеле

Задржати постојеће колске и пешачке приступе објекту.

Ц.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења објекта

Задржати постојећи начин коришћења објекта. Није дозвољена његова хоризонтална и вертикална доградња.

Ц.2.4. Положај објеката на парцели

Постојећом грађевинском линијом приказана је позиција објекта на парцели.

Ц.2.5. Параметри за зону А 2

Задржавају се остварени капацитети и урбанистички параметри постојећег објекта у зони А 2, без могућности њиховог увећавања:

- Индекс изграђености = 1.35
- Степен заузетости = 85%

Ц.2.6. Дозвољена сивајносћ-висина објекта

Задржава се постојећа спратност објекта – П+Пк до П+1+Пк (само у угаоном делу објекта).

Ц.2.7. Паркирање на парцели

Постојећи тржни центар у зони А 2 нема решено паркирање. Потребан број паркинга места за ову зону (око 15pm) решен је у оквиру зоне А 1 (на нивоу блока) с обзиром да не постоје просторне могућности да се у оквиру зоне (парцеле) А 2 реши паркирање.

Ц.2.8. Обрађивање грађевинске парцеле

Није дозвољено постављање ограда према јавној површини. Дозвољено је постављање живе ограде максималне висине 1.2m на граничној линији пешачких и зелених површина.

Е. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**Е.1. Статус планске документације**

Овај план представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене. Такође, представља правни и плански основ за израду обавезног урбанистичког пројекта за потребе парцелације и препарцелације за парцеле приказане на графичком прилогу број 4 (План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење) и формирање парцела јавне намене а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03). Према правилима и урбанистичким условима плана директно ће се спроводити јавне површине.

Доношењем предметног плана ставља се ван снаге важећи ДУП „Улица Кировљева-Појешка” („Службени лист града Београда”, број 25/92) у делу предметног блока.

Е.2. Локације за даљу планску разраду

Зона А1 и А2, разрађују се путем јединственог урбанистичког пројекта уз поштовање условљености овог плана. Саставни део овог плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Постојећа намена површина	Р 1:500
2. Планирана намена површина	Р 1:500
3. Регулационо-нивелациони план са инжењерскогеолошком категоризацијом терена	Р 1:500
4. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:500
5. План хидротехничке мреже и објеката	Р 1:500
6. План електроенергетске и ТТ мреже и објеката	Р 1:500
7. План топлотне и гасоводне мреже и објеката	Р 1:500
8. Синхрон план	Р 1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

– Извештај о извршеној стручној контроли Комисије за планове Скупштине града

Графички прилози:

- Д.1. Извод из ГП Београда 2021
- Д.1а. Планирано коришћење земљишта (2021)
- Д.1б. Планирано стамбено ткиво (2021)
- Д.2. Аеро-фото снимак (Р 1:5000)
- Д.3. Извод из ДУП-а „Улица Кировљева – Појешка општина Чукарица” (Р 1:1000)
- Д.4. Оригиналне подлоге
- Д.4а. Топографски план (Р 1:500)
- Д.4б. Копија катастарског радног оригинала (Р 1:1000)
- Д.4в. Катастар подземних инсталација (Р 1:500)
- Д.5. Инжењерскогеолошка истраживања
- Д.5а. Инжењерскогеолошка карта
- Д.5б. Инжењерско-геолошки пресеци
 - Иницијатива за израду плана
 - Одлука о изради плана
 - Захтеви надлежним организацијама
 - Услови и документација надлежних организација
 - Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину

- Програм за израду плана
- Стечене урбанистичке обавезе
- Подаци о постојећем стању

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.

Скупштина града Београда

Број 350-110/06-С, 19 маја 2006. године

Председник
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 19. маја 2006. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: СТЕРИЈИНЕ, МИТРОПОЛИТА ПЕТРА, МИШЕ ВУЈИЋА И ОСМАНА ЂИКИЋА – ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03);
- Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 34/06);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула („Службени лист града Београда”, број 8/05);
- Саставни део Одлуке о изради овог плана је и Програм за израду Плана детаљне регулације блока између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула („Службени лист града Београда”, број 08/05).

1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације чини Генерални план Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

1.3. Повод и циљ израде плана

Овај План детаљне регулације представља плански основ за дефинисање прецизних услова за изградњу и уређење појединачних делова у централној градској зони у границама овог плана.

Повод за даљу разраду овог дела централне градске зоне на делу општине Палилула, јесте покренута иницијатива инвеститора, „Омега комерц” д.о.о., из Београда и мишљење ЈУП Урбанистичког завода града Београда, односно Градског секретаријата за урбанизам о потреби израде планске документације за блок у којем постоји изражен интерес инвеститора (ради промене намене и повећања капацитета) у вези са изградњом објекта на к.п. бр. 647/1 КО Палилула).

Циљ је рационализација коришћења грађевинског земљишта и подизање урбаног стандарда овог дела централне зоне града.

Израдом овог планског документа, обезбеђују се неопходни услови за израду техничке документације за уређивање грађевинског земљишта и изградњу објеката, чиме би била омогућена реконструкција у границама овог плана.

1.4. Обухват плана

Подручје Плана детаљне регулације, дефинисано је границом плана. Граница је утврђена правно и физички, или као регулациона линија, или као граница катастарске парцеле.

1.4.1. Граница подручја плана

Овај план детаљне регулације, дела централне зоне, просторна целина општине Палилула, обухвата блок дефинисан са југоисточне стране улицом Митрополита Петра (регулација улице), са југозапада улицом Стеријином (регулација улице) и границом парцеле к.п. бр. 651 КО Палилула (регулациона линија ка подручју плана), са североистока улицом Мише Вујића (регулација улице) – општина Палилула.

Површина обухваћена планом износи око 0,8 ha.

Предмет овог Плана су све катастарске парцеле унутар претходно наведене границе плана. Бројеви катастарских парцела су:

- катастарске парцеле јавног грађевинског земљишта: 659, 647/3, 647/5 КО Палилула (део ул. Стеријине), 5166/1 КО Палилула (део ул. Митрополита Петра), 647/4 и део к.п. бр.661/1 КО Палилула (део ул. Мише Вујића), део к.п. бр.660 КО Палилула (део ул. Османа Ђикића).
- катастарске парцеле осталог грађевинског земљишта: 647/1, 647/2, 650/1, 657/1 КО Палилула.

У случају неслагања напред наведених бројева парцела као предмет овог плана важи граница утврђена у графичким прилозима.

1.5. Урбанистичке обавезе

Однос према стеченим урбанистичким обавезама:

- Из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) у границама блока овог плана детаљне регулације између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула преузимају се као стечене урбанистичке обавезе:
 - висинска регулација венца постојећег производног и магацинског садржаја у ул. Османа Ђикића бр. 30 (к.п.бр 647/1 КО Палилула),
 - објекти предвиђени за надзиђивање и то: објекат у улици Османа Ђикића бр. 32 (к.п. 650/1 КО Палилула) и објекат у улици Стеријиној бр. 11 (к.п. бр. 657/1 КО Палилула). Спратност ових објеката је П+2+Пк,
 - такође, као стечена урбанистичка обавеза из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) преузето је спајање к.п. бр. 657/1 КО Палилула и к.п. бр. 647/2 КО Палилула. саобраћајно решење улица: Митрополита Петра, Стеријине и Мише Вујића,
 - водоводна и канализациона мрежа,
 - топловодна цев Ø 108x36 од границе плана до новопланираног објекта у ул. Митрополита Петра, намењеног за становање са делатностима (спратности П+6+Пк).

На бази података из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97), формирана је стечена урбанистичка обавеза везана за реконструкцију и промену намене производног и

магајинског садржаја у ул. Османа Ђикића бр. 30 (к.п.бр 647/1 КО Палилула), чији је процес реконструкције у току, а започет је на основу:

– Решења о одобрењу за изградњу бр. (IX-04 број 350.4-686/2003 од 11. фебруара 2004. године), издато од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за спровођење планова и припрему за грађење, града Београда – Градска управа, секретаријат за спровођење планова и припрему за грађење и сектора за грађевинске послове. (Приложено у документацији плана.),

– Потврде о пријему документације бр. (IX-17 број 351.2-483/2004 од 13. априла 2004. године) издато од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за грађевинске послове, града Београда – Градска управа, секретаријат за спровођење планова и припрему за грађење и сектора за грађевинске послове. (Приложено у Документацији плана.)

– За овај план стечена урбанистичка обавеза је оверена наведена документација из тачака 1.и 2. за изградњу, према којој објекат има спрат више (реконструкцијом високих производних простора), али без промене висине постојећег кровног венца.

Предвиђена промена производне намене објеката подразумева је, према Регулационом плану за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97), садржаје делатности као искључиво планирану намену, како при реконструкцији постојећих производних објеката тако и при изградњи нових објеката у овом блоку.

Овим планом се планирају стамбено-пословни садржаји и примењиваће се како код реконструкције и адаптације постојећег објекта тако и код нове изградње, у складу са Генералним планом Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Ступањем на снагу овог плана детаљне регулације ставља се ван снаге Регулациони план за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) у границама блока овог плана детаљне регулације између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула, по питању:

- намене површина,
- урбанистичких параметара,
- намене улице Османа Ђикића.

1.5.1. Условљености из ГП-а Београда до 2021. године

Просторна зона

Предметни блок смештен је у централној зони и припада урбанистичкој целини (5)(Лука „Београд”).

Намена

Доминантан део целине 5 представља подручје Луке „Београд”. Осим Луке „Београд” у овој целини обухваћени су објекти и садржаји специјализованих друштвених и државних намена и спортска дворана „Пионир”, као и мањи део стамбено-пословних блокова изузетно великог степена изграђености и густине. Приоритет уређења ове целине је довођење у склад различитих намена уз трансформацију неодговарајућих садржаја и простора у квалитетне амбијенте.

Основни тип изградње стамбеног ткива је отворени градски блок.

Отворени градски блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Слободни простори уређени су као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становн. ст/ха	Макс. густина запослен. зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зап)/ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
Блокови у централној зони	50-90%/ 50-10%	300-600	300	700	30%

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1,2 до 2,2
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечја игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100-150 м ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+Пс
Висина за нове пословне објекте	П+12+Пс (макс,43 м)
Број паркинг места за становање	0,7-1,1 ПМ/1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/80 м ²

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 пута вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 пута вишег објекта

Саобраћај

Према Генералном плану Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), улица Митрополита Петра је саобраћајница првог реда док остале ободне улице блока спадају у секундарну уличну мрежу.

1.5.2. Одступања од ГП-а Београда 2021.

Табела 1: Упоредни приказ урбанистичких параметара ГП-а Београда до 2021. године и Плана детаљне регулације.

Целина	Тип изграђ.*	Индекс изграђености		Степен заузетости		Густина насељености (ст/ха)		Однос становање-делатности (%)	
		ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР
Ц2	Отворени блок	2.2	3	30%	40%	300-600	477	50-90/50-10	50-90/50-10

У односу на плански основ основни проблем при изради плана јавио се у погледу примене урбанистичких параметара (индекс изграђености, степен заузетости) за вишеспородично становање.

Услед нерешених питања у суседном блоку: у северозападном делу блока, уз улицу Османа Ђикића приликом изградње објекта спратности П+16 нису испоштована правила потребних растојања суседних објеката, изградњом овог објекта сужена је и регулација саобраћајнице Османа Ђикића. Због делимичне реализације Детаљних урбанистичких планова донетих за ово подручје остварени су параметри знатно већи од параметара датих Генералним планом Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03). До овога је дошло тако што су изграђени планирани стамбени објекти спратности П+9, П+16, П+12 а при том нису порушени сви постојећи објекти уместо којих је требало да буду изграђени паркови, дечија игралишта и подземна гаража. Све ово је довело до несхватљивих односа између постојећих објеката унутар блокова и изграђених вишеспратница дуж улица 29. новембра и Митрополита Петра.

Због неиспоштованих потребних одстојања између већ изграђених објеката дуж улице Османа Ђикића, висинска регулација дуж улице Османа Ђикића у предметном блоку је ограничена и то:

– за објекат у улици Османа Ђикића бр. 32 (к.п. бр. 650/1 КО Палилула) и објекат у улици Стеријиној бр. 11 (к.п. бр. 657/1 КО Палилула) имају макс. спратност П+2+Пк [стечена обавеза је „Регулациони план за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра” („Службени лист града Београда”, број 14/97)].

– за објекат у ул. Османа Ђикића бр. 30 (к.п. бр 647/1 КО Палилула) је висински ограничен на постојећу висинску регулацију кровног венца [стечена обавеза је „Регулациони план за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра” („Службени лист града Београда”, број 14/97)].

Тако да у предметном блоку имамо објекте који су заузели одговарајућу површину, али им се не може надоместити спратност коју омогућава ГП Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Такође, к.п. бр. 651 КО Палилула која је део овога блока изузета је из границе предметног плана. Како је намена ове парцеле у Регулационом плану за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97), слободна неизграђена површина њено изузимање проузроковало је повећање урбанистичких параметара (индекс изграђености, степен заузетости) у остатку блока односно у оквиру граница плана.

Имајући у виду све наведено сматрамо да је оправдано извршити повећање урбанистичких параметара (индекса изграђености и степена заузетости) датих Генералним планом Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) за отворени блок.

1.6. Подлоге за израду плана

Овај План детаљне регулације ради се на следећим подлогама:

- Дигитализовани топографски план 1:1000; Републички геодетски завод Центар за катастар непокретности Београд;
- Катастарски план, радни оригинал 1:500; Републички геодетски завод Центар за катастар непокретности Београд;
- Дигитализовани Геодетски план водова 1:500; Републички геодетски завод Центар за непокретности Београд.

1.7. Положај у односу на постојеће градске системе и функције

Простор обухваћен Планом детаљне регулације налази се на периферији централне зоне града у близини денивелсане раскрснице код Панчевачког моста.

У непосредном окружењу предметног блока са северне стране налази се привредна зона која се простире до саме реке Дунав, а са истока у контактної зони денивелсане раскрснице планирана је комерцијална зона.

Између привредне зоне и предметног блока налази се ул. 29. новембар која има ранг магистралне саобраћајнице и чини планирани простор изузетно добро повезаним са центром града. Дуж ове улице, а према предметном блоку формиран је мањи део стамбено-пословних блокова изузетно великог степена изграђености. Поједини објекти су спратности и до П+16 и својом висином потпуно затварају предметни блок са северне стране.

Са југоисточне стране предметног блока налази се спортски објекат хала „Пионир”. Цео блок око хале „Пионир” дефинисан је ниском спратношћу и великим процентом зеленила. Од спортске хале до улице Митрополита Петра формиран је квалитетан зелени појас, што становању дуж ове улице у разматраном блоку даје додатну вредност.

Са западне стране разматраног блока налази се зона индивидуалног становања у професорској колонији, изузетних амбијенталних вредности, дефинисана је у ГП као трајно добро Београда.

У погледу задовољења повремених и ретких потреба становници са предметне територије упућени су на пословно-трговачку улицу 29. новембар и на сам центар града.

Свакодневне потребе снабдевања и услуга становници задовољавају у садржајима снабдевања и услуга који се развијају дуж 29. новембра, на зеленој пијаци Бајлони и локалним улицама предметног подручја.

1.8. Основна намена простора

Блок обухваћен овим планом представља наслеђено градско ткиво које је формирано између два светска рата. Блок је не правилно испарцелисан, и у постојећем стању јасно се могу одвојити две целине различите по намени и структури објеката.

Прва целина односи се на две парцеле намењене становању које су међусобно раздвојене парцелом намењеном производњи. Објекти су средњег бонитета. Другу целину чине објекти намењени производњи. Површина парцеле је 4620 m². Парцела је густо изграђена, а објекти су средњег и лошег бонитета. У оквиру парцеле намењене производњи изграђено је седам објеката и то: три зидана објекта од којих су два намењена канцеларијском простору а трећи је производна хала и четири бараке од којих су две намењене становању радника а друге две магацинском простору.

Становање – Ц1

У границама предметног блока налазе се два слободностојећа, вишепородична објекта, спратности П+2+Пк, намењена становању.

Производња – Ц2

У постојећем стању највећа површина планираног подручја користи се за производњу. Парцела намењена производњи је неправилног облика. Објекти намењени производњи су слободностојећи, спратности од П до П+3. Објекти спратности П су бараке, лошег бонитета.

1.8.1. *Стање саобраћајне мреже и капацитетна саобраћајне инфраструктуре*

Улична мрежа

Предметна локација налази се у блоку између улица Митрополита Петра, Стеријине, Османа Ђикића и Мише Вујића. Улица Митрополита Петра је део примарне уличне мреже и у функционалном смислу представља градску магистралу, која заједно са улицом 29. новембар, Вишњичком, Мије Ковачевића и улицом Партизански пут представља делту саобраћајних токова, који се даље сливају на Панчевачки мост. Остале саобраћајнице су улице секундарног значаја.

Елементи попречног профила постојеће уличне мреже у границама сагледавања плана су:

Улица	Регулациона ширина (m)	Саобраћајни профил (бр. саоб. трака)	Ширина саобраћајне траке (m)	Обострани тротоар (m)	Зелена површина (m)
Митрополита Петра	20,6	2 x 1	4,0	6,0 + 2,7	0 + 3,9
Стеријина	10,0	2 x 1	3,0	2,0 + 2,0	/
Османа Ђикића*	4,5-8,0	2 x 1	2,5	1,5	/
Мише Вујића	14,0	2 x 1	3,0	4,0 + 2,0	0+2,0

* Улица Османа Ђикића је у средишњем делу сужена, без тротоара са једне стране и ширине коловоза 3,0 m, ширине регулације на најужем делу од 4,5 m.

Повезаност локације са примарном мрежом у окружењу је задовољавајућа с обзиром да је непосредно (преко улице Митрополита Петра) и посредно (веза Стеријина – улица 29. новембра) надовезана на саобраћајнице највишег ранга.

Капацитет саобраћајница у непосредном окружењу, битан за улицу Митрополита Петра као дела примарне мреже, делимично задовољава постојећи обим саобраћаја, с обзиром да је Митрополита Петра на коридору најдиректније везе: центар (Славија) – Панчевачки мост. Двотрачна саобраћајница тог ранга нема задовољавајући ниво саобраћајне услуге јер се као последица јавља загушење у вршним часовима.

С обзиром на ширину регулација улица и висину објеката уз регулацију на нивоу плана, може се закључити да једино улица Османа Ђикића не задовољава основне захтеве за ширином регулације.

Јавни превоз путника

Подручје плана у постојећем стању опслужено је линијом аутобуског подсистема ЈГС-а које саобраћа улицом Митрополита Петра на линији број 48 (Железничка станица „Дунав” – Миљаковац 2). Пролазно стајалиште налази се у оквиру граница плана.

У петоминутној пешачкој изохрони налазе се стајалишта линија аутобуског подсистема које саобраћају улицом

29. новембар као и железничка станица „Дунав”. У десетоминутној пешачкој изохрони налази се и железничка станица „Панчевачки мост” коју користи и градско-приградска железница „Беовоз”, стајалишта линија тролејбуског подсистема у Цвијићевој улици, аутобуски терминал за линије које повезују насеља на левој обали Дунава и насеља у приобаљу десне обале Дунава са поменути терминалом и стајалишта линија трамвајског подсистема у Мије Ковачевића улици.

Паркирање

С обзиром на постојећу намену простора на предметној локацији и садржаје у непосредном окружењу, недостатак паркинг простора је евидентан. Ниједан стамбени ни пословни објект нема решено паркирање. Не постоје организоване паркиралишта, ни на отвореном ни у гаражама, подземним или надземним, изузев једног гаражног места уз објект у Османа Ђикића 32. Паркирање се обавља улично, заузећем коловозне, пешачке или зелене површине, првенствено нерегулисано. Отежавајућа околност је и што садржаји у непосредном окружењу са становањем високе густине немају решено паркирање на својим парцелама па додатно оптерећују паркирањем саобраћајне површине на предметној локацији.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Табела 2. Урбанистички параметри по целинама

Целина	Намена целине	П целине (m ²)	ПП под објектима	БРГП m ²	Степен заузетости	Индекс изграђ.	Спратност	Слободне и зелене површине	Број станова	Број становника	Густина насељености ст/ha
Ц1	Становање	613,67	285,4	1027,4	46%	1,7	П+2+Пк	328,3	12	36	550
Ц2	Производња	4393,5	2723,0	7030,0	62%	1,6	П-П+3	1670,5	0	0	0

2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

2.1. Концепција плана

Један од циљева овог плана је унапређење квалитета животне средине и урбаних вредности у складу са новим трендовима развоја овог простора, као и новим принципима и стандардима савременог живота у граду.

Планом су афирмисане вредности као што су:

- промена намене производног погона у стамбено-пословне објекте,
- унапређење квалитета средине и вредности овог градског амбијента,
- вишепородично становање, високог квалитета,

У Генералном плану Београда 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03) предметни блок је дефинисан као отворени градски блок. Непосредно окружење предметног блока намењено је са северне и источне стране становању у отвореним градским блоковима, са западне стране индивидуалном становању а са јужне стране спортским објектима.

