

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година XLVII Број 31

25. новембар 2003. године

Цена 120 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 24. новембра 2003, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03) и члана 27. тачка 3. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99 и 2/00), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: РАНКЕОВА, ГАСТОНА ГРАВИЈЕА, ИНТЕРНАЦИОНАЛНИХ БРИГАДА И НЕБОЈШИНЕ – БЛОК 169

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни основ

Изради Плана детаљне регулације, дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Ранкеова, Гастона Гравијеа, Интернационалних бригада и Небојшине приступило се на основу Закључка бр. 350-2272/02-ИО од 1. новембра 2002. Извршног одбора Скупштине града Београда којим се верификује Просторно-програмски концепт регулационог плана дела централне зоне – Просторна целина општине Врачар. Сходно одредбама Закључка о приступању изради предметног регулационог плана („Службени лист града Београда”, број 18/01) стекли су се услови да се приступи изради планова детаљне регулације за мање потцелине.

1.2. Повод и циљ израде плана

Овај план детаљне регулације представља инструмент за дефинисање прецизних услова за изградњу и уређење појединачних делова централне зоне.

Непосредан повод за даљу разраду централне градске зоне на делу општине Врачар јесте велика заинтересованост инвеститора да граде на овом веома квалитетном и атрактивном градском простору, чија је урбана реконструкција већ започета. Израдом овог планског документа обезбедили би се неопходни услови за израду техничке документације чиме би била омогућена реконструкција ове зоне.

Циљ израде плана је да се очува идентитет и квалитет овог дела града, да се унапреде услови становања и рада, и створе предуслови за економично коришћење просторних ресурса, као и да се дефинишу површине и капацитети одређени за јавне намене.

1.3. Границе подручја плана

Овај план детаљне регулације, дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, обухвата један урбанистички блок између улица: Ранкеова, Гастона Гравијеа, Интернационалних бригада и Небојшине, блок 169 (према Просторно-програмском концепту Врачара) на укупној површини од 1,5 ха.

Граница плана одређена је овим улицама: Ранкеова, Гастона Гравијеа, Интернационалних бригада и Небојшина.

Катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Врачар. То су парцеле број: 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4024, 4025, 4026, 4027, као и делови катастарских парцела 2194, 2197, 4403 и 4404.

У случају неслагања напред наведених бројева парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана важи граница утврђена у графичким листовима Геодетска подлога са границом плана и Катастарска подлога са границом плана које се налазе у Документацији плана.

1.4. Условљености из планова вишег реда

Према осталим и завршним одредбама Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03), који је Скупштина града Београда донела након излагања Нацрта предметног плана на јавни увид, „урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног генералног плана, могу се и завршити на основу одредаба тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за пирмарну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог Генералног плана”.

У складу са тим, плански основ за израду плана чине:

– Генерални урбанистички план Београда, („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00), и

– Просторно-програмски концепт регулационог плана дела централне зоне – Просторна целина општине Врачар, верификован од стране ИО Скупштине града Београда Закључком бр. 350-2272/02-ИО.

План садржи и приказ урбанистичких показатеља из Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03) за подручје обухваћено границом овог плана.

1.4.1. Извод из Генералној урбанистичкој плану Београда, („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00)

Простор који је предмет Регулационог плана налази се у централној зони града на територији Општине Врачар, на ободу старог језгра Београда јужно од Врачарског платоа са источне стране Карађорђевог парка.

Основна намена предметног блока према ГУП-у из 1985. г. је Становање у наслеђеном ткиву ван централних делова града – V тип изграђености за који важе следећи оријентациони показатељи, услови и стандарди:

Становање у наслеђеном ткиву ван централних делова града

Оријентациони показатељи:

- однос становања и делатности преко 70% до 30%
- индекс изграђености $i = 0,8-1,6$
- густина насељености 220-320 ст/ха.

Услови и стандарди

– Нова изградња ће се по правилу уклапати у постојећу матрицу. Могуће је комбиновање изградње у затвореним и полуотвореним блоковима и др.

– Становање у наслеђеном ткиву ван централних делова града, са индексом изграђености 0,8-1,6, густином насељености 220-320 – ст/ха и спратношћу П+2 до П+4, односно П+6, зависно од ширине улице и растојања од наспрамних објеката.

– Најмање растојање у унутрашњости блока дуж фронта зграда или слободних зграда треба да износи мин. 1,5 висине виших зграда на дужим странама блока.

– Уске блокове који не омогућавају постизање предвиђеног растојања између зграда треба или решавати као делимично отворене или укрупњавати спајањем.

– Слободна површина треба да износи 15 до 18 м²/ст, изузетно може да се смањи до 8 м²/ст. У блоку је потребно обезбедити површину од око 150 м² за игру деце, која ће бити осунчана најмање три сата дневно. Површина треба да буде одмакнута од најближе зграде најмање 6 м. Недостатак слободне површине у блоку компензоваће се у парковима, спортским центрима и основној школи.

– Потребно је обезбедити најмање 90 места за стационарање возила становника на 100 станова и потребан број места за објекте пратећих садржаја и делатности. Стационарање возила треба да буде комбиновано у могућој мери на паркинзима, а остало у гаражама.

1.4.2. Извод из Генералног плана Београда 2021
(„Службени лист града Београда”, број 47/03)

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03) намена предметног простора је становање и стамбено ткиво и јавне службе, јавни објекти и комплекси.

Основни тип изградње стамбеног ткива је компактни тип блока. Предметни блок припада урбанистичкој целини број 6, Ново гробље, Булевар краља Александра, Неимар. Потреба елементарног друштвеног стандарда задовољаваће се у јавним објектима у непосредном суседству. Свакодневне потребе снабдевања и услуга становници ће задовољавати на најближој зеленој пијаци Каленић, затим у садржајима снабдевања и услуга који се развијају дуж значајних локалних улица предметног подручја.