Како су суседни блокови у окружењу намењени становању, сматрамо да је у циљу подизања квалитета становања, а у складу са ГП Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03) потребно извршити пренамену простора у разматраном блоку. Парцела чија је постојећа намена производња овим планом мења намену у становање са делатностима.

Објекти у потцелини ПЦ1 преузети су као стечена урбанистичка обавеза из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) и преузима се:

- предвиђени објекат за реконструкцију и промену намене објекта П+Мз+3, постојећег производног и магацинског садржаја у ул. Османа Ђикића бр. 30,
- објекти предвиђени за надзиђивање и то: објекат у улици Османа Ђикића бр. 32 и објекат у улици Стеријиној бр. 11. Спратност ових објеката је П+2+Пк.

Планирано је да један део блока са вишепородичним становањем настане кроз трансформацију објеката намењених производњи.

У суседним блоковима, дуж улице Митрополита Петра из правца Панчевачког моста, саграђени су објекти чија спратност премашује спратност дозвољену Генералним планом Београда до 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) за отворене блокове. Спратност дуж улице Митрополита Петра у предметном плану, а која је у складу са Генералним планом Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) представља постепени прелаз ка индивидуалном становању у наставку ове улице. Имајући у виду амбијент који је створен око хале „Пионир”, као и широки профил саобраћајнице Митрополита Петра, сматрамо да је дуж ове саобраћајнице могуће формирати становање високог квалитета.

Сматрамо да је неопходно омогућити предметном блоку који дуги низ година представља ругло у окружењу да се трансформише у квалитетан грађевински фонд.

– Планирани број становника је приближно 429 за целу територију плана. Од тога деце предшколског узраста има 43 (10%). Предшколска установа „Бошко Буха” Палилула у непосредној близини предметног блока има четири објекта: „Мали принц” у Прерадићевој 2а, „Снежана” у Ђушиној 15, „Малецка” у Коперниковој 16 и „Невен” у Владетиној 29. У допису Секретаријата за социјалну и дечију заштиту број 128/2 од 9. марта 2005. године пише да се за проширењем капацитета указује реална потреба на потезу Коперникове улице где се налази објекат „Малецка” и где постоји могућност надзиђивања самог објекта. Надзиђивањем би било неопходно обезбедити боравак за око 110 деце (три вртићке и једну јаслену групу).

Деца са територије предметног плана ће гравитирати овим установама.

– Деце (основно) школског узраста има око 86 (20%). На основу дописа Секретаријата за образовање ученици са подручја плана ће похађати наставу у ОШ „Ослободиоци Београда” или ОШ „Старина Новак” које су на прихватљивом растојању.

– Што се тиче здравствене заштите становништва на основу дописа Секретаријата за здравство постојећи огранак „Стара Палилула” Дома здравља „Др Милутин Ивковић” у ул. Кнез Даниловој бр. 16 располаже потребним капацитетима за прихватање новопланираног броја становника предметног блока. Такође, у ул. Војводе Вука бр. 10 је и огранак „Медицине рада” овог Дома здравља. Огранци Дома здравља „Др Милутин Ивковић” имају организоване све неопходне службе предвиђене за ниво примарне здравствене заштите, као и одговарајући простор, опрему и кадар, усклађене са важећим стандардима да задовоље потребе гравитирајућег становништва овог блока за примарном здравственом заштитом.

2.2. Намена површина

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом „План намена површина”. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру:

- Јавног грађевинског земљишта,
- Осталог грађевинског земљишта.

2.2.1. Јавно грађевинско земљиште:

Улице

На саобраћајним површинама у оквиру јавног грађевинског земљишта забрањена је изградња трајних или привремених објеката.

2.2.2. Остало грађевинско земљиште:

Остало грађевинско земљиште подељено је на две целине Ц1 и ПЦ2. Графички приказ поделе дат је на прилогу План намена површина.

Целина Ц1

Целина Ц1 обухвата катастарске парцеле број: 650/1, 657/1 и 647/2 КО Палилула.

Намена целине је становање у отвореном блоку.

Постојећи стамбени објекти у границама ове целине (у ул. Османа Ђикића бр. 32, к.п. 650/1 КО Палилула и у ул. Стеријиној бр. 11, к.п. бр. 657/1 КО Палилула) „Регулационим планом за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра” („Службени лист града Београда”, број 14/97) предвиђени су за надзиђивање, што је делимично већ и реализовано. Због тога је спратност ових објеката преузета као стечена обавеза и износи П+2+Пк.

Однос БРГП становања и делатности 50%-90%/50%-10%.

Целина Ц2

Целина Ц2 обухвата катастарску парцелу број: 647/1 КО Палилула.

Намена целине је становање високих густинаса делатностима.

У једном делу целине Ц2 налази се постојећи објекат у улици Османа Ђикића бр. 30, док је у другом делу, дуж улице Митрополита Петра планирана нова изградња.

Реконструкција постојећег објекта у улици Османа Ђикића број 30. на к.п.бр 647/1 КО Палилула у овој целини започета је на основу „Одобрења за изградњу (IX-04 број 350.4-686/2003, 11. фебруара 2004. год.), које је издала Општина Палилула. Овим планом предвиђа се пренамена наведеног објекта у становање са делатностима.

Спратност објекта је П+Мз+3.

Однос БРГП становања и делатности 50%-90%/50%-10%.

Дуж улице Митрополита Петра ова потцелина има знатно повољније услове за изградњу стамбених објеката. С обзиром да се преко пута улице Митрополита Петра налази квалитетна зелена површина и спортска хала „Пионир”, сматрамо да је у овом делу разматраног блока неопходно рационалније коришћење земљишта и трансформација до-трајалог грађевинског фонда, намењеног производњи у вишеспородично становање.

Није дозвољена изградња стамбених простора на нивоу сутерена и приземља.

Планирана спратност је П+6+Пс.

Однос БРГП становања и делатности 50%-90%/50%-10%.

Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања суседа. То су: трговина, пословање, услужне делатности, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, забавишта и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

2.3. *Заштита традиционалног наслеђа*

У допису Завода за заштиту споменика културе Београда број 042177 од 14. октобра 2004. године наводи се да са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

2.4. *Правила парцелације*

Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта

За парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта важе следећа правила:

Целина Ц1

– Планом се не дозвољава деоба катастарских парцела у овој целини.

– Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две катастарске или више парцеле (к.п. бр. 657/1 и к.п. бр. 647/2 КО Палилула). Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се урбанистичким пројектом. Спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају.

Целина Ц2

Минимална површина грађевинске парцеле је постојећа парцела и овим планом се не дозвољава њена подела.

2.5. *Правила регулације и нивелације*

Правила регулације

Простор плана регулационим линијама је подељен на површине јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта. Регулационе линије дефинисане су у овом плану овим планомкоординатама геодетских тачака. У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Правила нивелације

Планирана нивелација се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Планиране улице као и нови платои везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација површина дата је у графичким прилозима „План регулације и нивелације” и „Урбанистичко решење саобраћајних површина”.

Инструменти регулације простора

Регулациона линија

Регулациона линија блока приказана је на графичком прилогу Регулационо нивелациони план.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нових објеката овим планом нису посебно дефинисане. Подземне етаже могу заузети максимално до 90% површине парцеле, уколико нема других ограничења.

Објекти затечени између грађевинске и регулационе линије у тренутку израде плана, не могу се реконструисати или надзиђивати. Свака грађевинска активност на оваквој парцели своди се на прилагођавање планираној регулацији, што значи реконструкција постојећег објекта да би се нашао на планираној грађевинској линији или његово уклањање, што ће бити процена инвеститора.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н). Једна стамбена етажа рачуна се у просечној висини од 3 m. Висина приземне етаже условљена је висином пасажа за пролаз противопожарних возила као и висином пословног простора у приземљу. У складу са овим максимална висина пасажа ограничена је на 4,5 m. Висинској регулацији објекта додаје се још висина грађевинских елемената крова.

Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Планирана спратност представља максималну спратност до које се може изградити планирани објекат.

2.6. *Услови заштите животне средине*

Стање животне средине предметног блока оцењено је као задовољавајуће.

Услови за заштиту животне средине су одређени од стране Градског завода за заштиту здравља, дописом број: (П-8 број 3569/2, од 12. септембра 2004. године), уграђени су у програмска, просторна и техничка решења плана, те је при даљој разради у циљу заштите животне средине обавезно придржавати се датих решења.

При спровођењу плана и пројектовању објекта водити рачуна о следећим захтевима:

– Загревање свих постојећих и планираних објеката предвидети искључиво централизовано;

– Да се код комбиновања становања и делатности у оквиру објекта у пословном делу објекта не обавља делатност која у редовним условима може угрозити функцију становања;

– У пословним просторијама може се обављати делатност која у редовним условима неће контаминирати животну средину изнад ГВИ (граничних вредности емисије);

– Да се поткровља планирају за атеља и сличне функције, а уколико се планирају станови косе кровове прописно термоизоловати са обавезним ваздушним слојем;

– Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама, прелазима и прилазима сходно прописима који то регулишу;

– Одредити места за смештај контејнера за прикупљање кућног и комуналног отпада;

– Преградни зидови и међуспратне конструкције између стамбених и пословних просторија морају се прописно изоловати тако да станови буду заштићени од буке или евентуалног нејонизујућег зрачења што се посебно односи на евентуалне трафо станице у објектима.

На основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), а у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), и члана 46. Одлуке о градској управи („Службени лист града Београда”, број 36/04), по претходно прибављеном мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине број 501-53/05-V-03, од 11. октобра 2005. године, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину плана детаљне регулације за блок између улица: Стеријина, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула број IX-01 350.5-1536/2005, 28. октобра 2005. године.

Нацрт плана детаљне регулације блока између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, те не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја у смислу одредбе члана 5. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04).

Ово из разлога што, у планом дефинисаним наменама (становане и стамбено ткиво), нису планирани објекти за које је прописана обавезна израда процене утицаја на животну средину, у складу са чл. 4. и 46. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04).

2.7. Мере заштите од елементарних непогода и услови од интереса за одбрану

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Мере заштите од земљотреса

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/9). Треба поступити у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима свим грађевинским парцелама.

Према условима број 217-364/2004-06, 23. септембра 2004. године:

– објекти морају бити изведени у складу са чл. 10 и 11 Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94),

– објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95),

– објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83),

– предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91),

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87),

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

– системе вентилације и климатизације предвидети у складу са 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 лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89),

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

– уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77),

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93),

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформатора („Службени лист СФРЈ”, број 13/78),

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 37/95),

– постоји обавеза прибављања услова Управе противпожарне полиције ГСУП-а Београд приликом израде планске документације-урбанистичких услова и урбанистичких пројеката за објекте који су обухваћени предметним Планом детаљне регулације.

Мере цивилне заштите

Основна мера цивилне заштите људи и материјалних добара у случају рата и непосредне ратне опасности је склањање у склоништа и друге заштитне објекте.

Инвеститори нових објеката дужни су да у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 55/83) и Законом о одбрани („Службени гласник РС”, број 45/91) обезбеде склонишни простор, изградњу склоништа, или уплатом накнаде за изградњу јавних склоништа.

У условима Министарства одбране број 1071-3, 4. марта 2005. године наводи се:

– обавеза изградње двонаменских склоништа у складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката у границама плана, њиховом наменом, степеном угрожености и важећим техничким нормативима за склоништа,

– Инвеститор је у обавези да у процесу комплетирања планске и техничке документације за наведени простор и планиране објекте, примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), као и другим законским и подзаконским актима, који се односе на заштиту људи и материјалних добара чија је примена обавезна при изради документације, изградњи и коришћење планираних објеката.

Изградња склоништа биће дефинисана посебним Прилогом мера заштите који је саставни део овог плана.

Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-планских услова од интереса за одбрану земље дефинисане су посебним прилогом.

2.8. Услови за кретање лица са посебним потребама

При пројектовању и реализацији свих објеката примени решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

2.9. Саобраћај

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године и Регулационим планом за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита

Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97).

Митрополита Петра припада примарној, а остале улице секундарној уличној мрежи.

Према ГП до 2021. године планира се магистрални полупрстен такозвани УМП, чија би улога била да се централни део града растерети од транзитног саобраћаја. Његовом изградњом, осим растерећења долази и до опадања функционалног значаја појединих саобраћајница. Међу њима је и улица Митрополита Петра која ће у планираном стању имати функцију улице I реда.

Ширина регулације и попречног профила улица преузета је из стечене урбанистичке обавезе, већ споменутог РП. Коловоз Митрополита Петра се проширује са две постојеће саобраћајне траке ширине по 4,0 m на четири ширине 3,0 m. Овом интервенцијом се значајно повећава капацитет саобраћајнице и самим тим и ниво услуге за улицу тог ранга.

Улице секундарне мреже, Стеријина и Мише Вујића, остају у постојећој регулацији. По питању улице Османа Ђикића, измењен је важећи РП за реконструкцију блокова између улица: Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97). Овим планом задржава се постојећи статус ове улице као јавне површине. Улица Османа Ђикића, у функционалном смислу је колско пешачка улица са умиреним саобраћајем, са апсолутном предношћу у кретању пешака, редукованим приступом возила, и заједничком површином у једном нивоу за кретање свих учесника у саобраћају.

Елементи попречног профила планиране уличне мреже су:

Улица	Регулациона ширина (m)	Саобраћајни профил (бр. саоб. трака)	Ширина саобраћајне траке (m)	Обострани тротоар (m)	Зелена површина (m)
Митрополита Петра	18,5	2 x 2	3,0	4,0 + 2,5	/
Стеријина	10,0	2 x 1	3,0	2,0 + 2,0	/
Османа Ђикића	4,5	улица колско пешачка са умиреним саобраћајем			
Мише Вујића	14,0	2 x 1	3,0	2,0 + 2,0	2,0+2,0

Јавни превоз путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГС-а у досадашњим плановима, а у складу са ГП до 2021. године, стање ЈГС-а на предметној локацији и у непосредном окружењу остаје непромењено. Пролазно стајалиште ЈГС у оквиру плана, у улици Митрополита Петра остаје на постојећој позицији.

Паркирање

Прорачун потребног броја паркинг места за стационирање возила становника и запослених на простору ПДР-а одредити на основу норматива из ГП Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03):

За постојеће становање	0,7 ПМ / стану
За ново становање	1 ПМ / стану
За трговину	1 ПМ на 66 m ² БРГП
За пословање	1 ПМ на 80 m ² БРГП

Нумерички показатељи за паркирање и услови за изградњу паркинг и гаражних места за постојеће, нове и дограђене објекте дати су у следећој табели:

Парцела	Бр. станова постојећи	Бр. станова планирани оријентационо	БРГП трговина оријентационо	БРГП пословање оријентационо	Потребно ПМ – постојеће становање	Потребно ПМ – планирано становање	Потребно ПМ – трговина	Потребно ПМ – пословање	Потребно ПМ – укупно	Остварено ПМ
650/1	6	/	90	90	4	/	1	1	6	0
657/1	6	/	55	55	4	/	1	1	6	0
647/1	/	149	1.025	1.025	/	149	16	13	178	190
УКУПНО	12	149	1.170	1.170	8	149	18	15	190	190

Потребан број паркинга презентирани у табели дат је за сваку парцелу посебно.

Остварен број паркинга изведен је према нормативу за планирану намену на парцелама и представља захтевани минимум за паркинг местима.

Ради решавања постојећег дефицита паркирања у целини Ц 1, у оквиру планиране подземне гараже у целини Ц 2, планирати 12 паркинг места више него што је потребно за целину Ц 2.

За подземну гаражу испод планираног новог објекта на парцели бр. 647/1 КО Палилула приступ остварити искључиво из улица секундарне мреже, Стеријине и Мише Вујића. Подземна гаража својим капацитетом мора да задовољи потребе за паркирањем за све објекте на овој парцели.

Планирана гаража из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) у блоку поред са приступом из улице Мише Вујића, остаје на предвиђеној локацији и са планираним капацитетима. Новопланирано решење стационирања возила у граници овог плана не угрожава габарите и режим коришћења планиране подземне гараже из суседног блока.

2.10. Инфраструктура

Од инфраструктурне мреже у границама предметног Плана детаљне регулације водоводна и канализациона мрежа преузете су као стечена урбанистичка обавеза из Регулационог плана за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97).

2.10.1. Водовод

Предметна локација припада првој висинској зони водоснабдевања.

Снабдевање водом прве висинске зоне врши се из ЦС „Ташмајдан” и резервоара „Пионир” \varnothing 300 mm који пролази улицом Митрополита Петра.

Сва дистрибутивна мрежа већ је изведена, налази се у свим улицама које окружују предметну локацију, али је недовољног капацитета и потребна је реконструкција ради снабдевања водом конзума на територији плана.

Дистрибутивна улична, водоводна мрежа која је формирана као прстенаста је следећа:

- у улици Митрополита Петра \varnothing 300 mm;
- у улици Османа Ђикића \varnothing 80 mm;
- у улици Стеријиној \varnothing 80 mm;
- у улици Мише Вујића 6/4”.

Према топографским подацима у оквиру плана планирани блок и објекти у њему гравитирају дистрибутивној мрежи прве висинске зоне водоснабдевања.

Планирана реконструкција и изградња нових објекта захтева реконструкцију водоводне мреже дистрибутивног система пошто је постојећа мрежа \varnothing 80 mm и 6/4” недовољног капацитета.

Да би се омогућило несметано водоснабдевање предметног комплекса неопходно је предвидети замену постојећих цевовода 6/4” и \varnothing 80 mm цевоводима \varnothing 150 mm.

Нове цевоводе \varnothing 150 mm у улицама Османа Ђикића, Стеријиној и Мише Вујића треба повезати са постојећим цевоводима \varnothing 300 mm у улици Митрополита Петра како би се образовао прстен око предметне локације.

Планирани цевовод \varnothing 150 mm у улици Мише Вујића треба поставити ван габарита објекта подземне гараже на око 1,50 m од зида објекта.

Планиране објекте прикључити на планиране цевоводе \varnothing 150 mm у гравитирајућој улици.

За сваки објекат посебно предвидети прикључак. Планиране објекте на овој локацији прикључити на уличну цев преко водомера у водомерном окну, а према условима ЈКП БВК.

Преко прикључка обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне потребе и противпожарну заштиту сходно важећим прописима и условима јавних комуналних предузећа.

По потреби унутар локације и сходно правилницима, предвидети противпожарну хидрантску мрежу. Хидранте поставити у зеленој површини поред површина са чврстом подлогом.

2.10.2. Канализација

Предметна локација припада „централном” градском, канализационом систему где је канализација извршена по општем систему и сливу колектора 300/450 cm који долази из улице Ђуре Ђаковића.

Непосредни пријемник канализационих вода ове локације је колектор у улици 29. новембра 120/210 cm.

Постојећи главни одводници уличне мреже у оквиру регулационог плана су:

- у улици Мише Вујића канал ОК 400 mm;
- у улици Османа Ђикића канал 250 mm;
- у улици Стеријиној \varnothing 150 mm и \varnothing 250 mm.

До изградње подземне гараже канализација ће функционисати у оквиру постојећег стања.

При одређивању концепције решења канализације према будућим потребама и захтевима на подручју регулационог плана усвојиће се сва решења канализације, која могу да се примене у измењеним условима са изградњом подземне гараже.

Изградњом подземне гараже биће прекинути токови постојеће канализације из улица Османа Ђикића и Мише Вујића до колектора 60/110 cm.

За наведене интервенције у погледу подземне гараже предвиђене планом, постојећа улична канализациона мрежа претрпеће реконструкцију.

У улици Митрополита Петра планира се колектор ради одводњавања ширег сливног подручја и то у целини од улице Јаше Продановића до колектора у улици 29. новембра.

У првој фази колектор треба изградити од улице Мише Вујића до улице 29. новембра.

У време изградње будуће гараже укинуће се постојећи канали \varnothing 600 mm и \varnothing 400 mm у улици Мише Вујића и канала \varnothing 250 mm у улици Османа Ђикића.

Како ови канали, \varnothing 600 mm и \varnothing 400 mm, одводњавају подручје улице Мије Ковачевића и Хале „Пионир” потребно је ове постојеће канале на узводном делу, превезати у планирани колектор 70/125 mm у улици Митрополита Петра.

Такође, у делу ул. Мише Вујића постојећи канал \varnothing 400 mm реконструисати и изградити нови \varnothing 400 mm како је то планирано Регулационим планом за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) кроз блок.

Постојећу и планирану канализациону мрежу овог подручја решавати према општем систему канализације.

Канализација санитарне, фекалне и атмосферске воде са комплекса планираних објеката.

Планирани прикључак извести на постојећи градски канал и у улици којој гравитира предметни објекат.

За сваки планирани објекат предвидети посебан прикључак минималних димензија \varnothing 150 mm.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализацију морају одговарати важећем „Правилнику”.

Пре испуштања у канализацију отпадне воде из гаража и ресторана ослободити од масти, уља и нафтних деривата одговарајућим таложницима и сепараторима.

2.10.3. ТТ и КДС мрежа

Предметни блок припада подручју постојећег кабла Н-2А АТЦ „Дунав”. Капацитет кабла делимично задовољава потребе кабловског подручја. Дуж улице Митрополита Петра, изграђена је магистрална телекомуникациона канализација капацитета 27 цеви.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака коришћен је следећи принцип:

- Стамбени објекат: на сваке две стамбене јединице обезбедити три телефонска прикључка;
- Делатности: сваки локал, један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа и величине урбаних јединица дошло се до става да је за предметни блок потребно обезбедити

око 200 телефонских прикључака. Овај број телефонских прикључака обезбедиће се тако што ће се увести ново кабловско подручје Н^о-1 АТЦ „Дунав”. Осим тога изградиће се нова дистрибутивна телекомуникациона мрежа како би се прикључили планирани објекти. Затим је потребно изградити нову телекомуникациону канализацију дуж улице Стеријине и Османа Ђикића и дуж дела улице Мише Вујића. Капацитет кабловске канализације је четири цеви Ф-110 mm. Од телекомуникационих окана до објеката изградити приводну телекомуникациону канализацију капацитета две цеви.

У објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом концентрацијом. Капацитет унутрашњих извода и дистрибутивне мреже димензионисати за крајње потребе претплатника.

Трасама телекомуникационих водова полагаће се и водови КДС-а.

2.10.4. Електрична мрежа

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру блока изградити ТС 10/0,4 KV капацитета 1000 KVA, која ће бити смештена у оквиру новопланираног објекта. Планирани ТС 10/0,4 KV мора имати најмање два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона. Свако одељење мора имати несметан приступ споља. Просторије за смештај трансформатора морају имати сигурну звучну и топлотну изолацију.

Планирани ТС 10/0,4 KV прикључиће се тако што ће се од постојећег 10 KV кабла веза ТЦ110/10 KV „Богословија” и ТС10/0,4 KV 29. новембар 110 (рег.бр.Б-205) до планиране ТС 10/0,4 KV положити два 10 KV кабловска вода. Планирани каблови 10 KV полажу се испод тротоарског простора, а у ров дубине 0,8 m, ширине 0,5 m.

Ниско напонску мрежу 1 KV извести кабловским водовима. Постојећу ТС 10/0,4 KV Стеријина 15 „Соко Штарк” (рег.бр.Б-778) укинути. Све водове 1 и 10 KV који су угрожени изградњом објеката изместити на безбедну трасу

2.10.5. Снабдевање њојлојном енергијом

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Дунав”, односно топлотном конзуму планираног магистралног топловода пречника 558.8/8 mm, 273/5 mm и 168.3/4 mm који ће се полагати у ул. Чарли Чаплина, затим кроз комплекс хале „Пионир” и даље у ул. Митрополита Петра како је дато РП за реконструкцију блокова између улица: Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97). Топловодна мрежа ради у температурном и притисном режиму 150/75^оC и НП25.

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче у складу са њиховом спратношћу и наменом. и он износи Q = 1510 KW.

Планирана топоводна мрежа биће распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, топлотног конзума и положаја осталих инфраструктурних водова.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеден колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране. Њихова тачна диспозиција и број могу се мењати кроз израду даље техничке документације.

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

2.10.6. Зеленило

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- Зеленило у оквиру површина јавне намене;
- Зеленило у оквиру површина остале намене.

1. Зеленило у оквиру површина јавне намене

Линијско зеленило чине појединачна дрворедна стабла уз улице, у зони сагледавања предметног плана констатовано је слабо присуство ове врсте зеленила.

2. Зеленило у оквиру површина осталих намена

Зелене површине осталих намена односе се на парцеле предвиђене за становање средњих и високих густина у комбинацији са делатностима. Како се ради о отвореном градском блоку формирати зелене површине у централном делу блока.

Уклањањем лоших и помоћних објеката у централном делу блока створити могућност да се реафирмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

На подручју Плана детаљне регулације предвиђено је око 0,3 ha слободних и зелених површина (што износи око 60%, од укупне површине блока). Корисници парцеле могу свој слободни простор уређивати према властитим афинитетима стим што минимум 37% површине, слободног дела парцеле мора бити под зеленилом. За игру деце (3–11 година) потребно је обезбедити површину од мин. 150 m² (око 3%). Просечна површина слободних и зелених простора по становнику је 7.512 m² по становнику што се може сматрати задовољавајућим.

Ако је испод дела слободне површине парцеле планирана подземна гаража, обезбедити прописну заштитну оgradu на местима денivelације између околног терена и кровне плоче уз њено озелењавање.

С обзиром да на катастарској парцели 647/1 КО Палилула је највећи део јединствене слободне површине блока предвидети пешачке комуникације које ће кроз пасаже објеката и отворену површину повезивати пешачке комуникације у улицама: Митрополита Петра и Османа Ђикића као и Стеријине са улицом Мише Вујића.

2.10.7. Потребна средства за уређивање јавној грађевинској земљишћу

За уређивање и изградњу објеката који су од јавног интереса потребна су следећа средства:

Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена (дин.)
1	2	3	4	5
Водовод водовод мин. Ø150	m ¹	10.500,00	250	2.625.000,00 2.625.000,00
Канализација канализација Ø250	m ¹	12.000,00	90	1.080.000,00 1.080.000,00

1	2	3	4	5
Електрика				
Кабл 10 kV	m ¹	6.250,00	130	812.500,00
ТС	ком.	6.000.000,00	1	6.000.000,00
				6.812.500,00
ТТ				
ТТ водови	m ¹	3.750,00	108	405.000,00
Тф прикључак	ком.	6.000,00	250	1.500.000,00
КДС	m ¹	2.500,00	108	270.000,00
				2.175.000,00
Топловодна мрежа				
Ø 108 mm	m ¹	24.000,00	23	552.000,00
Ø 88,9 mm	m	24.000,00	190	4.560.000,00
				5.112.000,00
Саобраћајне површине				
Реконструкција постојеће саобраћајнице				
– коловоз	m ²	6.400,00	746 m ²	4.774.400,00
– тротоар	m ²	2.500,00	666 m ²	1.665.000,00
Саобраћајна опрема	m ² коловоза	600,00	14.241 m ²	8.544.600,00
Јавно осветљење	ком.	100.000,00	6	600.000,00
				15.584.000,00
Земљиште				
Трошкови прибављања земљишта	m ²	1.200,00	387 m ²	464.400,00
Укупно				33.852.900,00

Цена по јединици мере за месец април 2005. године.
Средства за уређивање јавног грађевинског земљишта обезбеђује Скупштина града из буџета.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Постојећи објекти

За све објекте који прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

1. на основу овог плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење;

2. није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација поткровља.

За остале објекте који не прелазе преко новопланиране регулације важе следећа правила:

1. Могу се заменити новим, према условима из овог плана;

2. Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија).

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптације постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима али само у оквиру својих габарита.

Правила за реконструкцију постојећих објеката

Измена геометрије косог крова је дозвољена у следећим случајевима:

– када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова;
– уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

Реконструкцију и пренамену приземља постојећих објеката извести, у складу са следећим правилима:

– Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и тако да буду у што ближег контакту са пешаком;

– Адаптација оваквих простора мора бити изведена на такав начин да ничим не наруши конструктивне, обликовне и стилске карактеристике постојећег објекта. Сви нови елементи видни на фасади морају се бојом, материјалом и формом уклопити у затечени изглед;

– Положај и облик степеништа којим се улази у пословни простор мора бити такав да не угрожава кретање пешака на тротоару и мора се налазити на грађевинској линији приземља постојећег објекта. Степениште поставити унутар објекта;

– Уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта, потребно је извршити комплетну санацију објекта.

3.2. Општа правила изградње објеката

3.2.1. Објекти у оквиру осталих грађевинских површина

Објекти у оквиру осталих грађевинских површина дефинисани су као типична целина Ц1 и Ц2.

Графички приказ поделе дат је на прилогу План намењене површина.

Целина Ц1

Обухвата парцеле број 650/1, 657/1, и 647/2, КО Палилула. Висина објеката у овој целини је стечена урбанистичка обавеза и износи П+2+Пк.

Целина Ц2

Обухвата део катастарске катастарску парцеле парцелу број 647/1 КО Палилула. Карактер целине дефинисан је колективним становањем. Спратност објеката је од П+Мз+3 до П+6+Пс. Просечна висина стамбене етаже је 3 m.

Код објеката у овој целини намењених делатностима у приземљу објекта.

Табела 3. – Планирани урбанистички параметри за целину Ц1:

Целина	Намена	Спратност	Максимални параметри		Однос стан./дел.
			П+н	И Си (%)	
Ц1	Становање са делатностима	П+2+Пк	1,7	46	50-90%/50-10%
Ц2	Становање са делатностима	П+Мз+3+ Пк-П+6+Пс	3	40	50-90%/50-10%

– У прорачун индекса изграђености не улазе етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре и станарских остава;

– Степен заузетости (З) исказан као % јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле;

– Индекс изграђености (И) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока);

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

3.2.2. Посматрање објекта у односу на јавне површине

Целина Ц1

– У овој подцелини регулациона и грађевинска линија се поклапају;

– Објекти својим најистуренијим делом (еркери, балкони) не смеју прећи преко регулационе линије.

Целина Ц2

Планирани објекат у улици Митрополита Петра:

– Грађевинска и регулациона линија се не поклапају, што је карактеристично за отворене градске блокове и слободностојеће објекте;

– Грађевинска линија је повучена у простор грађевинског земљишта остале намене, за 2.0 m уз ул. Митрополита Петра, за мин. 6.0 m уз ул. Мише Вујића и мин. 9.6 m уз ул. Стеријину, у односу на линију јавне површине, односно у односу на регулациону линију;

– Објекти својим најистуренијим делом (еркери, балкони и сл.) не смеју прећи преко регулационе линије;

– Објекти својим најистуренијим делом (еркери, балкони и сл.) преко грађевинске линије могу прећи максимум 1.6 m и то изнад 3.0 m висине објекта. [Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини о условима и поступку издавања акта о урб. условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник РС”, број 75 од 25. јула 2003. године)].

Постојећи објекат у ул. Османа Ђикића бр. 30:

– Регулациона и грађевинска линија се поклапају;

– Објекат својим најистуренијим делом (еркер) прелази преко регулационе линије 0.40 m, на висини изнад 5.00 m.

3.2.3. Посматрање објекта у односу на суседне објекте

Целина Ц1

С обзиром на то да су објекти у овој целини стечена урбанистичка обавеза, постојеће грађевинске линије се задржавају.

За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m, у случају реконструкције не могу се на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Целина Ц2

Планирани објекат у ул. Митрополита Петра:

Растојање објекта од суседног објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама не сме бити мање од висине више зграде.

Растојање објекта од суседног објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама не сме бити мање од 1/2 више зграде.

Растојање објекта од бочних граница парцеле према суседу несме бити мање од 8.0 m.

На сваких 25–30 m дужине зграде обезбедити пролазе у приземљу ка централном дворишту. Испад на деловима објеката ка улици или дворишту не смеју угрозити приватност нити осунчаност суседних објеката.

Постојећи објекат у ул. Османа Ђикића бр. 30:

Постојеће грађевинске линије објекта се задржавају.

За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m, у случају реконструкције не могу се на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

3.2.4. Сврху и висина објекта (висинска регулација)

Целина Ц1

У целини Ц1 планирана висина објекта је ограничена на висину преузету за стечену урбанистичку обавезу. За објекат у Стеријиној улици бр. 11 (к.п. бр. 657/1 КО Палилула), и за објекат у улици Османа Ђикића бр. 32 (к.п. бр. 650/1 КО Палилула) стечена обавеза ја „Регулациони план за реконструкцију блокова између улица Чарлија Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра” („Службени лист града Београда”, број 14/97). Поменути план је омогућио надзиђивање ових објеката до висине од П+2+Пк.

За објекат који се налазе у улици Османа Ђикића бр. 30. (к.п. бр. 647/1 КО Палилула) за висину објекта стечена обавеза ја постојећа висина објекта.

Овим планом се врши пренамена овог објекта из производње у становање са делатностима.

Обзиром да је објекат био намењен производњи, објекат има велике спратне висине (изнад стандарда за објекте намењене становању).

Његовом реконструкцијом и пренаменом у стамбено-пословни објекат овим планом се дозвољава формирање још једне етаже под условом да се укупна висина објекта не промени.

Због окружења планом се дозвољава коси кров испод кога је таван без назидка.

Целина Ц2

Планирани објекат у улици Митрополита Петра:

Планирана спратност нове изградње стамбено-пословног објекта је П+6+Пс.

Висина објекта према улици рачуна се од тротоара до врха оградне терасе повученог спрата и износи максимално 25,5 m.

Максимална висина кровног венца повученог поткровног спрата је 26,5 m у односу на нивелациону коту тротоара јавне саобраћајнице.

Постојећи објекат у ул. Османа Ђикића бр. 30:

За објекат који се налази у улици Османа Ђикића бр. 30. за висину објекта стечена обавеза ја постојећа висина објекта.

Овим планом се врши пренамена овог објекта из производње у становање са делатностима.

С обзиром да је објекат био намењен производњи, објекат има велике спратне висине (изнад стандарда за објекте намењене становању).

Његовом реконструкцијом и пренаменом у стамбено-пословни објекат овим планом се дозвољава формирање још једне етаже под условом да се укупна висина објекта не промени.

Због окружења планом се дозвољава коси кров испод кога је таван без назидка.

3.2.5. Општа правила за изградњу покривља и повученог сграда

За објекте којима је дозвољена изградња поткровља важи следеће:

- Поткровље својом површином не сме излазити из хоризонталног габарита објекта;
- Максимална висина назидка поткровља износи 1,6 m (рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине);
- Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду ткзв. „капа” са препустима.

За објекте којима је дозвољена изградња повученог спрата:

- Повучени спрат је мин. 1,5 m увучен од основног габарита објекта, односно под углом од 57°.

3.2.6. Општа правила за изградњу приземља објеката

– Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и тако да буду у што ближе контакт са пешаком;

– Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,3 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m, али не шире од ширине тротоара,
- Платнене настрешице са масивном браварском конструкцијом – 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- Конзолне рекламе – 1,2 m на висини изнад 3,0 m;
- Отворене спољне степенице које савлађују висину до 0,9 m, могу се поставити између регулационе и грађевинске линије, под условом да не прелазе регулациону линију.

3.2.7. Правила за оградивање парцела

Целина Ц1

– Парцеле оградити зиданом оградом до висине макс. 0,9 m (рачунајући од коте тротоара). Ограда може имати и већу висину, максимално до 1,6 m, али у делу изнад 0,9 m мора бити транспарентна;

– Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију према протоколу регулације, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује;

– Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити изван регулационе линије.

Целина Ц2

Не дозвољава се неоградивање парцеле у овој целини.

3.3. Посебна правила изградње објеката

Целина Ц1

– Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађе-

винске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа;

– На парцелама намењеним вишепородичном становању није дозвољена изградња помоћних објеката.

Целина Ц2

– Простор у залеђу објеката партерно уредити и озеленити;

– Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа;

– На парцелама намењеним вишепородичном становању није дозвољена изградња помоћних објеката.

3.4. Правила за реализацију саобраћајних површина

Правила уређивања саобраћајних површина

– Трасе новопроекттованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котам изведених саобраћајница са одговарајућим падовима;

– Димензионисање коловозне конструкције извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важним прописима;

– Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар);

– Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима;

– Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде;

– Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или попљочањем префабрикованим бетонским елементима;

– Колско пешачке улице извести са пуним степеном интеграције моторног саобраћаја у кретању и мировању уз заједничко коришћење површина под условима прихватљивим за пешаке. Ширина регулације ових улица није прецизно „зацртана” и прати локацију објеката у окружењу. „Интегрисана” улица својим партерним решењем треба да „смири” колски саобраћај, омогући на одговарајућим местима стационирање возила и првенствено омогући несметано кретање пешака који у свакој прилици имају апсолутну предност. Смиривање саобраћаја првенствено постићи постављањем благих (ниских) рампи на улазу у улицу и организацијом наизменичног паркирања једном па другом страном улице, чиме се остварује „меандрирање” при кретању возила. Тротоари и „коловоз” нису међусобно висински издвојени. Све „интегрисане” улице треба да имају једносмеран ток саобраћаја. Пројектном документацијом дефинисати режим саобраћаја на посматраном простору (смер кретања возила, рестриктиван приступ возила).

Препоручује се приступ возилима становника и запослених у блоку и возилима за снабдевање (ако постоји потреба). У зони „интегрисане” улице обезбедити проходност комуналног и интервентног возила остављањем слободног профила ширине 3,5 m у континуитету. Излаз, односно улаз у „интегрисане” улице извести преко тротоара попречне улице са обореним ивичњаком уз ојачање конструкције тротоара;

– Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака;

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило несметано кретање инвалидских колица и бициклиста.

Правила при пројектовању гаража у подземним етажама новоизграђених објеката

- У склопу нове изградње на к.п. бр. 647/1 КО Палидула градити подземну гаражу у више нивоа;
- Гаража мора да има два улаза, односно излаза са прилазним рампама са по две саобраћајне траке;
- Ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- Спољне рампе ако су грејане у зимским условима могу имати подужни нагиб правих рампи до 14%, уколико нису грејане подужни нагиб правих рампи је највише 12% за откривене и 15% за покривене;
- Слободна висина гараже мин. 2,2 m;
- Димензије паркинг места мин. 2,3 x 4,8 m;
- Колску комуникацију између суседних нивоа остварити са две рампе, свака са по две саобраћајне траке;
- Подземна гаража може бити аутоматизована коришћењем уређаја који раде на принципу механичког преноса возила без присуства људи;
- Гаража мора да има посебан улаз за ватрогасну интервенцију (са сигурносним степеништем, сигурносном рампом или сигурносним лифтом);
- Уколико се за комуникацију између нивоа уместо рампи користи искључиво гаражни лифт, укупан број паркираних возила у гаражи не може бити већи од 30;
- При пројектовању гаража придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005).

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

- Паркирање решавати на отвореним паркинзима или у гаражама;
- Гараже могу бити подземне или надземне, једноетажне или вишеетажне;
- Појединачно паркинг место на отвореном или у гаражи може бити мултиплицирано употребом монтажних хидрауличних платформи за паркирање у два или три нивоа;
- Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до заузетости парцеле до 90%, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

3.5. Геотехнички услови коришћења простора

Простор плана захвата терен у распону апсолутних кота од 90-95 мнв. Површински делови терена су прекривени слојем насипа, дебљине 0.8-2.2 m, изведеним у циљу нивелације терена, испод којег је утврђен слој измењеног леса неједнаке дебљине од 1.3-1.8 m и прашинасто-песковите глине, дебљине до 1.3-1.8 m. Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти, представљени лапоровитом глином (ЛГ).

Подземна вода, у оквиру овог подрејона је утврђена на неуједначеној дубини од 3.2-4.7 m (апсолутне коте 87-89 мнв), у слоју прашинасте глине или у вишим, физичко-хемијски измењеним, деловима лапоровите глине („кора распадања”).

Услови изградње објеката: на локацији на којој се планирана изградња објекта спратности П+6+Пс уз улицу Митрополита Петра неопходно је уклонити насип и измењени лес из подгла планираних објеката. Могуће је планирати једну до две укопане етаже, стим да се у даљој фази пројектовања изведу детаљна истраживања и осматрања нивоа подземне воде. Препорука је да се оваква врста објекта фундаира у слоју лапоровите глине која је повољних физичко-механичких карактеристика за фундаирање објеката.

Планирану доградњу фабрике кекса до спратности П+М+3 вести уз неопходне интервенције на постојећим темељима. Интервенција на темељима подразумевала би проширење темеља са којима се обезбеђује дозвољена носивост (са факторима сигурности сагласно прописима за фундаирање).

Услови изградње саобраћајница и манипулативног платоа – на оваквим теренима саобраћајнице треба планирати површински. Нивелација се прилагођава терену и вероватно неће бити великих захвата усецања или насипања. Приликом изградње саобраћајница, паркинга треба извршити претходну припрему тла, што подразумева замену насипа неповољних физичко-механичких особина и стабилизацију подтла збијањем. Приликом пројектовања потребно извести истраживања дуж трасе саобраћајнице, паркинга и дефинисати геотехничке услове извођења по стационажама.

При планирању објеката инфраструктуре – треба водити рачуна да су у насипу, приликом додатног провлажавања, могућа допунска слегања, па избором цевног материјала и спојница треба онемогућити и најмање процуривање. Неопходно обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационе мреже и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Електро-мрежа посебни услови за израду електро-мреже нису неопходни, јер се високонапонски каблови постављају директно у тло, на котама које нису условљене карактеристикама тла. У сваком случају, каблови напонске мреже биће изван нивоа подземних вода и небитно је да ли су у насутом тлу или основном тлу. Крупни објекти електро-мреже, као што су подстанции, трансформатори и сл, могу имати велика оптерећења од конструкције, па се темељење може изводити директно, али уз обавезну санацију темељног тла, израдом различитих врста тампонских слојева.

Предметни простор представља падински део дунавског приобаља. На основу фонда постојеће геолошке документације основну геолошку грађу терена изграђују сарматски танкослојевити лапори са танким прослојцима песка или карбоната дуж равни слојевитости и панонски масивни, једри лапори. Површинска зона свих седимената је јаче измењена, издељена системом отворених или запуњених пукотина често и са траговима померања. Повлату ових седимената изграђује насип хетерогеног састава променљиве дебљине од 2.5-3.0 m.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренаирање подземних вода.