Табела 1 – Урбанистичка правила за изградњу у оквиру компактних блокова

КОМПАКТНИ ГРАДСКИ БЛОК			
	Процент изграђености макс. Пи	Коефицијент изграђености макс. Ки	
Површина парцеле	до 300 м ²	60%	1,0–3,0
	до 400 м ²	55%	1,0–3,0
	до 500 м ²	50%	1,0–2,8
	до 600 м ²	40%	1,6–2,6
	преко 600 м ² угаони објек.	40% 1,15xПи	1,6–2,4 1,15xКи
бр. паркинг места на парцели	1 стан	1	
	пословање 80 м ²	1	
растојање грађ. линије од рег. л.	препоруча за нове објекте	0,0 m, 3,0 m или 5,0 m	
Растојање објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0,0 m	
	у прекинутом низу (нови и постојећи) у прекинутом низу нових објеката двојни објекти слободностојећи	меродавно је растојање између објеката 1/4 h вишег објекта, али не мање од 3 m	
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу	0,0	
	у прекинутом низу (нови и постојећи) у прекинутом низу први и последњи новопланирани двојни слободностојећи	1/3 h вишег објекта, али не мањи од 4 m 1/2 h, али не мање од 6 m	
Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар постојећих блокова	1/3 h, али не мање од 5 m	
	за објекте у новим блоковима	0,5–1,5 h, али не мање од 7 m	

КОМПАКТНИ ГРАДСКИ БЛОК

Процент изграђености макс. Пи Коефицијент изграђености макс. Ки

Растојање објекта од најспрамног објекта	изградња унутар постојећих блокова	2/3 h, али не мање од 10 m
	за објекте у новим блоковима	1–3 h, али не мање од 14 m
Максимална висина објекта	нови објекти у изграђеном ткиву	1,5 ширине улице П+6+Пк (Пс) 22 (25) m
	угаони објекти	28 m
Минимални % зелених површина парцеле	блокови у централној зони	према могућностима 10–20%
	блокови ван централне зоне	20–30%

У функционалном смислу улична мрежа остаје непромењена и у складу је са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03).

1.4.3. Извод из Концепција регулационог плана дела Централне зоне – Просторна целина општинске Врачар, Просторно-програмачки концепт

Предметни блок број 169, по Просторно-програмачком концепту Врачара налази се на територији где је као основна намена дефинисано образовање и становање са делатностима. Морфологија урбане структуре општине Врачар подељена је на пет основних типова – зона. Предметна територија припада зони В-зона мешовитог урбаног ткива, тј. детаљније подзони В2. То је подзона мешовитог урбаног ткива са претежно формираном парцелацијом и хоризонталном регулацијом са претежно четири етажне изнад земље.

Реконструкцијом се формирају углавном нове вишестамбене зграде савременог архитектонског израза и врши

ревитализација породичних зграда са предбаштама. Планира се да у процесу реконструкције буду оформљена унутрашња дворишта, не као посебне целине већ да се ослобађањем унутрашњих делова парцеле добије слободан и озелењен простор сачињен од низа мањих делова. Не планира се нова изградња у унутрашњости блока, а приликом замене зграде, нова зграда мора бити на регулацији.

Предметну територију тангира зона В1 различитих облика и величина блокова и парцела са неправилном регулацијом и специфичним амбијентом Чубуре у залеђу храма Светог Саве. Са западне стране блока налази се Карађорђевог парк.

Као површине за јавне намене означени су комплекс факултета и парк.

У погледу споменичког статуса блок 169 означен је као зона утицаја парка као културног добра од великог значаја и Врачарског платоа.

У саобраћајном решењу Концепта, Небојшина улица означена је као улица другог реда.

Оријентациони урбанистички показатељи

Број блока	Површина блока (ha)	Намена	Ки	Порсежна спратност	Степен заузетости	% дел.	Број становника
169	1,0	Становање и образовање	2,4	П+4	60	30	480

Напомена:

Ки – БРГП при прорачуну индекса изграђености обухвата и подземне и надземне етажне.

1.5. Подлога за израду плана

Овај регулациони план ради се на следећим подлогама:

– Топографски план 1:1.000,

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности Београд,

– Дигитализовани катастар, 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.

1.6. Постојећи начин коришћења земљишта

Центар Београда се током времена развијао дуж свог гребена, на потезу од Калемегдана преко Славије па све до Врачарског платоа. Дуж њега се формирало традиционално градско језгро – „стара варош”, центар свих збивања и концентрације како градских функција тако и значајних урбанистичких структура и амбијената. Овај подужни центар има један свој пол на Калемегдану и природни завршетак на другом полу центра, Врачарском платоу. Оваква позиција Врачара, нарочито његовог западног дела, захтева да се даљи третман и реконструкција овог простора обавља веома пажљиво. Територија захваћена овим планом припада управо овом простору, па ће због његовог изузетног значаја и положаја затечено стање бити детаљније анализирано.

1.6.1. Основне урбо-морфолошке карактеристике простора

Предметни блок налази се на подручју Врачара чија се морфологија и физиономија фомирала кроз дуги временски период и у различитим друштвеним и економским условима. Карактеристика овог простора јесте различитост урбане матрице и лика појединих просторних целина, које су настале током времена, као и мешавина различитих градских функција, што чини додатни квалитет овог простора.

То је зона са релативно уређеном уличном матрицом, која дефинише градске блокове са претежно правилном парцелацијом насталим углавном између два рата. Карактеристика ове зоне Врачара јесте различитост урбане структуре где се често различите зграде, од високих градских објеката са пет спратова до индивидуалних приземних кућа налазе једна до друге. Процес трансформације простора и замене ниских објеката вишим започет је још пре Другог светског рата, био заустављен у једном периоду и наставањен тек недавно.

На територији овог плана, тј. у предметном блоку, тај процес трансформације је одмакао. То је класичан градски блок, затвореног типа, где преовладава ивична градња. Хоризонтална регулација блока већ је дефинисана објектима грађеним на регулационој линији.