У циљу дефинисања геотехничког модела терена, поред коришћења података ранијих истраживања изведени су теренски истражни радови. У оквиру теренских радова изведено је пет истражних бушотина, дубине од 9.2–13 m, укупно 52 m.

Све бушотине потврдиле су дебљину деформабилног тла и дубину појаве прекоконсолидованих лапоровитих глина и лапора.

У току бушења вршено је детаљно картирање језгра и избор узорака за лабораторијска геомеханичка истраживања.

Терен по редоследу заступљености литолошких средина од површине терена, изграђује тло следећих физичко-механичких карактеристика:

- НАСИП, изграђује површинске делове терена, неједнаке дебљине од 0.8–2.2 m. Изузетно хетерогеног састава, најчешће глиновит са неуједначеним садржајем грађевинског шута. Извито деформабилан, водопропустак, неповољних физичко-механичких карактеристика. Грађевинским ископом, при изградњи објеката, у целости је одстрањен.

- ЛЕС ИЗМЕЊЕН, појављује се на дубини од 0.8–2.2 m, неједнаке дебљине од 1-3.4 m. Лес је прашновит, средње пластичан, капиларно порозан. Грађевинским ископом при фундаирању објекта највећим делом је одстрањен.

- ПРАШИНОВИТО-ПЕСКОВИТА ГЛИНА, појављује се неуједначено на дубини од 3.2–4.2 m, дебљине од 1.3–1.8 m. Глина је прашиновита, средње пластична, са неуједначеним садржајем СаСО₃ конкреција, капиларног прелинског пороза, водом zasiњена, средње деформабилна.

– ЛАПОРОВИТА ГЛИНА, појављује се на неједнакој дубини од 4.5–6 m. Глина је високопластична, тврда до чврста, издљена неправилним системом пукотина и прелина, слабо деформабилна.

На основу свега наведеног закључујемо да носивост тла и слегање неће представљати проблем при изградњи објеката, већ је за безбедност објеката неопходна заштита, обезбеђење суседних објеката и ископа.

Комплетан Геотехнички елаборат приложен је у Документацији плана.

3.6. Остварени нумерички показатељи

С обзиром да је на великом делу извршена пренамена предметног подручја, поједини урбанистички показатељи постојећег и планираног стања се драстично разликују. У наредној табели дајемо упоредни приказ урбанистичких параметара из ГП Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) постојећег и планираног стања, како би се кроз њихову упоредну анализу видело да се управо овим механизмом стварају значајне и квалитетне структуре на овом простору.

Табела 4: Упоредни приказ урбанистичких параметара постојећег стања, ГП Београда до 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03 и планираног стања на нивоу блока)

Макс. спратност	Степен заузетости парцеле		Индекс изграђености		Процент озелењених површина		Дечија игралишта (3–11 година)		Процент слободних површина под саобраћајницама		Број паркинг места		Макс. густина становника ст/ха										
	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.									
П+3	П+6+Пс	П+6+Пс	55%	30%	40%	1.5	1.2-2.2	3	15%	30%-40%	37%	0%	1 м ² /стан (мин. 100-150 м ²)	150 м ² (3%)	30%	20%	0	197186	197186	36	300-600	477	
	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.	ПОСТ.	ГП Београда 2021	ПЛАН.

3.7. Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације је основ за издавање Извода из Плана, одобрења за изградњу и израду урбанистичког пројекта у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Извод из урбанистичког плана је правни основ за израду техничке документације и издавање Одобрења за изградњу.

Пре изградње новопланираног објекта на к.п. бр. 647/1 КО Палилула, потребно је изградити подземну гаражу која треба да задовољи потребе за паркирањем како новопланираног објекта тако и већ постојећег објекта на истој парцели.

– Ступањем на снагу овог Плана детаљне регулације ставља се ван снаге Регулациони план за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) у границама блока овог плана детаљне регулације између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула по питању:

- намене површина,
- урбанистичких параметара,
- намена улице Османа Ђикића.

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

Скупштина града Београда
Број 350-111/06-С, 19. маја 2006. године

Председник
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 19. маја 2006. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, 47/03 и 34/06) и члана 31 Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА КОМПЛЕКС ФАБРИКЕ „БУКУЉА” У УЛИЦИ ВЕЛИЗАРА КОСАНОВИЋА – БЕОГРАД ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЗАГЕ МАЛИВУК, ВЕЛИЗАРА КОСАНОВИЋА, ДОЉЕНСКЕ И КОМПЛЕКСА „ПРЕЦИЗНЕ МЕХАНИКЕ” – ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације за комплекс фабрике „Букуља” у улици Велизара Косановића – Београд (подручје између улица Заге Маливук, Велизара Косановића, Дољенске и комплекса „Прецизне механике” на територији општине Звездара) („Службени лист града Београда”, број 8/05 од 21. априла 2005. године), повод израде плана је утврђивање услова за изградњу и уређивање простора, у складу са основним одредбама (наменама), утврђених Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда” број 27/03), комплекс који обухвата фабрику „Букуља” и „Прецизну механику” планира се и даље као привредна зона. При анализи података за производне зоне и њиховом планирању, узета је у обзир, Генералном плану примарна и секундарна делатност, која се у тексту појављује под једним називом – производне зоне, привредно-технолошке

зоне, погони или производња. Глобални распоред индустријских зона у Генералном плану показао је нерационално коришћење земљишта. То се посебно односи на наслеђену индустрију у централним деловима града која заузима најбоље локације. Наслеђени производни погони индустрије затечени у централним подручјима града су у сукобу са околином јер застарела технологија неповољно утиче на животну средину.

Према циљевима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) у поглављу 4.4. Привредне делатности и привредне зоне – Циљеви (4.4.2.), у концепцији дугорочног развоја и размештаја привредних делатности и привредних зона између осталог се поставља циљ:

– трансформације из производне у пословну делатност или становање (измештање одређених производних погона у једну од планираних привредних зона, чиме би се ослободио простор за профитабилне централне садржаје).

Постојећа привреда која има негативне утицаје на околну градско ткиво треба свој рад да усклади са средином или да се пресели на другу локацију како је то констатовано у поглављу 4.4. Привредне делатности и привредне зоне – Концепција развоја (4.4.3.).

Списак предузећа са повећаним еколошким ризиком дат је у Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) у прилогу 5.6. Заштита животне средине. На наведеном списку предузећа (табела 74) „Букуља” се налази под бројем 26 са еколошким ризиком од пожара, експлозије и токсичних материја, са типом делатности В где је у напомени дато да је потребно премештање делатности на еколошки повољнију локацију.

Циљ израде плана је дефинисање правила уређивања, као и правила грађења у складу са коришћењем земљишта, које се трансформацијом из постојећих привредних делатности и привредних зона – фабрика „Букуља”, усклађује са околином – становање, а у складу са тачком 11.1.Правила грађења за планирану намену простора Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Према табели 90. Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) „Могућност трансформације намене у друге намене”, дата је могућност трансформације привредних зона у стамбена ткива. Трансформација производних зона у становање односи се на трансформацију постојећих привредних локација у постојећем стамбеном ткиву у становање. Такође, дата је могућност потпуне трансформације на нивоу блока или зоне.

Непосредан повод за разраду, овим планом дефинисане градске зоне дела општине Звездара, јесте велика заинтересованост инвеститора да граде на овом квалитетном и атрактивном градском простору, чија је урбана трансформација из привредне у стамбену зону већ започета. Овим планским документом обезбедили би се неопходни услови за израду техничке документације, чиме би била омогућена трансформација постојеће индустрије, која је у стамбеном окружењу, у стамбено-пословно ткиво.

Циљ израде плана је да се унапреди квалитет овог дела града, као и услови становања и рада, стварање нових урбаних вредности, у смислу трансформисања постојећих грађевинских блокова, као и да се створе услови за економично коришћење простора.

А.2. Обухват плана

Подручје плана обухвата део територије општине Звездара и ограничено је улицама Заге Маливук (Мис Ирбијеве) и Велизара Косановића (регулациона линија ка подручју плана), комплексом „Прецизна механика” и индивидуалним парцелама које излазе на Долењску улицу, на укупној површини од 13121,71m².

Подручје плана детаљне регулације обухвата: делове катастарских парцела К.О. Звездара: 13216/1, 11186/54, 13710/6, 11186/8, целе катастарске парцеле К.О. Звездара: 11186/15, 11186/36, 11186/37, 11186/38, 11186/39, 11186/40, 11186/41, 11186/42, 11186/43, 11186/27, 11186/28, 11186/29, 11186/30, 11186/31, 11186/32, 11186/33.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког дела.

А.3. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење плана је:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/03) и Измене и допуне Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 34/06).

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за комплекс фабрике Букуља у Улици Велизара Косановића – Београд (Подручје између улица Заге Маливук, Велизара Косановића, Долењске и комплекса „Прецизне механике” на територији општине Звездара) („Службени лист града Београда” број 8/05) од 21. априла 2005.године.

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

Плански основ за израду и доношење плана је:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03),

Извод из Генералног плана Београда 2021

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), подручје обухваћено овим планом планирано је за привредне делатности и привредне зоне.

А.4. Сечене обавезе

Траса водова инфраструктуре уз Улицу Велизара Косановића преузета је из Детаљног урбанистичког плана дела МЗ „16. октобар” – Звездара („Службени лист града Београда”, број 13/89).

А.5. Опис постојећег стања

На земљишту које се налази у оквиру границе плана налази се комплекс фабрике „Букуља”, која се бави прерадом пластичних маса, а у оквиру кога се налазе индивидуално становање и зелене површине.

ИЗМЕНЕ У ОДНОСУ НА ПЛАНСКИ ОСНОВ

У односу на намену дефинисану Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), овај план уноси измену у оквиру његових граница, у смислу трансформације из постојећих привредних делатности и привредних зона – фабрика „Букуља”, у становање и стамбено ткиво, како би се намена предметног простора прилагодила намени у окружењу, а све у складу са тачком 11.1.Правила грађења за планирану намену простора Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Према табели 90. Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) „Могућност трансформације намене у друге намене” дата је могућност трансформације привредних зона у стамбена ткива. Трансформација производних зона у становање односи се на трансформацију постојећих привредних локација у постојећем стамбеном ткиву у становање. Такође, дата је могућност потпуне трансформације на нивоу блока или зоне.

На улазу у улицу Заге Маливук (Мис Ирбијеве) из правца улице Војислава Илића, налази се пословно-трговински објекат „VERO” и такође је планирана изградња пословно-трговинског објекта „MAXI” у самој близини комплекса фабрике „Букуља”, односно границе подручја које се разрађује овим планом. С обзиром на ширину регулације улице Заге Маливук (Мис Ирбијеве) од 15,00m и већ реализоване комерцијалне садржаје, овим планом се такође планира концентрација комерцијалних садржаја дуж ове улице, у циљу активирања предметног подручја. С обзиром на трансформацију фабрика „Букуља” и „Прецизна механика”, као и на повећани број становника у овом делу града, сматра се оправданим предложено решење.

Овим планом планира се трансформација из привредних делатности у зону компактног блока, а у складу са

Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), за компактни блок планирани су максимални урбанистички параметри (индекс изграђености 3,5, степен заузетости парцеле 60% и максимална висина објекта 1,5 ширине улице) а Нацртом плана се планира становање са делатностима: зона А компактног блока високе спратности (спратност П+6+Пк – П+8+Пк, индекс изграђености 4,5, степен заузетости 75%), зона Б компактног блока ниже спратности (спратност П+5+Пк, индекс изграђености 3-3,5, степен заузетости 40-60%) и зона В компактног блока ниже спратности (спратност П+3+Пк, индекс изграђености 3-3,5, степен заузетости 40-60%).

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Б.1.1. Карактеристичне намене у оквиру плана

У оквиру плана заступљене су намене за јавно и остало грађевинско земљиште.

Б.1.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште у оквиру плана чине јавне саобраћајне површине и јавно зеленило уз саобраћајнице (јавне грађевинске парцеле J1, J2 и J3), како је приказано на графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење, Р 1:500, лист 6.

Табела 1 Попис катастарских парцела у оквиру јавног грађевинског земљишта

Бр. грађ. парц.	Намена грађевинске парцеле	Површина м ²	Катастарске парцеле
J1	Улица 1. нова	1863,83	Делови парцела 11186/8, 11186/15, 11186/27, 11186/37, 11186/42, 11186/54, 13710/6 све КО Звездара
J2	Улица 2. нова	784,26	Делови парцела 11186/15, 11186/27, 11186/28, 11186/29, 11186/30, 11186/31, 11186/32 и 11186/33 све КО Звездара
J3	Саобраћајна површина (део тротоара у Улици Велизара Косановића)	115,00	Део парцеле 11186/51 КО Звездара

Парцеле јавног грађевинског земљишта

Парцеле намењене изградњи јавних саобраћајница дефинисане су овим планом и не могу се цепати нити укрупњавати.

Парцеле јавног грађевинског земљишта дефинисане су у графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење, Р 1:500, лист 6. У поглављу текста Б.5.1. „Јавне саобраћајне површине” су дати аналитичко-геодетски елементи за обележавање, а у табели 1. попис катастарских парцела у оквиру јавног грађевинског земљишта.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, важи парцелација утврђена у графичком листу План јавних површина са смерницама за спровођење, Р 1:500, лист 6.

Б.1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште намењено је за становање са делатностима типа компактног блока, како је приказано на графичком прилогу Планирана намена земљишта, Р 1: 500, лист 2.

Становање са делатностима у компактном блоку високе спратности, заступљено је у делу блока 1, уз улицу Заге Маливук (Мис Ирбијево).

У приземљу објеката планирана намена је делатност – пословање. На првом спрату објеката препоручује се делатност.

Могуће је да поједини објекти у целости буду намењени за комерцијалне делатности.

Дозвољене су оне делатности које су еколошки и функционално примерене становању (које не загађују животну средину изнад дозвољених граница), као што су комерцијалне делатности, пословање, угоститељски садржаји и слично.

Становање са делатностима у компактном блоку ниже спратности заступљено је у делу блока 1 и у блоку 2.

У приземљима нових објеката препоручује се намена делатност.

Парцеле осталог земљишта

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом и разделним границама према суседним парцелама.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Дозвољена је изградња само једног објекта на грађевинској парцели.

У оквиру граница грађевинских парцела, поред остварених паркинг места у гаражама, планирати отворене паркинге између регулационе и грађевинске линије, где год за то постоје услови.

Б.2. Табела биланса површина

Постојећа намена површина у оквиру плана детаљне регулације

Остало земљиште	Комплекс фабрике Београф	
Јавно земљиште	Букуља	13006,71 м ²
	Део тротоара у ул. Велизара Косановића	115,00 м ²
Укупно		13121,71 м ²

Постојећа детаљна намена површина у оквиру осталог земљишта плана детаљне регулације

Индустрија	8541,00
Индивидуално становање	2946,00
Зеленило	1519,71
Укупно	13006,71 м ²

Постојећа намена површина у оквиру плана детаљне регулације

Јавно	Саобраћајне површине	2508,15 м ²
	Зелене површине	254,94 м ²
Остало	Блок 1	5583,56 м ²
	Блок 2	4775,06 м ²
	Укупно:	10358,62 м ²
Укупно		13121,71 м ²

Биланс урбанистичких показатеља за подручје у граници плана

Површина плана	13121,71 м ²
Саобраћајне површине	2508,15 м ²
БРГП објеката	36736,00 м ²
Спратност објеката	Макс.П+8+Пк (Пс)
Број становника	1000
Број станова	356
БРГП пословања	11026 м ²
Број паркинга	498

Планирани урбанистички параметри на нивоу блока – просек

	Блок 1	Блок 2
Површина блока	5583,56 m ²	4775,06 m ²
Степен заузетости	62,5%	50%
Индекс изграђености	4	3,5

Табела2: Урбанистичка правила за изградњу у оквиру компактних блокова према ГП2021:

КОМПАКТНИ ГРАДСКИ БЛОК			
		Степен заузетости	Индекс изграђености
Површина парцеле	до 300m ²	60%	3,5
	до 400m ²	55%	3,5
	до 500m ²	50%	3,5
	до 600m ²	45%	3,0
	преко 600m ²	40%	3,0
	Угаони објекти	1,15 x Сз	1,15 x Ии
Бр.паркинг места на парцели	1 стан		1
	Пословање 80m ²		1
Растојање грађ. линије од регулационе	Препорука за нове објекте		0,0m, 3,0m или 5,0m
Растојање објеката од Бочних граница парцеле	У непрекинутом низу		0,0m
	У прекинутом низу (нови и постојећи)	Меродавно је растојање између објеката али не мање од 1,5m	
	У прекинутом низу нових објеката	1/5 висине вишег објекта али не мање од 2,5m	
Растојање објеката од Бочног суседног објекта	У непрекинутом низу		0,0
	У прекинутом низу (нови и постојећи)	1/3 висине вишег објекта али не мање од 4m	
	У прекинутом низу први и последњи новопланирани	2/5 висине али не мање од 5m	
Растојање објеката	Од задње границе парцеле	За објекте у новим блоковима	0,5–1,5h, али не мање од 7m
	Од наспрамног објекта	За објекте у новим блоковима	1–3h, али не мање од 14m
Максимална висина објекта	У новим блоковима		1 ширина улице
%озелењених површина	Блокови ван централне зоне		20–30%

Табела бр. 3: Упоредни приказ урбанистичких параметара (ПДР – ГП Београда 2021)

Зона	План детаљне регулације			Генерални план Београда 2021		
	Ии макс.	Сз макс.	Спратност	Ии макс.	Сз макс.	спратност
А (део блока 1)	4,5	75%	П+6+Пк(Пс)- П+8+Пк(Пс)	3,5	60%	1 ширина улице
Б (део блока 1и 2)	3,5	60%	П+5-Пк(Пс)	3,5	60%	1 ширина улице
В (део блока 2)	3,5	60%	П+3+Пк(Пс)- П+4+Пк(Пс)	3,5	60%	1 ширина улице

Табела бр 4: Угаоне парцеле

Зона	План детаљне регулације			Генерални план Београда 2021		
	Ии макс.	Сз макс.	Спратност	Ии макс.	Сз макс.	спратност
А (део блока 1)	4,5 x 1,15	75% x 1,15	П+6+Пк(Пс)- П+8+Пк(Пс)	3,5 x 1,15	60% x1,15	1 ширина улице
Б (део блока 1и 2)	3,5 x 1,15	60% x 1,15	П+5+Пк(Пс)	3,5 x 1,15	60% x1,15	1 ширина улице
В (део блока 2)	3,5 x 1,15	60% x 1,15	П+4+Пк(Пс)	3,5 x 1,15	60% x1,15	1 ширина улице

Б.3. Карактеристичне целине и зоне

Б.3.1. Карактеристичне целине – блокови

Територија предметног плана, саобраћајницама је јасно подељена на два блока.

Блок 1: између улица Заге Маливук (Мис Ирбијеве), Велизара Косановића, Нове 1 и Нове 2,

Блок 2: између улица Велизара Косановића, Нове 1 и Нове 2.

Б.3.2. Карактеристичне зоне на подручју плана

На територији плана, планирано становање, према типологији Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), у оквиру је типа компактног блока. Зоне на подручју плана приказане су на графичком прилогу Начин коришћења земљишта (подела на зоне), Лист 3, Р 1: 500.

Становање са делатностима – типа компактног блока у оквиру плана подељено је на зону високе спратности /А/, зону ниже спратности /Б/ и /В/. Подела, односно граница зона, приказана је на графичком прилогу Начин коришћења земљишта (подела на зоне), Р 1:500 Лист 3.

Б.3.2.1. Зона компактног блока високе спратности /А/

Зону компактног блока чине објекти на парцелама који поштују услове међусобне повезаности и регулације.

Зона А (П+6+Пк(Пс) до П+8+Пк(Пс)):

– део блока 1, објекти и парцеле уз улицу Заге Маливук (Мис Ирбијеве).

Б.3.2.2. Зона компактног блока ниже спратности /Б/ и /В/

Зона компактног блока ниже спратности подељена је на две целине

Зона Б (П+5+Пк (Пс)):

– део блока 1 и блока 2, дуж улица Нове 1 и Нове 2 као и објекти и парцеле дуж улице Велизара Косановића.

Зона В (П+3+Пк (Пс) до П+4+Пк (Пс)):

– део блока 2, дуж улице Нова 1

Б.4. Заштита културних добара

Подручје плана није утврђено за просторно културно-историјску целину, не налази се у оквиру исте, нема утврђене споменике културе, ни добра под претходном заштитом, не ужива статус целине под претходном заштитом и не налази се у оквиру исте.

Уколико се приликом извођења земљаних радова нађу археолошки остаци, потребно је обуставити радове и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту.

Б.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.5.1. Јавне саобраћајне површине

Предметни план за саобраћајне површине утврђује:

- Ситуациони положај,
- Попречне профиле,
- Нивелацију,
- Остале потребне елементе,

што је приказано на графичком прилогу Урбанистичко решење саобраћајних површина Лист 5, Р 1: 500.

Аналитичко-геодетски елементи за обележавање

Координате тачака осовина саобраћајница

Број	У	Х
T1	7 461 208,	4 960 513,
T2	7 461 328,	4 960 518,
T3	7 461 331,	4 960 463,
T4	7 461 343,	4 960 409,
T5	7 461 239,	4 960 384,
T6	7 461 225,	4 960 442,

Б.5.1.1. Стационарни саобраћај

Потребе за паркирањем одређене су на основу норматива Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) и то:

- за један нови стан 1 ПМ
- за делатности, на 80 m² БРГП 1 ПМ

Орјентациони преглед потребних капацитета за паркирање

Блок	БРГП	БРГП становања	БРГП пословања	Потребно ПМ за становање	Потребно ПМ за пословање	Укупно потребно ПМ
1	23234	16262	6972	224	89	313
2	13502	9448	4054	132	53	185
Укупно	36736	25710	11026	356	142	498

Број отворених паркинг места унутар граница плана је максимално 98 ПМ.

За сваки планирани објекат обезбедити на припадајућој парцели број паркинг места према наведеном нормативу. Потребан број паркинг места на подручју плана реализује се:

- изградњом гаража у оквиру објеката;
 - изградњом отворених паркинга у оквиру границе грађевинске парцеле, између регулационе и грађевинске линије.
- Планираним решењем стационарног саобраћаја задовољене су све потребе планираних капацитета.

Услови за уређивање и изградњу саобраћајних површина

Према функцији и значају који имају у примарној саобраћајној мрежи града, Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) ободне саобраћајнице, које нису у граници плана, рангиране су на следећи начин:

– Улица Заге Маливук (Мис Ирбијево) од улице Војислава Илића до улице Велизара Косановића, задржава се у постојећем стању и њена регулација дефинисана је детаљним урбанистичким планом дела МЗ „16. октобар” – Звездара („Службени лист града Београда”, број 3/89). Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) улица Заге Маливук је улица II реда.

– Улица Велизара Косановића припада сегменту секундарне путне мреже и такође се задржава у постојећем стању и њена регулација дефинисана је детаљним урбанистичким планом дела МЗ „16. октобар” – Звездара („Службени лист града Београда”, број 13/89).

Интерна мрежа је решавана у функцији планираних намена и организације овог простора са улицама, које омогућавају приступ објектима, паркирање возила и пешачка кретања. Попречни профил улице Нова 1 садржи коловоз ширине 5,5m и једнострану тротоар ширине 1,5m. Продужетак улице Нове 1 садржи у попречном профилу коловоз ширине 6,0m и једнострану тротоар ширине 1,5m.

Попречни профил улице Нова 2 садржи коловоз ширине 6,0m и једнострану тротоар ширине 1,5m.

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену, изведеним потпорним конструкцијама које се задржавају и нивелацији ободних саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Одводњавање решавати гравитационим одвођењем површинских вода и у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопроектованих саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати и од примерних материјала.

Б.5.1.2. Јавни градски саобраћај

За одвијање ЈГС-а потребно је обезбедити следеће услове:
– задржати постојећу микролокацију стајалишта у улицама Заге Маливук и Велизара Косановића,
– искључити могућност паркирања у оквиру површине стајалишта.

Б.5.2 Услови за социјалну заштитиу деце предшколског узраста

Деца предшколског узраста учествују са око 4% од укупног броја становника. Планирани број деце узраста до шест година је око 40, што се може задовољити у дечијој установи у Улици Велизара Косановића бр. 43. Детаљним урбанистичким планом стамбеног комплекса између улица Војислава Илића, Заге Маливук, Крижанићево и Топаловићево – Измене и допуне („Службени лист града Београда”, број 5/85), такође је планирана изградња комбиноване дечије установе.

Б.5.3. Основна школа

Деца школског узраста чине око 10% становника. Подручје предметног плана је у односу на урбанистичке нормативе ГП Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) задовољено планираним капацитетима Основне школе „Ђирило и Методије” у Учитељској улици бр. 58, и Основној школи „Јанко Веселиновић” у Римској улици. Број деце који гравитира ка поменутиим школама је око 70.

Б.5.4. Здравствена заштитиа

Предметно подручје територијално припада Дому здравствене заштите „Звездара” у Улици Олге Јовановић.

Б.5.5. Услови за уређење јавних зелених површина

У оквиру подручја предметног плана нема јавних зелених површина.

Б.6. Комунална инфраструктура

Б.6.1. Водоводна мрежа

Према просторном распореду и нивелацији терена, територија припада II зони водоснабдевања.

Предметни комплекс је опремљен водоводном мрежом Ø 150 mm у улицама Велизара Косановића и Заге Маливук, а унутар комплекса цевоводима Ø 100 mm.

Постојећи цевоводи Ø 100 mm подложни су честим кваровима, па је неопходна њихова замена.

Пошто је постојећи цевовод Ø 150 mm на растојању мањем од 3,0 m од габарита планираног објекта, планира се и његово измештање на делу улице.

Цевоводе нове мреже предвидети димензија Ø 150 mm у коридору нових саобраћајница у оквиру комплекса.

Планиране цевоводе повезати са постојећим Ø 150 mm у улицама Заге Маливук, а са друге стране Велизара Косановића тако да представљају концепцију прстенасте мреже.

Трасе планираних цевовода треба да буду микролокацијски усаглашене по синхрон плану.

Објекте на овој локацији прикључити на уличне цевоводе Ø 150 mm преко водомера у водомерном окну, у свему према условима добијених од ЈКП „Београдски водовод и канализација” као и унутрашњег распореда санитарних чворова, технолошких уређаја и вертикала у објектима.

По правилу за сваки улаз – степениште, предвидети засебан водомерни прикључак водомер.

Ако се у објекту налази више врста потрошача (локали, склопишта, гараже, подстанице и други) треба предвидети засебне водомере за сваког потрошача.

Прикључак од уличне цеви до водомера треба да је управан и у правој линији.

Противпожарну заштиту решавати према важећим прописима и надземним хидрантима распоређеним дуж цевовода спољне дистрибутивне мреже.

Б.6.2. Канализациона мрежа

Предметна локација налази се на територији „централног” канализационог система.

На овом сливном подручју канализација је изграђена по општем систему канализације што је опредељење и за планирано стање.

У оквиру комплекса постоје канали општег система и то у улици Велизара Косановића Ø 350 mm и са друге стране (између комплекса индустрије Прецизна механика и Букуље) канал Ø 400 mm који остају у функцији, а уливају се у постојећи колектор ОК 60/110 cm у улици Заге Маливук.

Постојећи интерни канали Ø 250 mm се укидају пошто функционално и просторно не задовољавају.

Планира се изградња нове јавне канализације дуж планираних саобраћајница.

Планирани канали не могу бити мањи од Ø 300 mm.

Канал треба поставити дуж осовине планираних саобраћајница са прикључком на постојећи канал Ø 400 mm.

Реципијенти за канализационе воде су постојећи канал Ø 400 mm и колектор 60/110 cm „Дубоки поток”.

За даљу урбанизацију слива „Дубоки поток” неопходна је изградња кишног колектора димензија 200/200 cm у улици Заге Маливук.

За овај колектор поступак за реализацију је у току и тек по његовој изградњи могуће је несметано прикључење кишних и дренажних вода предметне локације. Предметни колектор се изводи у складу са идејним и главним пројектом кишног колектора „Дубоки поток” који је израдио „Хидропројект” – Београд.

Одвод и прикључење отпадних вода (кишних, фекалних и дренажних) вршити канализационим прикључцима у правцу постојећих или планираних канала према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и технолошког распореда санитарних чворова и канализационих вертикала.

Пречник канализационог прикључка не може бити мањи од Ø 150mm.

Гранично ревизионо окно извести на 1,5 m унутар регулационе линије и у њему извршити каскадирање 0,6–3,0 m.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у склопу пројекта уређивања слободних површина.

Отпадне воде које се испуштају из гаража, ресторана и др. ослободити масти и уља. У ту сврху користити таложнике, сепараторе – одвајаче масти и уља.

Б.6.3. Тојловодна мрежа и постројења

Територија обухваћена Планом детаљне регулације припада грејном подручју ТО „Коњарник“. За предметни комплекс постоји могућност прикључења изградњом топловода дуж улице Велизара Косановића, који би се везао за топловод у изградњи у Пљеваљској улици.

Прикључење објекта је могуће из улице Велизара Косановића, индиректно на топлификациону мрежу преко измењивачке станице у објекту, за коју је потребно обезбедити просторију површине ~10–12m² са прикључцима за воду, струју и канализацију. Просторија треба да буде уз улицу, а уколико није, потребно је обезбедити и право на коридор до одбране просторије за измењивачку станицу.

Процењени топлотни конзум за блок 1 износи око Q=2050kW, а за блок 2 око Q=1250kW.

Б.6.4.1. Електрична мрежа и објекти

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру предметног комплекса изградити три ТС10/0,4 KV капацитета 1000 KVA са уграђеним трансформатором од 630 KVA, две ТС10/0,4 KV у блоку 1 и једну ТС10/0,4 KV у блоку 2.

Постојеће ТС10/0,4 KV рег.бр. Б-803 „Велизара Косановића 68 – Букуља“ укинута.

Планиране ТС10/0,4 KV прикључиће се на принципу улаз – излаз на постојеће 10KV кабловских вод који је напајао ТС10/0,4 KV рег.бр. Б – 803.

Планиране ТС10/0,4 KV изградити у склопу објеката. Свака ТС10/0,4 KV мора имати два одвојена одељења и то одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Просторија за смештај трансформатора мора имати сигурну звучну и топлотну изолацију. Свака просторија мора имати несметан приступ споља.

Приступ просторијама ТС10/0,4 KV обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3m носивост 5t до најближе јавне саобраћајнице. Прикључни каблови 10KV полазу се од постојећег 10KV кабла у рову дубине 0,8m ширине 0,4m–0,5m.

Нисконапонске каблове 1KV полагати испод тротоарног простора и слободних површина, а у рову дубине 0,8m ширине у зависности од броја каблова.

Број планираних ТС 10/0,4 KV не сме бити већи од планираног броја у оквиру објекта.

Све планиране саобраћајнице и слободне површине опремити инсталацијом јавног осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометриских величина.

Укупан број планираних, нових ТС 10/0,4 kV, који се кроз одобрење за изградњу реализује – одобрава, не сме бити већи од броја који је планом предвиђен.

Б.6.4.2. Јавно осветљење

Све саобраћајнице у комплексу опремити инсталацијом јавног осветљења и притом планирати задовољавајући ниво фотометријских величина.

Мрежу јавног осветљења извести подземним електроенергетским водовима.

Б.6.5. ТТ мрежа и објекти и мрежа КДС

Предметни комплекс припада подручју главног телекомуникационог кабла N°-8 АТЦ „Коњарник“. Капацитет кабловског подручја не задовољава садашње потребе. Дуж улице Заге Маливук изграђена је телекомуникациона канализација капацитета три цеви.

Потребан број телефонских прикључака за планиране претплатнике одређен је на бази усвојеног принципа:

– На сваке две стамбене јединице предвидети три телефонска прикључка,

– За пословање и делатности на сваких 20–40m² корисне површине предвидети један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа дошло се до става да је за предметни комплекс потребно обезбедити око 650 телефонских прикључака. Овај број телефонских прикључака обезбедиће се тако тако што ће се у оквиру планираних објеката изградити истурени степен Букуља. За смештај „ИС Букуља“ обезбедити просторију површине 40–50 m². Просторије за смештај „ИС Букуља“ потребно је обезбедити у објектима I фазе градње.

Постојеће телекомуникационе каблове који су угрозењени изградњом планираних објеката изместити на безбедну локацију.

Дуж планираних саобраћајница изградити кабловску телекомуникациону канализацију капацитета четири цеви. Од планиране и постојеће телекомуникационе канализације до планираних објеката изградити приводну телекомуникациону канализацију капацитета две цеви. Кроз телекомуникациону канализацију поставити изводне телекомуникационе каблове, а кроз приводну телекомуникациону канализацију изводне телекомуникационе каблове који се завршавају на унутрашњим кућним изводима. Унутрашње кућне изводе поставити на приступачном месту у улазном холу.

Капацитете дистрибутивне телекомуникационе мреже и унутрашњих кућних извода градити за крајње потребе претплатника.

Планирани „ИС Букуља“ прикључиће се оптичким каблом ка АТЦ Коњарник. Оптички кабл се поставља кроз постојећу телекомуникациону канализацију.

Б.6.7. Уређивање јавној грађевинској земљишта

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Реконструкција	Ново	Укупна количина	Цена у € у динарској противвредности
Изузимање земљишта	саобраћајнице	m ²				
Рушење објеката	за саобраћ.	БРГП				
Водовод	мин. ø150	m		399,14	399,14	71845,20
канализација	мин. ø300	m		318,14	318,14	95442,00
3 ТС са мрежом		Ком. и m		3	3 ТС	180000
ТФ прикључак са мрежом		Прикључ/стан.				
Топловод	Ø88,9/3,2mm	m		89,90	89,90	13485
Топловод	Ø108/3,6mm	m		220,02	220,02	35203,20
Топловод	Ø168/3,4mm	m		217,08	217,08	41245,20
Топловод	подстаница	ком.		5	5	18500
Саобраћајнице		m ²		1768,49	1768,49	

Средства за уређивање јавног земљишта обезбеђује Скупштина града Београда из свог буџета.

Б.7. Места за контејнере

За нове објекте на подручју плана планира се постављање нових судова за смеће – контејнера, при чему се користи апроксимација: један контејнер на 800 m² корисне површине објеката.

Број нових потребних судова за смеће је 44, габ. димензија: 1,37 пута 1,20 пута 1,45m, који ће бити постављени у просторијама за дневно депоновање смећа.

Могућа је изградња смећара унутар самих објеката са директним и неометаним приступом за комунална возила и раднике надлежног ЈКП „Градска чистоћа”, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равној подлози без иједног степеника са успоном до 3%. Смећаре се граде као засебне затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, гајгер сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Приступне саобраћајнице локацијама судова за смеће треба да буду минималне ширине 3,5m за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај. Није дозвољено кретање возила уназад, па се, у случају слепих улица на њиховим крајевима обавезно граде окретнице за комунална возила габ. димензија 8,6x2,5x3,5m са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11m.

Решење локације судова за смеће приказати у Пројекту уређења слободних површина и у ситуацији или у Главном архитектонско-грађевинском пројекту, за сваки објекат у комплексу појединачно уколико се ради о смећари унутар објекта.

Контејнери могу бити смештени и у унутрашњости комплекса на избетонариним платоима, на посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима, уз обавезу изградње саобраћајног приступа. Минимално растојање контејнера од прозора је 5m.

Б.8. Кретање инвалидних лица

На подручју плана планирати кретање инвалидних лица неометано и у континуитету.

Код јавних површина планирати исте нивое пешачких простора, а евентуалне промене нивоа решавати рампом.

Остале мере за олакшање кретања примењују се у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са неометаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Б.9. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.9.1. Урбанистичке мере за заштитију животној средине

Највећи број видова нарушавања природне средине везан је за изградњу експлоатацију различитих објеката. Истражно подручје у природним условима се карактерише: умерено континенталном климом, равничарским и падинским деловима терена са апсолутним котама од 142 до 152 метара надморске висине. Геолошку грађу терена чине сарматски, панонски и квартарни седименти са карактеристичним инжењерско-геолошким одликама. Издан подземних вода је формирана у квартарним седиментима и природним дренажањем отиче у некадашњи Дубоки поток. У садашњим условима терен је стабилан уз примену санационих мера.

Планирано измештање производних хала фабрике Букуља увелико ће допринети побољшању заштите подземних вода, тла и ваздуха овог дела терена јер ће се елиминисати могућност индустријског инцидента у густо насељеној градској зони.

При спровођењу плана и пројектовању објеката водити рачуна о следећем:

– Код комбинованих пословно-стамбених објеката водити рачуна са активношћу трговинских услуга и угоститељства не смеју да угрожавају функције као што је становање;

– При пројектовању објеката планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претерене инсолације и од ветра;

– За евакуацију отпадака предвидети контејнере у нишама уз коловоз на рачун тротоара или зелених површина;

– За планиране гаражне просторе потребно је обезбедити вентилацију и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у блоку;

– При издавању услова за уређење простора за поједине садржаје или објекте обавезно у њих уградити услове Секретаријата за заштиту животне средине, што представља основ за стварање квалитетне животне средине у оквиру третираног подручја.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове у складу са чланом 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени лист града Београда”, број 135/04) донео је Решење о приуступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за комплекс фабрике „Букуља” у улици Велизара Косановића, Београд, IX-01 број 350.5-829/05, 15. јуна 2005. године.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на животну средину

Свакако да је пренамена намене простора од индустрије у становање са делатностима еколошки најприхватљивије решење. Међутим, имајући у виду карактеристике терена, резултате објављених испитивања и досадашњу производну активност на простору обухваћеном планом, као меру превенције угрожавања животне средине предвиђамо:

– детаљна инжењерско-геолошка истраживања пре пројектовања објеката, у складу са микрореонизацијом терена (поглавље 2.2 Извештаја о стратешкој процени);

– детаљну анализу и нови прорачун сеизмичких параметара;

– задржавање постојећег потпорног зида и потпорних елемената током рушења објеката, све до обезбеђења да радови не испровоцирају активирање земљаних маса;

– заштита ископа потпорним конструкцијама са адекватном дренажном заштитом;

– извођење земљаних радова по могућности само у сушном периоду;

– уклањање контролисаног и неконтролисаног насутог тла (замену материјала) ради омогућавања постизања жељене носивости темељне конструкције;

– контролу садржаја органских и неорганских штетних и опасних материја у контролисаном и неконтролисаном насутом тлу на деловима терена који су под грађевинским објектима, саобраћајницама, манипулативним просторима и сл., по њиховом уклањању;

– специјални поступак са делом насутог тла које има карактеристике опасног отпада у складу са Законом о заштити животне средине и Законом о отпаду.

Планом је предвиђено уклањање постојеће индустријске трафо станице Букуља 10/0,4 kV снаге 1260 kVA. Инсталирани трансформатори имају као диелектрик око 600 литара трафо уља које ће уколико дође до оштећења трафоа при демонтажи испурети и загадити земљиште са којим ће морати да се поступа као са опасним отпадом. Нешто мања опасност од акцидента прети и при демонтажи кондензатора, јер су малих габарита погодни за руковање, који као диелектрик можда садрже и пираленско трафоуље, обзиром на време изградње ТС, што их одмах сврстава у опасни отпад.

Имајући у виду обим будућих радова, очекује се да ће запрашивање због рушења објеката фабрике, уклањања насутог тла и ископа темеља за нове објекте, повремено бити интензивно и да га обавезно треба спречити:

– квашењем порушеног и ископаног материјала (када је то могуће);

– подизањем класичне заштитне оgrade од металних таблица око градилишта;

- прекривањем камиона који ће извозити шут и ископани материјал пластичном фолијом;
- постављањем специјалне металне мреже на излазу са градилишта и прикључења на улицу Велизара Косановића ради спречавања изношења земље и блата на саобраћајницу.

Програм праћења стања животне средине у току реализације плана (мониторинг)

Имајући у виду и могуће негативне утицаје на животну средину који могу настати реализацијом плана сматрамо да би надлежни органи, носилац пројекта и Индустрија Прецизна механика, требало да у оквиру мониторинга обезбеде:

- Праћење покретања земљаних маса изазвано радовима на уклањању постојећих објеката или изградњом планом предвиђених, као превенцију оштећења инфраструктурних инсталација (канализација, водовод, електрична енергија и сл.);

- Регистрацију нивоа подземних вода и провера њених основних хемијских карактеристика, посебно рН вредности, на местима где због дубине на којој су темељени објекти постоји опасност од њиховог оштећења;

- Детаљну проверу садржаја штетних и опасних материја у насутом тлу са најмање 4 дубине, обзиром на дубину слоја, уколико је потребно његово уклањање, и то на простору целог комплекса, после уклањања објеката фабрике Букуља и бетонираних површина;

- Надзор над спровођењем заштите постојећег зеленила, како појединачних стабала, тако и целине на углу улица Заге Маливук и Велизара Косановића, а посебно високо вредних стабала лишћара и четинара, наведених у поглављу 2.6 извештаја;

- Редовно мерење емисије, општих и специфичних параметара карактеристичних за погоне индустрије Прецизна механика, по њиховом почетку рада пуним капацитетом;

- Спровођење свих мера за смањење опасности од експлозивног загађења животне средине и евентуалног угрожавања здравља становништва у околним блоковима, које ће предвидети Процена опасности од хемијског удеса у индустрији Прецизна механика;

- Инспекцијски надзор над реализацијом свих напред наведених мера и евентуално налагање додатних, уколико то захтевају резултати мерења емисије или ситуација на терену.

Б.9.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и то:

- У складу са чл. 10 и 11 Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94);

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ” број 30/91);

- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила, сходно Правилнику 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), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;

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

- Објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83);

- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ” број 16/86 и 28/89);

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

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

- Објекти морају бити реализовани у складу са 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 ТС („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

Б.9.3. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

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

Б.9.4. Урбанистичке мере за цивилну заштити људи и добара

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

- Планирани стамбени и стамбено пословно објекти (зоне А и Б), имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико БРГП корисног простора прелази 3000 m². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за објекте биће утврђена кроз спровођење плана на основу ближих услова за склоништа, које на захтев инвеститора издаје Урбанистички завод Београда.