Непосредно урбаном окружење блока и природне карактеристике терена знатно су утицали на његово обликовање и данашњи изглед, а свакако представљају и неопходни репер за његов даљи развој.

Терен

Сам терен је у благом паду, од Ранкеове ка улици Интернационалних бригада (4 m висинске разлике у пресеку).

Окружење

Урбаном окружење блока чине различити амбијенти. Са западне стране блок се наслања на Карађорђевог парк изузетних естетских и амбијенталних вредности који представља зелену оазу овог простора са квалитетним зеленим фондом. Са северне стране Ранкеовом улицом он се непосредно наслања на залеђе светосавског платоа. Амбијент ове улице формиран је изградњом породичних вила за становање, спратности П+1 до П+2, са ограђеним двориштима и уређеним предбаштама, од којих су неке примери ауторске архитектуре, као што су виле у Ранкеовој 10, 12 и 14 које представљају дело нашег значајног архитекте Милана Злоковића. Наспрам овог дела, са јужне стране, у суседном блоку дуж улице Интернационалних бригада формиран је фронт високих објеката колективног типа становања, спратности и до П+7 од којих су неки и дограђивани. Углавном потичу из периода после Другог светског рата па све и до данашњих дана. Овај тип изградње карактеристичан је за јужно окружење предметног блока, низ падину ка Хаци-Мелентијевој и Ламаритиновој улици. Са источне стране суседно окружење уз улицу Гастона Гравијеа и надаље чине типични објекти градске стамбене архитектуре, махом из периода између два рата и непосредно после Другог светског рата. Спратност објеката варира од П+2 у Ранкеовој до П+4 и П+5 у Интернационалних бригада.

Данашњи изглед предметног блока резултат је управо ових утицаја. Диспозиција спратности и габарита објеката логична је и прати пад терена и форму окружења. Објекти у Ранкеовој улици, са изузетком зграде факултета ниже су спратности до п+2+пк и ситније форме. Дуж Небојшине и улице Гастона Гравијеа спратност и волумен објеката расту, да би се на углу Интернационалних бригада и ових улица појавили високи објекти са приземљем и четири односно пет етажа изнад земље. На овај начин јасно је дефинисана и вертикална регулација блока. Каскадно спуштање спратности висински изједначава објекте на различитим котатам терена.

Сви објекти типични су примери градске архитектуре времена у коме су грађени. То је период између два рата или непосредно после Другог светског рата и углавном су сви доброг бонитета, са изузетком неколико парацела у Интернационалних бригада, где се још увек налазе ниски објекти индивидуалног становања лошег квалитета. Неки од њих дограђени су последњих година, уз реконструкцију и обнову фасаде. (Приказано на графичком прилогу у документацији плана).

Свакако, најзначајнија грађевина у овом блоку је објект Стоматолошког факултета у Ранкеовој улици бр. 4 изграђена између два светска рата. У првобитном стању објект је имао приземље и три надземне етаже, да би касније било дограђено и поткровље. Кућа је историјски и архитектонски вредна и значајна културолошки. Традиционална намена образовања задржава се и данас, а Стоматолошки факултет је реперно место и значајан део Београдског универзитета. Према сазнањима из секретаријата факултета, на локацији би требало да буде изграђено проширење зграде факултета.

Из свега овог може се видети да је блок у урбанистичком смислу већ дефинисан. Даља трансформација вршиће се кроз sukcesивну замену ниских објеката индивидуалног становања у високе стамбено пословне објекте, како би се већ започета форма блока у постпуности учврстила.

1.6.2. Основна намена простора

Образовање

У границама блока површином најзаступљенија намена (око 60% од укупне територије) је комплекс високообразоване установе Стоматолошки факултет, са укупно око 5.500 m² грађевинске површине и око 200 запослених радника у објектима који су наставна база факултета (с амфитеатрима, кабинетима, учионицама, лабораторијама), али и објекти у функцији пружања услуга спољним корисницима као што је Клиника за ортопедију вилице и Центар за радиолошка истраживања. Оријентациони број студената који овде похађају наставу и вежбе је 350 (по смени). Ова локација је пројекцијама развоја установа оцењена као најпогоднија за обједињавање свих факултетских служби од којих се један део данас налази у комплексу Клиничког центра на Савском венцу. Према свом програму развоја Стоматолошки факултет планира да прошири своје капацитете и да их обједини на овој локацији у догледно време.

Становање

Један део блока у постојећем стању користи се за становање, углавном вишепородично у објектима спратности од П+2 до П+5+пк. Приземља појединих објеката адаптирана су и користе се за различите делатности (трговина, услуге ...).

Саобраћај

Предметну локацију опасују са северне стране Ранкеова улица, са јужне улица Интернационалних бригада, са источне улица Гастона Гравијеа и са западне стране Небојшина улица. У уличној мрежи града све улице по ободу блока представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима у оквиру границе предметног плана.

Предметни простор је добро опслужен линијама ЈГС-а. Трамвајске и аутобуске линије система саобраћају Булеваром ЈНА. Такође, у близини се налази стајалиште „Карађорђевог парк” градске железнице, које је унутар зоне петоминутне пешачке доступности.

Стационирање возила представља проблем као и на већини територије централне зоне. За већ изграђене објекте није решен проблем паркирања, те се возила углавном паркирају дуж улица и на тај начин ометају кретање пешака по узаним тротоарима.

1.6.3. Урбанистички параметри – постојеће стање

Табела 1: Урбанистички параметри и капацитети на нивоу блока – постојеће стање

	Површина плана (m ²)	Површина под објектима (m ²)	Прочерна спратност	БРГП становање	БРГП делатности	БРГП образовање	БРГП укупно	Индекс изграђености	Степен заузетости (%)	Слободне и зелене површине (m ²)
Укупно план (П до осовине саобраћајница)	12.434	4.359	3,86	7.829	741	5.500	14.020	1,15	35	5.662

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција плана

Један од наведених циљева је очување идентитета и континуитета урбаног развоја овог дела града, али и унапређење квалитета животне средине и урбаних вредности у складу са новим трендовима развоја овог простор као и новим принципима и стандардима савременог живота у граду.