Б.10. Инжењерско-геолошки услови

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика планираног простора, планираних садржаја у простору Плана детаљне регулације издвојена су три микророна: А, Б, Ц.

Микрорејон А – терен у површинском делу изграђен је од пролувијалних наслага дебљине 2.0–4.0m испод којих се налазе делувијално-пролувијални седименти неуједначене дебљине 1.0–3.5m. Подину квартарних седимента чине лапоровите глине панона. Нагиб терена се креће од 1–2°. Ниво подземне воде се налази испод насута тла на дубини од 3.5–5.0m од површине терена. Пролувијални седименти су засићени водом, лоших физичко-механичких својстава.

На основу свега напред изнетог дају се препоруке при планирању овога простора: због високог нивоа подземне воде и мале носивости пролувијалних седимената потребно је елиминисати утицај подземне и површинске воде на темељној конструкције а жељену носивост постићи посредним фундарањем, побољшањем подлоге, заменом материјала и сл. Све ископе и сва усепања по могућности извести у сушном периоду, а све засеке висине преко 1.5m обавезно подграђивати.

Микрорејон Б – Терен је у површинском делу изграђен од делувијално-пролувијалних седимента дебљине 3.0–5.0m. Подину квартарних седимената чине лапоровите глине панона. Нагиб терена се креће 3–4°. Ниво подземне воде се налази на дубини од 3.3–3.0m. Делувијално пролувијални

седименти представљају слабо водоцедане средине, склоне волумским променама и откидањима у засецима.

При планирању на овом простору дају се следеће препоруке: планирани објекти ће се фундирати у делувијално-пролувијалним седиментима, а местимично у лапоровитим глинама панона. Ови седименти су склони волумским променама услед напредног провлаживања као и откидањима у засецима дуж прелина и пукотина које поседују у основној маси. Због тога се при извођењу земљаних радова и при засецању морају применити адекватне санационе мере како се не би нарушила стабилност падине.

Изградом дренажа темеље објекта штитити од штетног прихрањивања подтла водом, као и прикупљање и контролисано одводити површинске воде око објекта. Све ископе и сва усецања по могућности изводити у сушном периоду, а све засеке висине преко 15 m обавезно подграђивати.

Микрорејон Ц – захвата делове терена који су досадашњом урбанизацијом, изградњом хала у потпуности измењени и раубовани. Изградњом хала нарушена је природна конструкција терена.

Током изградње хале иницирано је покретање земљаних маса. Формирано је клизиште које је санирано. Санација је изведена током 1980–1981. године, изградом потпорних конструкција.

Иза главне хале је изведена дијафрагма где делови дијафрагме уједно представљају и зид хале. Према улици Велизара Косановића урађен је потпорни зид у циљу санације иницираног клизишта у току извођења ископа за темеље главне хале.

Коришћење ових делова терена за потребе нове урбанизације захтева проучавање главних грађевинских пројеката хала и санације терена која је претходила изградњи хала.

На основу тих сазнања дати најадекватнији начин за нивелациона решења нових објеката.

Према досадашњим сазнањима главна хала је фундирана на коти 142.80 мнв на деградираним лапоровитим глинама, на темељима облика трака ширине 1,5–2,5m са оптерећењем од 150–190 KN/m.

Деградиране лапоровите глине представљају условно повољну средину за фундирања објекта што подразумева предузимање адекватних мера против волуменских промена. Ископе треба штитити потпорним конструкцијама са адекватном дренажном заштитом. Посебну пажњу треба усмерити на уклањање постојећих хала у чију изградњу су укључене потпорне конструкције.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Правила регулације

Регулациона линија блока дефинисана је границама постојећих и планираних саобраћајница и приказана је на графичком прилогу број 5 Регулационо-нивелациони план, Р 1:500.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација.

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију до које се могу градити нови објекти.

Ван грађевинске линије, а у граници парцеле и до регулационе линије могуће је поставити улазна степеништа, рампе, еркере, као и стрехе кровова или украсне елементе архитектуре уколико се пројектант одлучи за такво решење.

Подземне грађевинске линије објеката дефинисане су на графичком прилогу бр.5 Регулационо-нивелациони план, Р 1:500.

Подземне етаже (подрумске просторије или гараже) могу заузети и до 90% површине парцеле, осим у делу зоне Б према улици Велизара Косановића, на делу катастарске парцеле 11186/15 КО Звездара.

В.2. Правила парцелације и препарцелације

Овим планом извршена је препарцелација јавних површина док је остало грађевинско земљиште у стању постојећег или предмет касније разраде кроз реализацију плана.

Овим планом дати су показатељи и правила за изградњу нових објеката.

Сви постојећи објекти планирани су за уклањање.

На графичком прилогу број 5 Регулационо-нивелациони план, Р 1:500 дефинисана је хоризонтална и вертикална регулација за изградњу објеката.

В.3. Општа правила

1. Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и границама грађевинске парцеле према суседним грађевинским парцелама.

2. Могуће је спајање две или више катастарских парцела, целих или делова, уз сагласност свих власника, тј. формирање једне грађевинске парцеле што је условљено изградом урбанистичког пројекта за предметне катастарске парцеле, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

3. Могућа је деоба катастарске парцеле уз услов да после деобе свака појединачна грађевинска парцела испуњава све дате услове предвиђене планом за зону у којој се налази; за деобу катастарске парцеле важе услови из претходног става.

4. Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.

5. Објекте постављати до планираних грађевинских линија, осим у случајевима када позиција санационих објеката то не захтева другачије.

6. Заузетост грађевинске парцеле објектом утврђује се степеном заузетости. Степен заузетости исказан као % је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. Степен заузетости грађевинске парцеле на углу увећава се за 15%.

7. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) утврђује се индексом изграђености И. Индекс изграђености је количник БРГП свих објеката на парцели и површине парцеле. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса и површине парцеле. Поткровне и подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60%. Индекс изграђености грађевинске парцеле на углу увећава се за 15%.

8. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

9. Повучени етаж је најмање 1,2m повучен унутар зграде у односу на раван фасаде, може имати пуну спратну висину и површина се обрачунава у пуном износу. Изнад повученог етажа могуће је формирати таван без надзитета са означеном висином слемена.

10. Максимална висина надзитета поткровне етаже код изградње класичног крова је 1.6 m.

11. Изградња објеката условљена је обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места за станове или делатност, према нормативу утврђеном за предметни план.

12. Фасадни елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и слично) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију: максимално 1m од грађевинске линије и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од четири метра изнад тротоара; линија олука односно крова према улици не сме прећи линију венца.

13. Нагиб кровних равни не сме бити ка суседној парцели, уколико је објекат на граници парцеле.

14. Подземне гараже могу заузимати мах. 90% површине парцеле.

15. Подземне гараже могу бити у потпуности укопане или полуукопане.

16. Подземна грађевинска линија за гараже је дата оријентационо и прецизно ће се одредити у току израде техничке документације на основу геотехничког елабората и стања суседних објеката као и положајем санационих објеката.

17. Раван кров подземних гаража уредити као зелену или поплочану површину.

18. Обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места минималне ширине 3,5m за возила особа са специјалним потребама.

19. За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објеката као

и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре као и санацију самога терена. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), као и са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

20. Обавезно је израдити елаборат мера техничке заштите околних објеката од обручавања приликом изградње подземних етажа.

21. Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, како је приказано на графичком прилогу Синхрон план, Лист 12, Р 1:500.

Дозвољена растојања објеката у плану детаљне регулације

	Растојања објекта од бочних граница парцеле	Растојања објекта од бочног суседног објекта	Растојања објекта од задње границе парцеле	Растојања објекта од наспрамног објекта
Непрекинути низ	0m	0 m		
Прекинути низ	1/5 пута, вишег објекта али не мање од 2,5m	1/3 пута, вишег објекта али не мање од 4m	0,5–1,5 пута, не мање од 7m	1–3 пута, али не мање од 14m
Прекинут низ први и последњи		2/5х, али не мање од 5m		

В.4. Правила за зоне

В.4.1. Зона комбијактној блока високе степености /А/

Осим изградње стамбено-пословних објеката у овом блоку могућа је и изградња пословних објеката.

На нивоу појединачних парцела у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна (пословање, односно становање) може бити доминантна или једина.

Изнад шестог спрата, односно на седмом и осмом спрату, није дозвољено становање.

Није дозвољена изградња или било која промена у простору која би могла да наруши или угрози човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

Нису дозвољене делатности које производе буку, аерозагађење и отпадне материје које могу да угрозе планирано и постојеће становање у окружењу.

Спратност нових објеката је од П+6+Пк (Пс) до П+8+Пк (Пс) уз улицу Заге Маливук (Мис Ирбијеве).

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m²;
- Минимална ширина парцеле према јавној површини 12m.

Нови објекти су двострано узидани.

Изузетно, једнострано могу бити узидани угаони објекти.

Објекат се наслања на калкан суседног објекта са прописно изведеном дилатацијом; унутрашње фасаде суседних објеката у низу, у контактної зони треба да буду у истој фасадној равни са 25% – 50% површине фасаде; зидови на дилатацији могу имати светларнике за осветљавање и проверавање степеништа, лифтова, кухиња, купатила и остава.

Код двострано узиданих објеката колски пролаз кроз објекат из простора јавне намене у унутрашњост парцеле мора бити најмање ширине 2,5 m.

Максимална вредност степена заузетости дуж улице Заге Маливук је 75%.

Изузетак су парцеле на којима је степен заузетости увећан за 15%.

Угаони објекти

Максимална вредност Индекса изграђености је 4,5.

Изузетак су парцеле наведене у претходном ставу за које је максимални И увећан за 15%.

Дозвољава се већа висина приземља уколико се у оквиру истог планира изградња галерије, са максималном висином (приземље+галерија) од 5,5m.

Максимална висина коте приземља за пословне садржаје је 0.20m, а за стамбене садржаје 1.20m у односу на коту терена.

Висина слемена (спратност) износи 25m, П+6+Пк (Пс), изузетно 32m (П+8+Пк (Пс)).

Уређивање слободних и зелених површина парцеле

Даљу разраду документације радити на основу геодетског снимка и мануала валоризације постојеће вегетације и уз претходну проверу квалитета и степена заштићености појединачних садница дрвећа од стране надлежне организације или институције. На локацији се планира становање са делатностима у компактним блоковима што подразумева, према параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), минимум 25% зелених и незастртих површина на нивоу блока. За дечија игралишта треба обезбедити 1m² по становнику, а најмање 100m².

В.4.2. Зона комбијактној блока ниже степености (Б и В)

Дозвољена је изградња стамбених објеката са делатностима у оквиру објекта.

Процент делатности је до 30 % и важи за сваку парцелу.

Спратност објеката је:

За зону Б – П+5+Пк (Пс)

За зону В – П+3+Пк (Пс):

Изузетак за зону В је спратност П+4+Пк (Пс), за објекат на углу улице Нове 1.

Максимална висина коте приземља за пословне садржаје је 0.20m, а за стамбене садржаје 1.20m у односу на коту терена.

Висина слемена (спратност) за зону Б износи 21,3m (m) (П+5+Пк (Пс)).

Висина слемена (спратност) за зону В износи 15,1m (за П+3+Пк (Пс)), односно 18,2m (за П+4+Пк (Пс)).

Услови за формирање грађевинске парцеле:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m²;
- Минимална ширина парцеле према јавној површини је 12m.

Нови објекти су двострано, односно једнострано узидани.

Објекат се наслања на калкан суседног објекта са прописно изведеном дилатацијом; унутрашње фасаде суседних објеката у низу, у контактної зони треба да буду у истој фасадној равни са 25% – 50% површине фасаде; зидови на дилатацији могу имати светларнике за осветљавање и проветравање степеништа, лифтова, кухиња, купатила и остава.

Код двострано узиданих објеката колски пролаз кроз објекат из простора јавне намене у унутрашњост парцеле мора бити најмање ширине 2,5 m.

Урбанистички параметри за зону компактног блока
ниже спратности

Површина парцеле	Индекс изграђености парцеле	Степен заузетости парцеле
300m ²	3,5	60%
До 400m ²	3,5	55%
До 500m ²	3,5	50%
До 600m ²	3	45%
Преко 600m ²	3	40%

Изузетак су угаоне парцеле где је степен заузетости увећан за 15%

Изузетак су угаоне парцеле где је индекс изграђености увећан за 15%

Уређивање слободних и зелених површина парцеле

На локацији се планира становање са делатностима у компактним блоковима што подразумева, према параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), минимум 30% озелењених и незастртих површина на нивоу блока. За деција игралишта треба обезбедити 1m² по становнику, а најмање 100m².

На подручју плана се налазе засади постојеће квалитетне вегетације: групације кедрова (*Cedrus atlantica*), смрче (*Picea sp.*), *Chamaecyparis sp.*, брезе (*Betula alba*), липе (*Tilia sp.*), јавора (*Acer sp.*) и групације зимзеленог и четинарског шибља.

Постојеће дрвеће, висине 15–25m, одличних је здравствених и естетских карактеристика.

Није дозвољено уклањање постојећих групација кедрова уз улицу Велизара Косановића.

Процент озелењених површина на парцели у новим компактним градским блоковима, према параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) износи најмање 20%.

Постојећа квалитетна вегетација се у највећој могућој мери задржава. Планира се уређење дејчјих игралишта, платоа, стаза, пешачких комуникација, допунска садња новим фондом зеленила и предузимање мера неге за постојећу вегетацију.

Препорука је да се приликом уређивања нових парцела примене елементи баште, са просторима за одмор, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина и примену „вертикалног озелењавања” пузавицама и пењачицама.

Површине изнад планираних подземних гаража решити као „кровни врт” са прописном подлогом, изолационим слојевима и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 60cm. Обезбедити контролисано одвоњавање стазама и риголама. Планирати поплочане и озелењене површине са миран одмор одмор становника и игру деце млађег узраста. За озелењавање применити декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица и сл.

В.5.1 Зеленило дуж саобраћајница

За ову намену издвојене су линеарне озелењене површине уз саобраћајнице, између регулације саобраћајних површина (улица и паркинг простора) и границе комплекса, како је приказано на графичком прилогу Начин коришћења земљишта, Р=1:500 лист 3.

Појас линеарног зеленила садржи вегетацију ниског узраста и засаде дрвећа, естетски и функционално усклађене са положајем планираних садржаја у односу на суседне намене.

Обавезно сачувати постојеће високо дрвеће уз улицу Велизара Косановића и прилагодити га новом решењу зеленила.

Б.5.2 Озелењавање паркинга

На паркинг просторима планира се застор од растер елемената са затрављеним спојницама, а за засену паркинг места садња расаднички однегованих дрворедних садница високих лишћара (*Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Tilia sp.*, и сл.).

Г.1. Спровођење плана

Територија предметног плана обухвата катастарске парцеле које су неправилног облика и веома велике, те је неопходно целу територију Плана детаљне регулације разрадити урбанистичким пројектима по блоковима, односно целинама.

Минимална површина планирана за разраду урбанистичким пројектом је блок, као што је то приказано на графичком прилогу број 6 „План јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:500.

У оквиру блока није дозвољена фазна реализација објеката.

Кроз пројекат уређења терена обавезно планирати отворене паркинге и тротоаре унутар блока.

Овај план представља основ за издавање извода из плана, израду урбанистичког пројекта и издавање одобрења за изградњу у свему, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03 и 34/06).

Д. ПРИЛОЗИ

Д.1. Графички прилози:

Лист 1	Постојећа намена земљишта	Р 1:500
Лист 2	Планирана намена земљишта	Р 1:500
Лист 3	Начин коришћења земљишта (подела на зоне)	Р 1:500
Лист 4	Регулационо-нивелациони план	Р 1:500
Лист 5	Урбанистичко решење саобраћајних површина	Р 1:500
Лист 6	План јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:500
	План мреже и објеката инфраструктуре	
Лист 7	Водоводна мрежа и објекти	Р 1:500
Лист 8	Канализациона мрежа и објекти	Р 1:500
Лист 9	Електроенергетска мрежа и постројења	Р 1:500
Лист 10	ТТ мрежа и објекти	Р 1:500
Лист 11	Топловодна мрежа и објекти	Р 1:500
Лист 12	Синхрон план	Р 1:500

Елаборат инжењерско-геолошке документације за потребе израде Плана детаљне регулације:

Прилог 1.1	Инжењерско-геолошка карта,
Прилог 1.2	Инжењерско-геолошка карта са садржајем плана,
Прилог 2.1	Инжењерско-геолошки пресеци терена 1-1' и 2-2',
Прилог 2.2	Инжењерско-геолошки пресеци терена 3-3' и 4-4',
Прилог 1-2	Легенда,
Прилог 3	Геолошки профили истражних бушотина.

Д.2.1 Документација

- Одлука о приступању изради плана
- Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за комплекс фабрике „Букуља” у улици Велизара Косановића, Београд,
- Извештај о стручној контроли,
- Извештај о јавном увиду,

- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове,
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за комплекс фабрике „Букуља” у улици Велизара Косановића, Београд,
- Биланс површина – табела,
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана.

Д.2.2. Графички прилози документације

- | | |
|---|---------|
| 1. д. Извод из Генералног плана Београда 2021 | |
| 2. д. Топографски план са границом Плана детаљне регулације | Р 1:500 |
| 3. д. План подземних водова и инсталација | Р 1:500 |
| 4. д. Копија плана са границом Плана детаљне регулације | Р 1:500 |

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

Скупштина града Београда

Број 350-112/06-С, 19. маја 2006. године

Председник
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 19. маја 2006. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ДЕЛА ГРАДСКОГ ГАСОВОДА ОД УЛИЦЕ ВЕЉКА ЛУКИЋА КУРЈАКА (ПРИКЉУЧАК ЗА МРС „Ц. ЗВЕЗДА”) ДО МОСТАРА СА ПРИКЉУЧНИМ ГАСОВОДИМА ЗА МРС „КБЦ СРБИЈА” И МРС „БИП МОСТАР”

А. УВОД

А.1. Правни и плански основ

А.1.1. Закон и одлука на основу којих се план ради

Изради предметног плана приступило се на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, бр. 47/03 и 34/06),
- Одлуке о припремању Плана детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС „Ц. Звезда”) до Мостара са прикључним гасоводима за МРС „КБЦ Србија” и МРС „БИП Мостар” који је донела Скупштина града Београда, („Службени лист града Београда”, број 12/04),
- Правилника о садржини и начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени лист града Београда”, број 12/04).

А.1.2. Плански основ

Као полазну основу за планирану изградњу предметног гасовода налазимо у садржини текстуелног и графичког дела ГП-а Београда 2021. године. У овом планском документу је оријентационо дата планирана траса гасовода (у графичком прилогу „Снабдевање топлотном енергијом и природним гасом” – извод из ГП-а).

Такође се истиче да је основна карактеристика досадашње потрошње природног гаса у Београду доминантно коришћење у индустрији као технолошког горива и све више за енергетску потрошњу у топланама, док је потрошња у широкој потрошњи релативно мала.

Основни циљ развоја гасоводног система у наредном периоду представљаће искоришћење расположивог капацитета главних мерно-регулационих станица (ГМРС), мерно-регулационих станица (МРС) и примара проширивањем градске и дистрибутивне мреже по граду и прикључење, поред неприкључених индустријских потрошача, сектора широке потрошње и саобраћаја чиме би се у великој мери ублажило вршно оптерећење електроенергетског система, супституисала потрошња течних горива и повећала ефикасност коришћења енергије у граду.

Наставиће се повезивање индустријских објеката који су смештени у граду, као што су БИП „Мостар”, ГП „Рад”, БИП „Скарлија” и др.

Из свега напред наведеног види се да је краткорочно гледано (период до 2006. године), приоритетно радити на наставку изградње појединих деоница градског гасовода, ради преласка великих индустријских потрошача на коришћење природног гаса као основног енергента где је БИП „Мостар” и апострофиран. КБЦ „Србија”, такође представља значајног потенцијалног потрошача у граду који своје потребе не може задовољити из даљинског система топлификације.

Имајући ово у виду, може се рећи да значајан јавни интерес града Београда представља изградња предметног гасовода.

А.1.3. Измене /допуне/ у односу на плански основ

За предметно подручје, урађени су:

а) Просторни планови:

1. „Регионални просторни план административног подручја града Београда” („Службени лист града Београда”, број 10/04),
2. „Закон о просторном плану Републике Србије” („Службени гласник РС”, број 13/96).

б) Генерални план:

3. „Генерални план Београда 2021. године” („Службени лист града Београда”, број 27/03).

б) Регулациони планови:

4. „Регулациони план просторне целине Дедиње.” („Службени лист града Београда”, број 1/00),
5. „Детаљни урбанистички план топлификације подручја на десној обали Саве” („Службени лист града Београда”, број 7/89),
6. „Детаљни урбанистички план саобраћајнице од Булеvara ЈНА до Бул. Октобарске револуције” („Службени лист града Београда”, број 8/77),
7. „Детаљни урбанистички план путничког железничког чвора у Београду – први део” („Службени лист града Београда”, број 13/72),
8. „Детаљни урбанистички план комплекса београдске индустрије пива и безалкохолних пића” („Службени лист града Београда”, број 6/69),
9. „Детаљни урбанистички план Аутопута кроз Београд” („Службени лист града Београда”, број 17/67),
10. „Детаљни урбанистички план реконструкције и изградње комплекса између Аутопута, ул. Кнеза Милоша, Дурмиторске и Клиничког центра Медицинског факултета” („Службени лист града Београда”, број 18/78),
11. „Детаљни урбанистички план клиничког института” („Службени лист града Београда”, број 2/75).