Планом нису предвиђени никакви радикални захвати, како у погледу изградње тако ни у погледу саобраћајне и остале инфраструктуре. Овај план омогућава да се предметни блок урбанистички заокружи као целина, у складу са свим важећим нормативима за планирану изградњу, и у суштини представља план санације постојећег стања.

Планом су афирмисане и усвојене наслеђене вредности као што су:

- традиционални затворен градски блок,
- постојећа улична матрица.

Афирмисане су и нове вредности:

- вишепородично становање, високог квалитета у складу са већ започетим трендовима на Врачару.

Планом се не мења основна намена простора као ни затечена матрица затвореног градског блока. Дотрајали грађевински фонд замењује се новим уз значајно повећање бруто површине и трансформацију облика становања из индивидуалног у колективно, као процеса који је већ започет и карактеристичан за овај део града, уз максимално уважавање затеченог окружења као историјски и урбанистички веома вредног простора. Приземља планираних стамбених објеката могу се искористити за делатности које су компатибилне са основном наменом овог простора.

Дефинисање капацитета и површина јавне намене, у овом случају корисник је Стоматолошки факултет Универзитета у Београду, један је од приоритета. На тај начин покушано је да се изађе у сусрет њиховим захтевима и плановима за проширење капацитета, реорганизацију и подизање квалитета услова рада у оквиру ове високошколске установе.

Паркирање возила решава се у гаражама у оквиру сваке појединачне парцеле. Знатан нагиб терена омогућава и њихово решавање у два подземна нивоа, што треба искористити где год то услови дозвољавају.

2.2. Намена површина

Планиране намене површина дефинисане су кроз две групе основних намена:

1. јавне намене – саобраћајнице, образовање (Стоматолошки факултет) и трафо-станица,
2. остале намене – чине их површине намењене претежно становању.

2.2.1. Површине јавне намене су

- улице,
- образовање – Стоматолошки факултет Универзитета у Београду,
- ТС 10/0,4 кV.

Стоматолошки факултет налази се на грађевинској парцели обележеној бројем 1.

Улице у границама овог плана обухватају: катастарску парцелу 4403, и делове катастарских парцела 2194, 2197 и 4404, који су у границама плана.

Трафо-станица, ТС 10/0,4 кV налази се на грађевинској парцели обележеној бројем 2.

На грађевинској парцели планираној за намене јавног интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.

На слободним и саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених објеката.

2.2.2. Остале површине

То су површине следећих намена:

Становање

У оквиру стамбених објеката могу се градити и простори намењени делатностима (максималан однос становања и делатности је 70:30% на нивоу блока), под условом да оне ни на који начин не угрожавају основну намену објекта тј. не ремете комфор становања и не угрожавају животну средину. То су: трговина, пословање, услужне делатности, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, забавишта и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

Парцеле предвиђене за остале намене су катастарске парцеле бр.:

4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4024, 4026, 4027.

Дечја заштита

Планирани број становника је приближно 230 за целу територију плана. Од тога деце предшколског узраста има 23 (10%). На територији плана не постоје објекти дечјих вртића. Они гравитирају најближим обдаништима, а то су: вртић Ципелићи у Хаџимелентијевој и вртић Св. Сава у Авалској улици.

Деце (основно)школског узраста има око 50 (20%). Гравитирају постојећим основним школама, а најближе су Светозар Марковић и у Хаџимелентијевој и Св. Сава у Авалској.

Све ове установе су на пешачкој удаљености од 400 до 650 м.

2.3. Заштита градитељског наслеђа

Простор обухваћен овим планом детаљне регулације није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

Међутим, имајући у виду да се предметни простор непосредно граничи са Карђорђевићевим парком – културним добром од великог значаја и Котеж – Неимаром, целином под претходном заштитом, као и да се налази у непосредној близини Врачарског платоа, целине која, такође, ужива статус претходне заштите и појединачних објеката споменика

културе: Народне библиотеке Србије и куће вајара Ђорђа Јовановића, односно објеката под претходном заштитом: приватних вила у Ранкеовој 10, 12 и 14, дводелне куће у Гастона Гравијеа 1–3 и храма Светог Саве, новопланирана изградња у оквирима овог плана ни на који начин не сме да угрози и наруши ова добра, нити њихово шире и уже окружење.

2.4. Правила парцелације

Парцеле јавног (општег) интереса

Границе јавног грађевинског земљишта, тј. парцеле намењене изградњи објеката од општег интереса (парцеле обележене бројем 1 и 2) дефинисане су аналитичко геодетским елементима за обележавање датим уз графички прилог *Регулационо-нивелациони план*. Парцеле саобраћајница дефинисане су својим постојећим катастарским границама.

Дозвољено је спајање грађевинских парцела 1 и 2 уколико се при изради Урбанистичког пројекта за комплекс Стоматолошког факултета (гр. парц. број 1), пронађе адекватнија локација за изградњу планиране трафо-станице.

Остале парцеле

За парцеле осталих намена важе следећа правила:

- свака катастарска парцела у границама овог плана може постати и грађевинска парцела;
- дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се урбанистичким пројектом.

2.5. Правила регулације

Регулациона линија

Регулациона линија блока дефинисана је границама постојећих катастарских парцела саобраћајница, и 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 регулационим планом у односу на регулациону линију и представља линију на којој се граде 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. Основна раван фасаде свих етажа мора бити изведена у равни грађевинске линије утврђене на данашњој линији изградњених вредних објеката.

Дворишна грађевинска линија представља линију до које се максимално може градити објекат у дубини парцеле.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нових објеката овим планом су дефинисане на графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план*. Подземне етаже могу заузети и до 100% површине парцеле.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (P+n) где се једна етажа рачуна у просечној вредности од 3 м.