У плановима под бројем 1 и 3 планирана је траса градског гасовода која се овим планом ближе дефинише. У осталим наведеним планским документима није била планирана изградња предметног гасовода, тако да овај план то уводи као допуну раније дефинисаних мрежа осталих инфраструктурних водова и објеката (у делу планова који се односи на комуналну инфраструктуру). У графичком прилогу А.2. „Стечене урбанистичке обавезе” приказано је у којем делу се горе поменути плански документација мења или допуњује.

У теменима Т112 и Т16 предметног гасовода остављена је могућност наставка изградње нових деоница градског гасовода према планираној енергани у комплексу „КБЦ Србија” и Савском амфитеатру – Европолису. Из техничких разлога (немогућност полагања гасовода због изграђеног Мокролушког колектора који је положен на малој дубини) део трасе предметног гасовода (од темена Т-29 до Т-16) води се са десне стране аутопута према Новом Београду уместо са леве како је дато у Генералном плану Београда 2021. године.

А.2. Повод и циљ израде плана

Непосредни повод за израду плана представљају: иницијатива предузећа за транспорт и промет природног и течног гаса НИС „Енергогас” број 1836 од 7. фебруара 2000. године упућен Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове за приступање изради плана као и Програм гасификације Београда за 2003. године донет на седници Скупштине града Београда одржаној 20. марта 2003. године.

У складу са напред наведеним правним основом, Одлука за приступање изради плана донешена је на основу Програма за израду плана, који је израдио Урбанистички завод 20. маја 2004. године.

Велики потрошачи топлотне енергије у Београду, као што су БИП Мостар и КБЦ Србија морају се снабдевати у току 24 часа и у зимском и у летњем периоду, а то се не може задовољити топлотом из централизованог система топлфикације.

Такође, постојећи начин грејања, кувања, припреме топле воде као и коришћење топлотне енергије за потребе технологије путем локалних котларница смештених у самим комплексима поменутих потрошача је достигао свој технички максимум, који не може да подмири захтеве модерне технологије у БИП-у и повећање топлотног оптерећења у КБЦ Србија.

Када се томе дода и значајно загађење животне средине емитовањем штетних продуката сагоревања и повременим испуштањем велике количине мазута из комплекса КБЦ Србија у реку Саву, намеће се једноставан закључак да је природни гас из градског гасоводног система најбољи супституцијент за течна и чврста горива, као и да се преласком на исти за основни енергент прекида у потпуности емитовање продуката сагоревања.

С тога изградња гасоводне мреже и постројења на предметном подручју, представља са техно-економског становишта и аспекта заштите животне средине најрационалније решење.

У том циљу потребно је изградити:

– деоницу градског гасовода притиска $p=6/12$ бар-а, од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС Ц. Звезда) до Мостара,

– прикључне гасоводе за МРС „КБЦ Србија” и МРС „БИП Мостар”,

– мерно-регулационе станице (МРС) „КБЦ Србија” и „БИП Мостар”.

А.3. Обухват плана

А.3.1. Граница обухваћеној пројекта

Планом су обухваћене трасе гасовода и постројења и њихове заштитне зоне и то:

– деоница градског гасовода притиска $p=6/12$ бар-а, од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС Ц. Звезда) до Мостара, дужине 2876м, пречника $\varnothing 355.6\text{mm}$ и површине са заштитном зоном 18278.71m²;

– прикључни гасовод од планираног градског гасовода до заштитне зоне МРС „КБЦ Србија”, дужине 195м, пречника $\varnothing 273\text{mm}$ и површине са заштитном зоном 1223.23m²;

– прикључни гасовод од планираног градског гасовода до заштитне зоне МРС „БИП Мостар”, дужине 235м, пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$ и површине са заштитном зоном 1449.55m²;

– мерно-регулационе станица (МРС) „КБЦ Србија”, површине са заштитном зоном 1423.62m²;

– мерно-регулационе станица (МРС) „БИП Мостар” површине са заштитном зоном 1379.88m².

Заштитна зона за градски гасовод је 3м, са леве и десне стране од спољне ивице цеви гасовода. За планиране мерно-регулационе станице заштитна зона износи 15м у радијусу око објекта МРС. У заштитној зони забрањена је свака градња објеката супраструктуре.

Имајући ово у виду, следи да граница предметног плана обухвата све трасе планираних гасовода и мерно-регулационе станице заједно са њиховим заштитним зонама.

Попис парцела у оквиру границе ПДР

К.О. Савски венац

д.л. 201; 202; 203; 207; 209 Р=1:1000

д.л. 33; 34; 39; 40; 44; 45; 49; 50; 55; 56; 58 Р=1:500.

Делови к.п.:

2477/2; 2474/1; 2475/1; 2476/1; 2477/1; 2477/3; 2477/5; 2481/13; 2474/2; 2475/2; 2476/2; 2599/7; 2469/7; 2501/1; 2470/2; 2713/1; 2458; 2481/2; 3280/5; 20573/1; 3274/2; 3274/4; 3274/1; 20006/3; 20006/2; 20008/1; 20006/1; 20011/3; 20010; 20009/1; 20011/1; 1482/1; 2485; 2456/1; 1660/13; 2599/2; 2501/2; 2470/1; 2469/4; 2458/2; 2472/2; 2456/5; 3272/4; 2947/2; 2946/8; 2599/3; 3284/20; 3284/3; 3272/3; 3282; 3281/6; 3281/5; 3281/1; 3281/4; 3281/3; 2599/1; 2599/6; 2599/5; 1482/4; 2483/1; 2599/4.

К.О. Вождовац

д.л. 102; 107; 109 Р=1:1000

Делови к.п.: 2311/1; 10556/1.

А.3.2. Попис каталогских парцела јавној грађевинској земљишту (ЈГЗ), на којима се гради гасоводна мрежа и постројења

Попис парцела за планирани градски гасовод

К.О. Вождовац

д.л. 102; 107; 109 Р=1:1000

Делови к.п.: 2311/1; 10556/1.

К.О. Савски венац

д.л. 201; 202; 203; 207; 209 Р=1:10000

д.л. 33; 34; 39; 40; 44; 45; 49; 50; 55; 56; 58 Р=1:500.

Делови к.п.:

3280/5; 3274/2; 3274/4; 3274/1; 20006/3; 20006/2; 20008/1; 20006/1; 20011/3; 20010; 20009/1; 20011/1; 3272/4; 2947/2; 2946/8; 2599/3; 3284/20; 3284/3; 3272/3; 3282; 3281/6; 3281/5; 3281/1; 3281/4; 3281/3; 2599/1; 2599/6; 2599/5; 2483/1; 2599/4; 20573/1.

Попис парцела за планирани прикључни гасовод од градског гасовода до МРС „КБЦ Србија”

К.О. Савски венац

д.л. 33; 34; 39; 40 Р=1:500

део к.п. 1482/4; 1482/1.

Попис парцела за планирани прикључни гасовод од градског гасовода до МРС „БИП Мостар”

К.О. Савски венац

д.л. 201 Р=1:1000

д.л. 39; 40; 44; 45 Р=1:500

Делови к.п.: 2483/1; 2485.

Попис парцела за планирану МРС „КБЦ Србија”

К.О. Савски венац

д.л. 33; 34 Р=1:1000

део к.п. 1482/4.

А.3.3. Попис кативних парцела осталој грађевинској земљишти на којима се гради гасоводна мрежа и постројења

Попис парцела за планирану МРС „БИП Мостар“

К.О. Савски венац

д.л. 40 Р=1:1000

део к.п. 2458; 2713/1; 2469/7; 2501/1.

Попис парцела за планирани прикључни гасовод од градског гасовода до МРС „БИП Мостар“

К.О. Савски венац

д.л. 201 Р=1:1000

д.л. 39; 40; 44; 45 Р=1:500.

Делови к.п.:

2477/2; 2474/1; 2475/1; 2476/1; 2477/1; 2477/3; 2477/5; 2481/13; 2474/2; 2475/2; 2476/2; 2599/7; 2469/7; 2501/1; 2470/2; 2713/1; 2458; 2481/2; 2485; 2599/2; 2501/2; 2470/1; 2469/4; 2458/2; 2599/4.

План детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића – Курјака (прикључак за МРС Ц, Звезда) до Мостара са прикључним гасоводима за МРС КБЦ Србија и МРС БИП Мостар урађен је на ажурираним катастарско-топографским подлогама у случају несллагања овог списка и графичког дела елабората важи стање дато у графичким прилозима: „КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛА” листови бр. 2.1., 2.2 и 2.3 у раз. 1:1000.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Из напред наведеног (тачка А.3.1.), граница предметног плана обухвата све трасе планираних гасовода и мерно-регулационе станице заједно са њиховим заштитним зонама. Такође, дат је попис катастарских парцела јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта на којима се гради предметна гасоводна мрежа и постројења (тачке А.3.2. и А.3.3.).

У графичким прилозима Постојећа намена земљишта и план намене површина – планирано стање (листови бр. 1.1; 1.2; 1.3; 2.1; 2.2; 2.3 у раз. 1:1000) приказана је намена земљишта испод које се воде предметни гасоводи и лоцирају мерно-регулационе станице. Из наведених намена следи да је неопходно формирање грађевинских парцела за изградњу гасоводне мреже и постројења на оним површинама (за део гасовода који пролази кроз комплекс „ДЕЛТА-ИНВЕСТ” и за МРС „КБЦ Србија”), које се претварају у јавно грађевинско земљиште.

Б.2. Јавно грађевинско земљиште

Попис катастарских парцела у оквиру којих се планира изградња гасоводне мреже и објеката а који је дат у тачки број А.3.2. представља истовремено и попис катастарских парцела које се налазе у оквиру Јавног грађевинског земљишта.

Део трасе градског гасовода у дужини од ица 139m, пролази кроз земљиште које није јавно, тј. припада „ДЕЛТА-ИНВЕСТ” корпорацији. Представници ЈП „СРБИЈАГАС”-а и „ДЕЛТА-ИНВЕСТ”-а постигли су договор о покретању поступка за уступање дела кат. парцеле бр. 20011/1 (д.л. 202, К.О. Савски венац) која припада „ДЕЛТА-ИНВЕСТ”-у и њено проглашење за јавно грађевинско земљиште.

С тим у вези формира се грађевинска парцела ГП1 површине ица 864m² која обухвата:

а) горе поменути деоницу предметног гасовода са његовим заштитним појасом ширине 3m мерено са леве стране цеви, према комплесу „ДЕЛТА-ИНВЕСТ”;

б) заштитни појас ширине 3m мерено са десне стране цеви предметне деонице гасовода, који захвата делове катастарских парцела (ЈЗ-а) бр. 20011/3, 20010 (д.л. 202, К.О. Савски венац) и део кат.парцеле бр. 2311/3, (д.л. 102,107,109 К.О. Вождовац);

ц) заштитни појас ширине 3m мерено са обе стране цеви предметне деонице гасовода који захвата део катастарске парцеле (ЈЗ-а) бр. 20009/1, (д.л. 202, К.О. Савски венац).

У оквиру предметног плана предвиђа се издвајање дела катастарске парцеле (К.О. Савски венац д.л. 33; 34 део кат. парц. бр. 1482/4) за грађевинску парцелу ГП2 површине ица 1440m² на којој ће се налазити јавни комунални објекат-мерно-регулациона станица (МРС) „КБЦ Србија”.

Грађевинске парцеле ГП1 и ГП2 дефинисане су у графичком прилогу „Урбанистичко решење-ситуациони план са аналитичко-геодетским елементима” листови бр. 3.1+3.3., у раз. 1:1000.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте на јавном грађевинском земљишту

Б.3.1. Јавне саобраћајне површине и градски саобраћај

Приликом пројектовања и извођења предметног гасовода у јавним саобраћајним површинама а посебно у зони Аутопута, поштовати све одредбе из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

Укрштање гасовода са постојећим Мокролушким колектором извршити у зони насипа након проласка гасовода кроз потпорни зид у заштитној цеви. Гасовод је нивелационо усаглашен са постојећим инсталацијама водовода и канализације, на начин приказан у графичком прилогу лист бр. 6: „Попречни профил трасе градског гасовода од темена Т-24 до темена Т-27”.

Приликом извођења радова на деловима гасовода који се полаже испод саобраћајних површина, потребно је прибавити сагласност на привремени режим саобраћаја од стране Секретаријата за саобраћај.

На локацији у зони испод постојеће денивелисане раскрснице-саобраћајне петље код „Хитне помоћи” потребно је да Инвеститор предметне гасоводне мреже испуни сл. услове од Републичке дирекције за путеве (број 344-05-64/2005 од 30. јуна 2005. године):

– да приложи копију плана са катастарским бројем парцеле и поседовним листом предметног магистралног пута (Аутопута Е-75) и осталог земљишта чији је корисник Републичка дирекција за путеве;

– да се предметна инсталација планира у складу са приложеним предлогом са техничким описом, ситуационим планом и уздужним профилом урађеним на основу техничког елабората од стране Саобраћајног института ЦИП из Београда, кога је ангажовао инвеститор ЈП „Србија гас” – Дирекција за техничке послове из Београда;

– да се од надлежног органа управе донесе и изда акт о урбанистичким условима за изградњу предметног гасовода;

– да се на основу предметног акта о урбанистичким условима уради идејни пројекат за изградњу предметног гасовода;

– да се у идејном пројекту тачно дефинише траса гасовода на основу Референтног система Републичке дирекције за путеве и државног координатног система;

– да се након прецизних геодетских и геолошких снимања трасе гасовода и постојећих инсталација тим идејним пројектом дефинише заштита гасовода, трупа, насипа, објеката и коловозне конструкције аутопута а у складу са позитивним прописима за пројектовање гасовода и путева;

– да се у том пројекту траса гасовода усагласи са постојећим Мокролушким колектором и осталим постојећим инсталацијама;

– да се након израде идејног пројекта за изградњу предметног гасовода и испуњења свих наведених услова, тај пројекат у прилогу писменог захтева, са назначењем ПИБ, ЈМБ, броја текућег рачуна и овлашћеног потписника уговора, достави од инвеститора овој Дирекцији за путеве ради издавања сагласности за изградњу тог гасовода и склапања уговора о плаћању прописане накнаде.

Трасу гасовода на локацији код објекта „Хитне помоћи” изводити тако да се омогући саобраћај по важећем режиму за време извођења радова на полагању гасовода и у случају интервенције на мрежи у току експлоатације истог.

Такође, обезбедити за МРС-це приступну саобраћајницу ширине 3m.

Сви радови на полагању гасоводних цеви дуж саобраћајница куда пролазе трасе линија ЈГС-а морају се предвидети на прописан начин, тако да се обезбеди редован и несметан рад линијског превоза ЈГС-а.

Коловозне површине куда пролазе трасе линија ЈГС-а, као и припадајуће станичне и тротоарске површине у зонама извођења радова на полагању гасовода, морају се по завршетку радова оспособити за безбедно и насметано кретање возила ЈГС-а и њиховог пристајања на стајалиштима.

Приликом извођења радова на предметном гасоводу у зони раскрснице ул. Динарске и Др. Милутина Ивковића, а где су положени каблови јсс 1 кV неопходно је прибавити посебне додатне услове за њихову заштиту, а све радове изводити уз сталан надзор стручне службе РЈ „Погон за одржавање објеката” – ГСП Београд, ул. Деспота Стефана бр. 99.

Такође пре приступања извођењу радова у оквиру предметног простора, потребно је обавестити и прибавити посебну сагласност од стручне службе у РЈ „Саобраћајна оператива” – ГСП-а Београд (ул. Змај Јовина бр. 41) уз подношење техничке документације на увид о обезбеђењу фронта градилишта за регуларно одвијање линијског превоза ЈГС-а.

Б.3.2. Комунална хидројтехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

При укрштању планиране гасоводне мреже са постојећом водоводном мрежом постићи потребна вертикална и хоризонтална одстојања према техничким нормативима, а која износе:

- при укрштању – 0.2m
- при паралелном вођењу – 0.3m.

При изградњи предметног гасовода обезбедити постојеће водоводне инсталације од оштећења и омогућити њихово нормално функционисање.

Места укрштања гасовода и водовдне мреже решаваће се кроз израду главних машинских пројеката за шта је неопходно прибавити податке о дубини водоводних инсталација на тим позицијама.

Канализациона мрежа

Предметни гасовод је планиран на територији која припада централном канализационом систему Београдске канализације. При укрштању планиране гасоводне мреже са постојећом и планираном канализационом мрежом постићи потребна вертикална и хоризонтална одстојања према техничким нормативима, а која износе:

- при укрштању – 0.5m
- при паралелном вођењу – 1.0m.

При изградњи предметног гасовода обезбедити постојеће канализационе инсталације од оштећења и омогућити њихово нормално функционисање.

У оквиру израде техничке документације потребно је урадити пројекат заштите постојеће канализационе мреже, омогућавање несметане изградње кишних канала као и повезивање сливничких решетака.

Б.3.3. Електроенергетска мрежа и постројења

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1, 10 и 35 кV. Поменути електрична мрежа изведена је у склопу саобраћајних и других слободних површина, док је мрежа електроенергетских водава 1 кV изведена и једним мањим делом надземно.

Приликом приближавања и укрштања енергетских каблова са гасоводом придржавати се следећих услова:

- дозвољена удаљеност између електроенергетских водава и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба износити минимум 0,8m;
- дозвољена удаљеност може да се смањи до 0,3m ако се електроенергетски вод положи у заштитну цев дужине минимум 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

Напајање планиране МРС „БИП Мостар” извести из постојеће ТС 10/0,4 кV, Булевар Војводе Путника, Мостар 2 (рег. бр. В – 911). У том смислу потребно је изградити електроенергетски вод 1 кV од поменуте ТС 10/0,4 кV до планиране МРС „БИП Мостар” подземно у рову дубине 0,8m и ширине 0,4m. Напајање планиране МРС „КБЦ Србија” извести са постојеће кабловско-прикључне кутије у улици Дурмиторска бр. 33. Од постојеће кабловско-прикључне кутије до планиране МРС „КБЦ Србија” изградити електроенергетски вод 1 кV подземно у рову дубине 0,8m и ширине 0,4m. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви.

За предметно подручје прибављена је сагласност „Електродистрибуције – Београд” бр. 5230, СА, 727/03 од 9. октобра 2003. године. У складу са истом потребно је прибавити потврду-сагласност на идејно решење предметног гасовода од ЈП „Електродистрибуције Београд”.

Б.3.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На местима на којима се траса гасовода поклапа са постојећом трасом ТК канализације померити трасу гасовода.

Приликом укрштања трасе постојећег подземног телекомуникационог кабла са цевима гасовода придржавати се минимално дозвољеног растојања које износи 0,4m.

Приликом приближавања постојећег подземног телекомуникационог кабла са цевима гасовода придржавати се минимално дозвољеног растојања које износи 0,6m.

Уколико су ТК инсталације мањег капацитета угрожене планираном изградњом, исте изместити на погодном и безбедно место или ефикасно заштитити.

Б.3.5. Топловодна мрежа и постројења

На предметном простору не постоји нити се планира топловодна мрежа и постројења.

Б.3.6. Јавне зелене површине

У границама предметног плана задржава се сва постојећа квалитетна вегетација и то: линијско зеленило (дрвореди) у ул. Хумској и Булевару ЈНА (дрворед платана), у ул. Љутице Богдана (дрворед липе), затим у парковској површини на Тргу Ослобођења појединачни примерци високих лишћара (јавор, јасен), групација дивљег кестена на површини од ул. Љ. Богдана према ул. Булевар ЈНА (испред објекта ПКБ – велепродаја), као и засади зеленила (кедар, црни бор, липа и бреза) који су у непосредној близини објекта МРЦ-ца (КБЦ Србија, БИП Мостар, Црвена Звезда).

Предвидети механичку заштиту свих стабла која би могла да се оштете током извођења радова.

Трасу кабла за гасификацију поставити тако да се обезбеди међусобно одстојање инсталација и стабла по устаљеним прописима, односно ивица рова за полагање трасе кабла мора бити удаљена мин. 2.0-2.5m од ивице постојећих стабала.

Предвидети такав начин извођења радова при коме се обезбеђује максимална заштита постојеће вегетације (корен, стабло) од могућих оштећења.

У делу трасе где кабл пролази кроз травњак, предвидети ревитализацију ових површина, како би се довеле у исто или боље стање.

Интервенције у оквиру зелених површина радити са максималном пажњом, чувањем постојећег фонда зеленила (у границама техничких могућности), а на основу одговарајуће урбанистичке и пројектне документације.

Пре израде Главног пројекта Инвеститор је у обавези да прибави техничке услове из надлежности ЈКП „Зеленило Београд”, како би се испоштовао члан бр. 103 – тачка бр. 6 и 7. „Закон о планирању и изградњи” („Службени гласник РС”, број 47/03).

Б.4. Амбијенталне целине и заштита непокретних културних добара

На предметном подручју нема забележених културних добара, добара под претходном заштитом, као ни археолошких налазишта, па самим тим нема никаквих условљености са аспекта заштите.

Међутим, ако се на самој траси предметних гасовода, током извођења радова, открију до сада непознати археолошки налази све радове на траси треба привремено обуставити. Инвеститор и извођач радова дужни су да обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и приликом наставка радова треба да обезбеде њихов надзор.

План и Програм евентуалних ископавања био би урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда. У складу са Законом о културним добрима, члан 110 („Службени гласник РС”, број 71/94), Инвеститор градње гасовода дужан је да обезбеди финансијска средства за археолошка ископавања.

Б.5. Урбанистичке и посебне мере заштите

Саставни део урбанистичких и посебних мера заштите чини и Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину предметног Плана, коју је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађ. послове градске управе под бројем IX-01 350.5-1121/05, 10. августа 2005. године.

Б.5.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

– Траса гасовода мора да „прође” тако да не угрози ни једно стабло. Удаљеност гасовода од дрвореда мора бити од 2,5m па даље, а дубина од 1m па дубље да се избегне зона ризосфере (кореновог система);

– Копање рова за полагање гасовода мора се изводити ручно, а не машински да би се избегло оштећење корена и дебла;

– Евентуална сеча стабла мање вредних од наведених у оквиру припремних радова треба да се повери ЈКП „Зеленилу Београд”, како би се избегло оштећење околних стабла која нису за сечу;

– Након полагања гасовода ров затрпати земљом и затравити као што је било пре копања рова;

– Изношење посеченог дрвета и грања са терена мора се извршити потпуно да не би грањевина и дебловина остала да трули и ружи градске улице;

– Уколико посечена стабла нису на траси гасовода, а из техничких разлога морају да се секу, потребно је и да се изведе пањеви, земља поравна и засеје трава;

Б.5.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Заштита од пожара

У вези са заштитом од пожара, на основу обавештења број 217-791/03 од Управе противпожарне полиције, за планирану изградњу је потребно испунити следеће услове:

– У складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89) мора се прибавити Одобрење за локацију од стране Управе противпожарне полиције;

– Изградњу реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94), и Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77).

Б.5.3. Урбанистичке мере од интереса за одбрану земље

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95) и постављеним условима и захтевима за прилагођавање наведеног Плана

одбрани земље – Акт Министарства одбране (инт.бр. 1052-4 од 6. јануара 2004. године), обрађивач је прибавио обавештење, инт. број 942-5, 20. априла 2006. године.

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95), инвеститор има обавезу да пре започињања радова обавести Министарство одбране.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

За потребе израде План детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића – Курјака (прикључак за МРС Ц. Звезда) до Мостара, са прикључним гасоводима за МРС КБЦ Србија и МРС БИП Мостар, ДОО „Радус” предузеће за инжењеринг и консалтинг, из Панчева, пара Душана бр. 24, израдило је елаборат Геотехничке документације, који је саставни део документације плана.

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, планираног садржаја у простору Плана детаљне регулације издвојена су пет микрорејона А, Б, Ц, Д и Е (од најпогоднијег до најнепогоднијег геолошког простора при урбанизацији).

Микрорејон А – Овим микрорејоном обухваћени су равњени делови терена нагиба до 1–2°. У површинском делу је изграђен од кварталних, прашинасто песковитих седимената дебљине је 6–15m који су површински хумизирани и прекривени насутим (контролисаним или неконтролисаним) материјалом дебљине око 0,5–1,0m. Подину кварталним седиментима чине панонске лапоровите глине и сарматски кречњаци и лапори. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде преко 6m од површине терена.

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији овог микрорејона могу се користити као подтло за линијске објекте. Све ископе веће од 2m треба подграђивати. Ископ ће бити лак, рахло тло осим у површинском делу где је коловозна конструкција. Затрпавање ископа, након стабилизације подтла и обавезног слоја песка, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

Микрорејон Б – Овим микрорејоном обухваћени су падински делови терена нагиба око 5°.

У површинском делу је изграђен од кварталних, прашинасто песковитих седимената дебљине је 3–6m који су површински хумизирани и прекривени насутим (контролисаним или неконтролисаним) материјалом дебљине око 1–2m. Подину кварталним седиментима чине панонске лапоровите глине и сарматски кречњаци и лапори. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде преко 4m од површине терена.

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији овог микрорејона могу се користити као подтло за линијске објекте. Све ископе веће од 2m треба подграђивати. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим кварталним седиментима. У ископима већим од 4m могућа појава подземне воде. Затрпавање ископа, након стабилизације подтла и обавезног слоја песка, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање. Према важећим грађевинским Нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

Микрорејон Ц – Овим микрорејоном обухваћени су равњени делови терена пролувијалне равни потока (Мокролушког и Бањичког). У површинском делу је изграђен од контролисаног или неконтролисаног насутог тла дебљине око 2,5–6,0m испод којег се налазе пролувијални (муљевити, прашинасто песковити) седименти и делувијално пролувијални прашинасто глиновити седименти неуједначене дебљине. Подину кварталним седиментима чине панонске лапоровите глине и сарматски кречњаци и лапори. Терен је у природним условима стабилан, уз извршене мелиоративне мере (спроведени потоци у колекторе и насипање терена).

Ниво подземне воде при некадашњој површини терена, сада 3–6m од површине терена.

Инжењерско-геолошка конструкција овог микрорејона је специфична. Насуто тло које је знатне дебљине може да се користи као подтло гасоводу и за затрпавање ископа уколико је контролисано, плански насипано. Уколико је насуто тло неконтролисано (стихијски насипано) потребно је побољшати потло гасовода а затрпавање ископа извести контролисаним насипом (песком). Све ископе веће од 1,5m треба подграђивати. Према важећим грађевинским Нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

Микрорејон Д – Овим микрорејоном обухваћени су равњени делови терена нагиба до 1–2°. У површинском делу је изграђен од делувилалне дробине, прашинасто глиновити седименти са одломцима матичне стене, дебљине 1–3m. Подину кварталним седиментима чине сарматски кречњаци и лапори. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде не треба очекивати у ископу.

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији овог микрорејона могу се користити као подтло за линијске објекте уз услов да се подтло гасовода заравни слојем песка са којим ископ треба и попунити. Све ископе веће од 2m треба подграђивати. Ископ ће бити отежан због појава одломака чврсте стене која ће са дубином бити све учесталија. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у III–IV категорији земљишта.

Микрорејон Е – Овим микрорејоном обухваћен је најстрмији део предметног терена, око 20°. У површинском делу треба очекивати појаву чврсте стене, кречњака. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне не треба очекивати у ископу.

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији овог микрорејона могу се користити као подтло за линијске објекте уз услов да се подтло гасовода заравни слојем песка са којим ископ треба и попунити. Ископ ће бити отежан због великог нагиба терена и присуства чврсте стене, која ће са дубином бити све учесталија. Све ископе веће од 1m треба подграђивати због осипања распаднуте стенске масе. Према важећим грађевинским нормама, ископи ће се изводити у III–V категорији земљишта.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Услови за изградњу градског гасовода

Траса планиране деонице градског гасовода почиње у темењу Т98 од постојећег градског гасовода лоцираном у јавној зеленој површини на кат. парцели бр. 10556/1 (К.О. Вождовац д.л. 102; 107; 109), непосредно близу раскрснице улица Вељка Лукића – Курјака и Булевар ослобођења (Југословенске армије) а после одвајања за гасоводни прикључак за мерно-регулациону станицу (МРС) „Ц. Звезда“. Од темења Т98 до темења Т111 трасира се градски гасовод пречника $\varnothing 355.6\text{mm}$ и притиска $p=6/12$ бар-а у дужини од 2876m. Исти се прво води разделним зеленим острвом (јавна зелена површина у Булевару ослобођења), па онда кроз комплекс „Делте“, а затим кроз парковске површине (јавна зел.површина) омеђене улицама Бул. ослобођења, Љутице Богдана и Милутина Ивковића.

Гасовод се даље трасира у сл. постојећим јавним саобраћајницама: Динарској, Хумској, Горњачкој, Звечанској, Гучевској, Малешкој, подвожњак за објекат Хитне помоћи и у коридору Аутопула (Франше Депенера).

На траси планираног градског гасовода дефинисана су аналитички места за сличне прикључне гасоводе:

– У темењу Т-116 (парковска површина) одвајање за прикључни гасовод пречника $\varnothing 273\text{mm}$ за Аутокоманду,

– У темењу Т-115 (у ул. Хумској) одвајање за прикључни гасовод пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$ за мерно-регулациону станицу (МРС) „Партизан“,

– У темењу Т-62 (у ул. Горњачкој) одвајање за прикључни гасовод пречника $\varnothing 114.3\text{mm}$ за комплекс Војне гимназије,

– У темењу Т-114 (у ул. Горњачкој) одвајање за прикључни гасовод пречника $\varnothing 114.3\text{mm}$ за Клинику пластичне хирургије,

– У темењу Т-112 (раскрсница код Хитне помоћи) одвајање за прикључни гасовод пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$ за планирану енергану КБЦ „Србија“,

– У темењу Т-16 (после објекта Хитне помоћи а на крају трасе предметног градског гасовода) одвајање за нову деоницу градског гасовода пречника $\varnothing 355.6\text{mm}$ према Еурополису и Савском амфитеатру.

Сви напред наведени гасоводи биће предмет израде посебне планске документације.

Градски гасовод се води подземно (укопани на дубини од 0.8m од горње ивице цеви до површине тла) тј. испод зоне смрзавања, у јавним површинама (коловоз и тротоари постојећих саобраћајница и јавно зеленило).

Гасовод се ради од атестираних челичних бешавних цеви са ојачаним зидом што га чини крутом – стабилном подземном инсталацијом. Гасовод ће бити заштићен споља антикорозивном изолацијом од пластичне траке. Такође, гасоводне цеви су катодно заштићене што их чини отпорним на електричну пробојност.

Заштитна зона градског гасовода у којој је забрањена градња објеката супраструктуре износи по 3m са леве и десне стране цеви. У изузетним случајевима због густог распореда осталих постојећих подземних водова инфраструктуре, као што је део трасе градског гасовода који пролази поред објекта Хитне помоћи (од темења Т-20 до Т-17), заштитна зона може бити и мања (2.5m), уз предузимање одговарајућих заштитних мера (већа дебљина зида гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, квалитетнији материјал итд.).

Такође, вођење предметног градског гасовода у подвожњаку испод Аутопула према Хитној помоћи нивелационо је усаглашен са постојећим инсталацијама водовода и канализације (Мокролушки колектор), на начин приказан у графичком прилогу лист бр. 6: „Попречни профил трасе градског гасовода од темења Т-24 до темења Т-27“.

Изглед целе трасе деонице градског гасовода приказана је у графичком прилогу „Урбанистичко решење – ситуациони план са аналитичко геодетским елементима“ у раз. 1:1000, листови бр. 3.1, 3.2 и 3.3.

Приликом пројектовања и извођења градског гасовода придржавати се одредби, из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода“ („Службени лист града Београда“, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

В.2. Услови за изградњу градских прикључних гасовода

У оквиру предметног плана предвиђа се изградња два прикључна градска гасовода и то:

– Прикључни градски гасовод пречника $\varnothing 273\text{mm}$, дужине 228m и притиска $p=6/12$ бар-а, који се трасира од планираног градског гасовода (теме Т16) до МРС „КБЦ Србија“ (теме Т7),

– Прикључни градски гасовод пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$, дужине пца 250m и притиска $p=6/12$ бар-а, који се трасира од планираног градског гасовода (теме Т29) до МРС „БИП Мостар“ (теме Т38).

Гасоводи се полажу у комплексима „КБЦ Србија“ и „БИП Мостар“. Прикључни гасовод за МРС „КБЦ Србија“ се води у јавној зеленој површини (површине ЛГЗ) истоименог комплекса, а прикључни гасовод за МРС „БИП Мостар“ испод интерних саобраћајних површина (површине осталог земљишта) комплекса „БИП“.

Прикључни градски гасоводи се полажу подземно (укопани на дубини од 0.8m од горње ивице цеви до површине тла) тј. испод зоне смрзавања, у јавним површинама (коловоз и тротоари постојећих саобраћајница и јавно зеленило).

Гасоводи се раде од атестираних челичних бешавних цеви са ојачаним зидом што их чини крутом – стабилном

подземном инсталацијом. Гасоводи ће бити заштићен споља антикорозивном изолацијом од пластичне траке. Такође, гасоводне цеви су катодно заштићене што их чини отпорним на електричну пробојност.

Заштитна зона градских прикључних гасовода у којој је забрањена градња објеката супраструктуре износи по 3м са леве и десне стране цеви.

Изглед трасе деонице прикључних градског гасовода приказана је у гр.прилогу „Урбанистичко решење – ситуациони план са аналитичко геодетским елементима” у раз. 1:1000, листови бр. 1.1, 1.2 и 1.3.

Приликом пројектовања и извођења прикључних градског гасовода придржавати се одредби, из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

В.3. Услови за изградњу мерно-регулационе станице „КБЦ Србија”

Мерно-регулациона станица „КБЦ Србија” је зидани објекат спратности П+0, димензија 9x5м, са жичаном заштитном оградом на растојању од 3м око ње. МРС се састоји из две просторије: саме гасне станице и одељка за одоризацију. Она је капацитета $V=11000\text{m}^3/\text{h}$, који покрива све потребе предметног клиничко-болничког центра за грејањем, кувањем и припремом топле воде.

У њој се врши одоризација, филтрација, мерење потрошње и редукције притиска гаса са $R_{\text{ул}}=6/12$ бар-а на $R_{\text{из}}=1/4$ бар. Она је дволинијска са могућношћу мерења зимске и летње потрошње гаса.

Предвидети се издвајање дела катастарске парцеле (К.О. Савски венац д.л. 33/34 део кат. парц. бр. 1482/4) и формирање грађевинске парцеле (ГП2) површине $\text{ца} 180\text{m}^2$ на којој ће се налазити јавни комунални објекат- мерно-регулациона станица (МРС) „КБЦ Србија”.

Локација МРС „КБЦ Србија” је у јавној зеленој површини која припада кругу КБЦ Србија, непосредно уз комплекс МУП-а. МРС мора имати приступну саобраћајницу ширине 3м, Објекат МРС-а мора бити минимално удаљен 8м од постојеће интерне саобраћајнице.

Заштитна зона за МРС је 15м у радијусу око њене спољне ивице објекта. У овој зони забрањена је градња било какве супраструктуре.

Приликом пројектовања и извођења мерно-регулационе станице придржавати се одредби, из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

В.4. Услови за изградњу мерно-регулационе станице „БИП Мостар”

Мерно-регулациона станица „БИП Мостар” је објекат контејнерског типа спратности П+0, димензија 9x5м, са жичаном заштитном оградом, на растојању од 3м око ње. МРС се састоји из две просторије: саме гасне станице и одељка за одоризацију. Она је капацитета $B=5000\text{m}^3/\text{h}$ који покрива све потребе београдске индустрије пива за потребе технологије, грејања, кувања и припреме топле воде.

У њој се врши одоризација, филтрација, мерење потрошње и редукције притиска гаса са $R_{\text{ул}}=6/12$ бар-а на $R_{\text{из}}=1/4$ бар. Она је дволинијска са могућношћу мерења зимске и летње потрошње гаса.

Како се ради о гасној станици намењеној само једном кориснику није потребно формирање засебне грађевинске парцеле за исту. Локација МРС „БИП Мостар” је на осталом земљишту (зеленом разделном острву) које припада истоименом комплексу. МРС мора имати приступну саобраћајницу ширине 3м. Објекат МРС-а мора бити минимално удаљен 8м од постојеће интерне саобраћајнице.

Приликом пројектовања и извођења мерно-регулационе станице придржавати се одредби, из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

Заштитна зона за МРС је 15м у радијусу око њене спољне ивице објекта. У овој зони забрањена је градња било какве супраструктуре.

В.5. Спровођење плана

В.5.1. Ефикасност реализације

Дозвољава се фазност реализације градског и прикључних гасовода као и предметне мерно- регулационе станице у складу са технолошким могућностима и потребама предметних потрошача.

В.5.2. Урбо економска анализа – њредмер и њредрачун радова њојребних за изградњу гасоводне мреже и њосројења и извор финансирања

Радови на јавном грађевинском земљишту:

Израда ПДР-а и главне пројектне документације са свим неопходним сагласностима и дозволама за предметни гасовод	1 720 000 дин.
Поступак проглашења дела приватне парцеле у ЈГЗ за коридор гасовода површине $P=4.98$ аг	1 320 000 дин.
Изградња градског гасовода пречника $\varnothing 355.6\text{mm}$, дужине $L=2872\text{m}$ (машински + грађевински радови)	51 940 560 дин.
Изградња прикључног гасовода за МРС „КБЦ Србија”, пречника $\varnothing 273\text{mm}$, дужине $L=228\text{m}$ (маш. + грађ. радови)	3 163 080 дин.
Изградња прикључног гасовода за МРС „БИП Мостар”, пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$, дужине $L=25\text{m}$ (маш. + грађ. радови)	215 000 дин.
Изградња мерно-регулационе станице (МРС) „КБЦ Србија”	5 719 000 дин.
Укупно	64 077 640 дин.

Радови на осталом земљишту:

Изградња прикључног гасовода за МРС „БИП Мостар”, пречника $\varnothing 168.3\text{mm}$, дужине $L=225\text{m}$ (маш. + грађ. радови)	1 935 000 дин.
Изградња мерно-регулационе станице (МРС) „БИП Мостар”	5 719 000 дин.
Укупно:	7 654 000 дин.

датум обрачуна: 1. децембар 2005.

Трошкове за све наведене радње потребне за изградњу гасоводне мреже и постројења сноси Јавно предузеће „Србија гас”, Аутопут бр. 11 11070 Нови Београд..

В.5.3. Услови и мере осћваривања њланској акћиа

Овај План детаљне регулације представља основ за:
 – Издавање извода и Одобрења за изградњу на основу плана, сагласно члану 56. из Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03);
 – Израду инвестиционо-техничке документације за изградњу гасоводне мреже и постројења и издавање сагласности на исту у складу са горе поменутиим законом.

Саставни део овог плана чине:

А) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1.1. Постојећа намена земљишта	P1:1000
1.2. Постојећа намена земљишта	P1:1000
1.3. Постојећа намена земљишта	P1:1000
2.1. План намене површина – планирано стање	P1:1000
2.2. План намене површина – планирано стање	P1:1000
2.3. План намене површина – планирано стање	P1:1000
3.1. Урбанистичко решење – ситуациони план са аналитичко-геодетским елементима	P1:1000
3.2. Урбанистичко решење – ситуациони план са аналитичко-геодетским елементима	P1:1000
3.3. Урбанистичко решење – ситуациони план са аналитичко-геодетским елементима	P1:1000
4.1. Копија плана парцела	P1:1000
4.2. Копија плана парцела	P1:1000
4.3. Копија плана парцела	P1:1000
5.1. Синхрон план	P1: 500
5.2. Синхрон план	P1: 500
5.3. Синхрон план	P1: 500
5.4. Синхрон план	P1: 500
5.5. Синхрон план	P1: 500
6. Попречни профил трасе градског гасовода од темена Т-24 до темена Т-27	
7.1. Инжењерско-геолошка карта	P1:1000
7.2. Инжењерско-геолошка карта	P1:1000
7.3. Инжењерско-геолошка карта	P1:1000
7.4. Инжењерско-геолошка карта	P1:1000
7.5. Инжењерско-геолошка карта	P1:1000

Б) ДОКУМЕНТАЦИЈА

Текстуални део

1. Одлука и програм за израду плана
2. Образложење Секретаријата
3. Извештај о стручној контроли
4. Извештај о јавном увиду
5. Услови и сагласности комуналних и других надлежних организација
6. Иницијатива НИС „Енергогас”-а за израду плана
7. Стечене урбанистичке обавезе
8. Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину предметних гасовода

Графички део

- A.1. Извод из ГП-а Београда до 2021. године
- A.2. Стечене урбанистичке обавезе
- A.3. Копије топографско-катастарских подлога са границом плана

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

Скупштина града Београда

Број 350-113/06-С, 19. маја 2006. године

Председник
Милорад Перовић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна	Страна
План детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица Господара Вучића, Грчића Миленка и Устаничке, општина Вождовац –	1
План детаљне регулације блока између улица: Београдског батаљона, Недељка Чабриновића и Прашке на Бановом брду	35
План детаљне регулације блока између улица: Стеријине, Митрополита Петра, Мише Вујића и Османа Ђикића – општина Палилула	47
План детаљне регулације за комплекс фабрике „Букуља” у улици Велизара Косановића, Београд	61
План детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС „Црвена звезда”) до Мостара са прикључним гасоводима за МРС „КБЦ Србија” и МРС „БИП Мостар”	73

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Претплата: телефон 3061-706, факс: 3061-688

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДОЈКА СРЕТЕНОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 242, 246. Штампана: ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15