Планирана спратност представља максималну спратност до које се може изградити нови објекат. Уз овај услов неопходно је уклопити се у висину суседних објеката, и при изради техничке документације везати се за венац, стреху, слеме суседних квалитетних објеката.

Уколико је планом дефинисана спратност без поткровне етаже (нпр: П+3, и сл.) није дозвољено градити корисне

површине изнад последњег спрата већ коси кров као покривач. За објекте чија је спратност дефинисана са поткровном етажом важе правила грађења из поглавља 3.3. овог плана.

Нивелација

Постојећа нивелација терена се у потпуности задржава. Нема посебних услова за нивелацију јавних површина, осим у делу приступа на парцелу Стоматолошког факултета, где су дате оријентационе нивелационе коте колских приступа у подземну гаражу.

2.6. Услови заштите животне средине

Стање животне средине предметног блока оцењено је као задовољавајуће.

Услови за заштиту животне средине одређене су од стране Градског завода за заштиту здравља, 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 објеката водити рачуна о следећим захтевима:

- да се при комбиновању становања и делатности у оквиру објекта у пословном делу објекта не обавља делатност која у редовним условима може угрозити функцију као што је становање као и контаминирати животну средину изнад дозвољених граница;
- да се поткровља планирају за атеље и сличне функције, а уколико се планирају станови, косе кровове прописно термоизоловати са обавезним ваздушним слојем;
- изградњом планираних објеката не сме се битније смањити осунчаност и осветљеност стамбених просторија у објектима који се задржавају;
- омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима објекту;
- одредити места за смештај контејнера за прикупљање кућног и комуналног отпада;
- да се загревање свих објеката планира искључиво централизовано;
- при пројектовању објеката планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претеране инсолације и од ветра;
- за гаражне комплексе који се планирају у унутрашњости блока потребно је обезбедити природну вентилацију и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока;
- при издавању услова за уређење простора за поједине садржаје или објекте обавезно је у њих уградити и посебне услове Градског завода за заштиту здравља, што представља основ за ставарање квалитетне животне средине у оквиру третираног подручја.

При планирању простора за било који вид грађевинске активности, у или на њему, посебну пажњу треба посветити заштити геолошке средине, односно заштити воде и тла, као значајном фактору животне средине, а све са циљем:

- рационалног планирања, пројектовања и изградње објеката било које врсте и намене;
- безбедности живота људи у зони изградње.

2.7. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација то јест планирна изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

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).

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.

На обухваћеном простору мора бити реализована одговарајућа хидрантска мрежа према одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 3/91).

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 применити 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 Републике Србије”, број 18/97).

2.9. Правила уређења за саобраћајне површине

Улична мрежа

Простор посматраног регулационог плана ограничен је са северне стране Ранкеовом улицом, са јужне стране улицом Интернационалних бригада, са источне улицом Гастона Гравијеа и са западне стране Небојшином улицом.

У уличној мрежи града, према важећем ГУП-у, Небојшина улица и улица Ранкеова, Интернационалних бригада и Гастона Гравијеа представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима у обухвату посматраног плана.

Небојшина улица уједно омогућава и комуникацију садржаја унутар обухвата плана са садржајима у ширем простору и интерно повезује обухват са основним садржајима у окружењу, примајући значајан део моторног и пешачког саобраћаја.

Профил Небојшине улице, на делу који захвата план, не мења се а чине га: коловоз ширине 7 м, тротоар у смеру ка центру ширине 3,2 м и тротоар у смеру од центра променљиве ширине од 1,5 до 2 м.

С обзиром на то да посматрани план обухвата релативно мали простор и да је као такав ограничен деловима улица Интернационалних бригада и Ранкеове, делови наведених улица су решени као улице са умиреним саобраћајем, што им постојећи режим саобраћаја, постојеће саобраћајно оптерећење и величина пешачких токова дозвољава и као такав представља предност у просторном обликовању.

Ради превазилажења проблема постојећег стања и решавања проблема паркирања возила постојећих објеката, планом се предвиђа паркирање у уличном профилу, што омогућава јасно дефинисање коришћења простора у уличном профилу.

Планирани улични профили улица Ранкеове и Интернационалних бригада дефинисани су тако да подржавају моторна кретања у једносмерном режиму (постојећем који се задржава) и одвојено пешачка кретања и паркирање возила. Пешачке површине, тј. тротоари, обострано прате колске површине и површине за паркирање возила у минималној ширини од 1,30 м, док се проширења јављају према специфичностима одређених локација, што се може видети у одговарајућем графичком прилогу.

Планирани профили садрже коловозну површину ширине 3,50–3,80 м у једносмерним улицама, односно 5–7 м

у двосмерним улицама, која омогућава несметано кретање планираног саобраћајног оптерећења и комуналних возила у постојећем режиму одвијања саобраћаја, обострано подручно паркирање и површине за кретање пешака, тј. тротоаре.

Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) дати су у одговарајућем графичком прилогу.

Планиране саобраћајне површине у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведних саобраћајница са одговарајућим падовима.

Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.

Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.

Оријентационе нивелационе коте прелома нивелете саобраћајних површина дате су у одговарајућем графичком прилогу.

Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и ценовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или пешачка стаза).

Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.

Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.

Оивичење коловоза и пешачких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.

На сваком пешачком прелазу обавезно уградити упуштене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колика и бициклиста.

Паркирање

Захтеви за паркирањем у границама плана решавани су у функцији постојећих и планираних намена објеката.

Паркирање у оквиру граница плана планирано је у гаражама и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности и на уличним паркиралиштима у профилу улица.

За потребе Стоматолошког факултета обавезна је изградња подземне гараже на парцели број 1 са улазно-излазном рампом из Небојшине улице, капацитета минимално око 55 паркинг места. Планирана гаража предвиђа се са једном подземном етажом, међутим, уколико постоје техничке (геолошке карактеристике терена и висина цеви подземне железнице) и инвестиционе могућности, могуће је урадити и више подземних етажа. Према нормативима из важећег ГУП-а, Стоматолошком факултету је потребно 102 паркинг места тако да се разлика у потребном броју за факултет остварује на површинском паркингу који се формира на крову планиране гараже у дворишту припадајуће парцеле факултета.

Приликом израде техничке документације за изградњу подземне гараже неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини планиране подземне гараже.

За станаре постојећих објеката и кориснике делатности захтеви за паркирањем се остварују на припадајућој парцели где је то могуће или уличним паркирањем у профилу улица.

Велики дефицит у броју места за паркирање у постојећем стању, углавном су створили новонадограђени и новоизграђени објекти чије се потребе за паркирањем нису решавале приликом њихове изградње.

Постојећи стамбени објекти на парцелама 4022 и 4024 имају 51 стан и према нормативима из важећег ГУП-а имају захтев за 36 паркинг места. Захтеви за паркирањем на поменути парцелама са једним делом, са 19 паркинг места,

морају се решити на парцелама и то отварањем пасажа кроз приземље постојећих објеката из Небојшине или улице Интернационалних бригада. Уколико се јаве техничке могућности и ако се оствари договор са Стоматолошким факултетом при изради урбанистичког пројекта о праву коришћења пасажа из Небојшине улице, преко њихове парцеле, може се приступ парцелама 4022 и 4024 остварити и на овај начин. Пасаж на парцели Стоматолошког факултета има функцију улаза – излаза у планирану подземну гаражу и својом позицијом на јужном делу парцеле се може користити и за парцеле 4022 и 4024. Ширина пасажа у случају пробијања пасажа кроз постојеће објекте је минимално 3 m, док је ширина пасажа на парцели 4025 минимално 5,5 m.

Табела С1: Прорачун потребног броја паркинг места за постојеће стамбене објекте

Бр. парцеле	Бр. станова	Потребан бр. паркинг места	Планирано паркирање
4026			
4027	10	7	у уличном профилу
4022			19 п. м. у дворишту
4024	51	36	17 п. м. у уличном профилу
4018	17	12	у уличном профилу
Укупно:	78	55	

За планиране стамбене објекте на парцелама: 4019, 4020 и 4021 потребно је око 50 паркинг места. Потребан број паркинг места мора се обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, а према датим нормативима у табели: Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места (по важећем ГУП-у).

При пројектовању гаража у подземним етажама новоизграђених објеката поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места мин. 2,3 x 4, 8 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за поркивене.

Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт-бетона, бетонских плоча или од префабрикованих елемената бетон-трава у зависности од концепције партерне обраде и где постоје услови комбиновати их са дрвешем.

Оивичење паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.

Паркинг места управна на осу коловоза предвидети са димензијама 2, 3 x 5 m мин. 4, 8 m, са ширином пролаза 5,5 m до 6 m, а за подужна са димензијама 5,5 m x 2 m.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели првенствено у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле према датом нормативу.

Табела С2: Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места (по ГУП-у)

за постојеће становање	0,7 ПМ/стану
за планирано становање	1 ПМ/стану
за делатности	1 ПМ на 50 m ² нето етажне површине
за образовање	10 студената/1 ПМ 3 запослена/1 ПМ

Нумерички показатељи за паркирање збирно по блоковима дати су у табели:

Табела С2: Нумерички показатељи за паркирање

Површина блока (m ²)	10.021
БРГП делатности (m ²)	3.849
БРГП образовање (m ²)	7.000
Број постојећих станова	78
Број планираних станова	50
Потребан бр. парк. места – делатности	51
Потребан бр. парк. места – образовање	102
Потребан бр. парк. места – становање (постојеће + планирано)	55 + 50
Потребан број паркинг места – УКУПНО	258
Остварено парк. места (на паркиралишту и у гаражи са једном етажом на парцели Стоматолошког факултета)	110
Остварено паркинг места у двориштима парцела 4022 и 4024	19
Остварено паркинг места у сутерену планираних објеката	50
Остварено паркинг места на ободним улицама	80
Остварено – УКУПНО	259

Потребан број паркинг места планиран је на нивоу целог плана с тим што је прорачун рађен за сваку парцелу по себно.

Остварен број паркинг места обухвата сва места за стационирање возила: на отвореним паркиралиштима, у профилима улица, у подземним гаражама, на дворишним паркиралиштима и у оквиру парцела за планирану градњу објеката високоградње.

Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, ширине од 1,3 m до 3,20 m.

Јавни градски превоз путника – ЈГПП

Простор посматраног плана оивичен је улицама кроз које не пролазе линије ЈГПП-а.

Простор Регулационог плана остварује везу са јавним градским превозом путника преко линија трамвајског и аутобуског саобраћаја које пролазе улицом Булевар ЈНА, као и линијама градске железнице преко стајалишта „Карађорђевићев парк” које је унутар зоне петоминутне пешачке доступности.

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а у оквиру посматраног плана, тј. у улицама које га ограничавају, не предвиђа се увођење линија ЈГПП-а тако да се опслуживање предметног простора и даље задржава у оквиру постојећег стања.

2.10. Техничке инфраструктуре

2.10.1. Водовод

Постојеће стање водовода

Предметна територија припада другој висинској зони водоснабдевања.

Снабдевање водом друге висинске зоне врши се из ЦС „Врачар” цевоводом Ø 800 mm који пролазе Ранкеовом улицом и завршава се у резервоару „Звездара”.

Ова дистрибутивна мрежа већ је реконструисана и изведена, налази се у свим улицама које окружују предметну територију, тако да је омогућено непосредно снабдевање водом конзума на територији плана. Дистрибутивна мрежа која је формирана као прстенаста је следећа:

- у улици Ранкеовој $\varnothing 150 \text{ mm}$ и $\varnothing 100 \text{ mm} - \varnothing 80 \text{ mm}$
- у улици Гастона Гравијеа $\varnothing 150 \text{ mm}$
- у улици Интернационалних бригада $\varnothing 150 \text{ mm}$ и $\varnothing 100 \text{ mm}$
- у улици Небојшиној $\varnothing 150 \text{ mm}$.

Постојећа дистрибутивна мрежа пречника $\varnothing 150 \text{ mm}$ делимично задовољава садашњу и будућу потребу за уредно водоснабдевање. Цевоводи $\varnothing 100 \text{ mm}$ и $\varnothing 80 \text{ mm}$ у Ранкеовој не задовољавају и биће укинута. Цевовод $\varnothing 100 \text{ mm}$ у Интернационалних бригада биће реконструисан.

Опис решења

Према топографским подацима у оквиру плана дистрибутивна мрежа припада другој висинској зони водоснабдевања.

Планирана реконструкција и изградња нових објеката у улици Интернационалних бригада захтева реконструкцију цевовода $\varnothing 100 \text{ mm}$ у $\varnothing 150 \text{ mm}$. У осталим улицама постојећа водоводна мрежа не захтева реконструкцију дистрибутивног система пошто је постојећа мрежа $\varnothing 150 \text{ mm}$ довољног капацитета.

Планирани објекти уз улицу Интернационалних бригада биће прикључени на реконструисани цевовод $\varnothing 150 \text{ mm}$ у истој улици.

За сваки објекат понаособ планира се посебан прикључак.

Правила грађења водовода

Подручје које обухвата предметни регулациони план припада другој висинској зони водоснабдевања.

Снабдевање водом вршити из градске уличне водоводне мреже и то цевовода димензија $\varnothing 150 \text{ mm}$.

Планиране објекте уз улицу Интернационалних бригада прикључити на реконструисани цевовод $\varnothing 150 \text{ mm}$ у истој улици.

За сваки објекат посебно предвидети прикључак. Планиране објекте на овој локацији прикључити на уличну цев преко водомера у водомерном окну.

Користити постојеће прикључке уз проверу капацитета.

Прикључком обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне потребе и противпожарну заштиту сходно важећим прописима и условима јавних комуналних предузећа.

О потреби унутар локације и сходно правилницима предвидети баштенску и пожарну хидрантску мрежу. Хидранте поставити у зеленој површини поред површина се чврстом подлогом.

За магистрални цевовод $\varnothing 800 \text{ mm}$ који пролази преко катастарске парцеле 4027, КО Врачар, обезбедити заштитни коридор од по 5 m са једне и друге стране габаритно од цевовода. У овом коридору не дозвољава се било каква изградња као ни складиштење грађевинског материјала приликом доградње постојећег објекта, нити кретање тешке механизације по његовој траси, како током изградње тако и касније у току експлоатације.

2.10.2. Канализација

Постојеће стање канализације

Предметна територија припада „централном” канализационом систему где је канализација извршена по општем систему.

Уопште узев, стање канализационе територије је задовољавајуће, с обзиром на то да постоји у потпуности изграђен канализациони систем гравитационог типа одвођења

кишних и фекалних вода. Сви постојећи објекти прикључени су на градску канализацију.

Главни одводници уличне мреже у оквиру регулационог плана су:

- у Небојшиној улици канал ОК 400 mm и даље колектор ОБ 60/110 cm
- у Ранкеовој улици канал ОК 250 mm
- у улици Интернационалних бригада канал ОК 300 mm – ОК 350 mm
- у улици Гастона Гравијеа канал ОК 250 mm.

Опис решења

При одређивању концепције решења канализације према будућим потребама и захтевима на подручју регулационог плана усвојиће се сва решења канализације у оквиру постојећег стања, која могу да се примене у измењеним условима.

За наведене интервенције предвиђене планом, постојећа улична канализациона мрежа задовољава по свом капацитету, те се на њу могу прикључити нови објекти.

Улична канализациона мрежа функционисаће по општем систему и у планираном стању.

Глобално гледано, у ширем подручју ово је „мокролушки слив” и „чубурски” подслив.

Главни одводници канализационих вода су стари мокролушки колектор општег система и нови мокролушки колектор за кишне воде. Крајњи реципијент је река Сава.

Правила грађења канализације

Подручје које обухвата предметни регулациони план припада територији „централног” градског канализационог система и налази се у „мокролушком” сливу и непосредном „чубурском” сливу чији је реципијент колекторски систем у Јужном булевару који је предвиђен за реконструкцију и повећање капацитета.

Постојећу и планирану канализациону мрежу овог подручја решавати према општем систему канализације.

За наведене интервенције предвиђене регулационом планом, постојећа улична канализациона мрежа $\varnothing 250 \text{ mm} - \varnothing 400 \text{ mm}$ и колектор у Небојшиној улици задовољавају по свом капацитету, те се на њих могу прикључити планирани објекти.

Канализациони санитарне, фекалне и атмосферске воде са комплекса планираних објеката.

Планирани прикључак извести на постојећи у градски канал коме гравитира предметна локација, и то: канал ОК $\varnothing 300 \text{ mm} - \varnothing 300 \text{ mm}$ у улици Интернационалних бригада.

Задржати постојеће прикључке за објекте који су у постојећем стању.

За сваки планирани објекат предвидети посебан прикључак минималних димензија $\varnothing 150 \text{ mm}$.

Прикључак извести преко ревизионог окна, усаглашено с условима које прописује ЈКП Београдски водовод и канализација.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализацију морају одговарати важећем „правилнику”.

Пре испуштања у канализацију отпадних вода из гаража и ресторана ослободити од масти, уља и нафтних деривата одговарајућим таложницима и сепараторима.

2.10.3. Електрична мрежа

Постојеће стање

У оквиру предметног блока изграђена је једна ТС 10/0,4 kVA Рег. бр. Б. – 641 у улици Интернационалних бригада бр. 1–3.

Високонапонска мрежа 10 kV и нисконапонска мрежа 1 kV изграђене су као подземне постављене испод тротоарског простора дуж постојећих саобраћајница.

Услови за изградњу електричне мреже

За снабдевање планираних потрошача електричном енергијом у оквиру предметног блока изградити трансформаторску станицу капацитета 2 x 1000 kV.

Напајање објеката у улици Интернационалних бригада до изградње нове ТС (у првој фази), вршиће се из постојеће ТС 10/0,4 kV уз потребну реконструкцију. Напајање објеката у другој фази вршиће се из будуће ТС 10/0,4 kV.

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојећи приземни објекат.

Планирану ТС 10/0,4 kV прикључити на принципу улаз – излаз на постојећи кабловски вод 10 kV између ТС 10/0,4 kV „Браничевска 12а” Рег. бр. Б - 670 и ТС 10/0,4 kV „Дубљанска бр. 3” Рег. бр. Б - 157.

Да би се омогућило прикључење планиране ТС 10/0,4 kV потребно је претходно положити кабловски вод 10 kV од ТС 110/10 kV „Славија” до постојеће ТС 10/0,4 kV Булевар ЈНА б.б. у парку Рег. бр. Б - 7. Траса овог планираног вода 10 kV биће предмет посебног планског документа.

Планиране прикључне водове 10 kV положити испод тротоарског простора, а у рову дубине 0,8 m ширине 0,5 m. На прелазу испод коловоза саобраћајница планиране каблове 10 kV положити кроз кабловску канализацију.

Нисконапонске водове 1 kV положити од планиране и постојеће ТС 10/0,4 kV испод тротоарског простора, а у рову потребних димензија.

Све саобраћајнице око предметног блока опремљене су инсталацијом јавног осветљења које ће се по истеку свог века трајања реконструисати.

2.10.4. ТТ мрежа

Постојеће стање

Предметни блок припада подручју главног ТТ кабла Н – 41 АТЦ „Крунски венац”. Капацитет главног ТТ кабла је у потпуности искоришћен и не задовољава садашње потребе претплатника на том подручју. Дуж улица Небојшине, Ранкеове, Гастона Гравијеа и Интернационалних бригада изграђена је кабловска ТТ канализација капацитета две, односно 3 ТТ цеви. Кроз ТТ канализацију постављена је дистрибутивна ТТ мрежа. Објекти су прикључени изводним ТТ кабловима преко унутрашњих кућних извода.

Услови за ТТ мрежу и образложење решења

Потребан број ТТ прикључака одређен је на бази усвојеног принципа:

- становање: сваки стан 1, 5 ТФ прикључака;
- пословање: на сваких 30 – 50 m² корисне површине један телефонски прикључак;
- образовање: на сваких 100 m² корисне површине 1 ТФ прикључак.

На бази усвојеног принципа израчунато је да за предметни блок треба обезбедити још око 100 ТФ прикључака. Како у постојећој ТТ мрежи нема слободних капацитета предвиђено је да се формира ново кабловско подручје које ће припасти ИС „Народна библиотека”. Постојећа дистрибутивна ТТ мрежа која је грађена увлачним ТТ кабловима чији капацитет не задовољава потребе нових ТТ претплатника замениће се новим већег капацитета. Планирани објекти прикључиће се тако што ће се од постојећих ТТ окана до објеката поставити приводна ТТ канализација. Кроз исту ће се поставити изводни ТТ каблови чији капацитет мора да задовољи крајње потребе претплатника. Изводни ТТ каблови завршавају се на унутрашњим кућним изводима са доњом врстом телефонске концентрације. Приводну ТТ канализацију градити испод тротоарског простора, а у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

2.10.5. Тојловод

Постојеће стање

Предметни простор припада грејном подручју топлане Коњарник, чија топоводна мрежа ради у температурном режиму 150/75 °C са притиском НП25. Постојећи објекти тренутно своје потребе за топлотном енергијом задовољавају користећи индивидуалне топлотне изворе (нерационално ел. енергију, пећи на лако-течно гориво и др.). Поред тога, постоје два већа локална топлотна извора, а то су котларнице од клинике Стоматолошког факултета (у ул. Ранкеовој бр. 4 и ул. Гастона Гравијеа бр. 2) које као основни енергент користе угаљ.

Образложење решења

За шире предметно подручје планира се целокупна топлификација пре свега изградњом магистралног топовода Ø 355.6/5.6 mm дуж улице Браничевске (од храма Св. Саве) и његовим повезивањем са постојећим топоводним примаром у Устаничкој.

Овим се стварају услови за снабдевање топлотном енергијом предметног простора и обезбеђују квалитетнији услови становања и пословања разматраног подручја, оптимално се користи расположива енергија и штити животна средина (гашењем локалних котларница).

На бази урбанистичких параметара датих овим планом извршена је детаљна процена топлотног конзума у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина. Овако добијени топлотни конзум послужио је као основ за димензионисање цевне мреже. Инсталисана топлотна снага свих потрошача дата је у следећем табеларном приказу:

Парцела	БРГП становања (m ²)	БРГП делатности (m ²)	БРГП образовања (m ²)	ТОПЛОТНИ КОНЗУМ (KW)
4025	0	0	5.430	900
4018	1.927	461	0	270
4019	1.428	250	0	155
4020	1.518	266	0	165
4021	1.362	239	0	145
4022	2.574	451	0	390
4024	990	174	0	130
4026	546	136	0	80
4027	790	198	0	115
Σ	11.134	2.176	5.430	2.350

Правила за изградњу топоводне мреже и постројења

На топоводну мрежу прикључиће се:

- а) постојећи стамбени објекти који се задржавају, а још нису прикључени на топлиф. систем;
- б) планирани стамбено-пословни објекти.

Прикључења на планирани магистрални топовод Ø 355.6/5.6 mm извести на раскрсници улица Браничевске и Интернационалних бригада, изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника. Овим се дају трасе топовода а димензионисање цеви ће се вршити за територију од више блокова, при чему минималан профил цеви износи Ø 139/4. Планирану топоводну мрежу полагати у бетонске типске канале или у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0,8 m мерено од горње ивице цеви. Планиране топоводе водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина.

Горепоменуте котларнице од клинике Стоматолошког факултета угасити и претворити у топлотне подстанице.

Све планиране топлотне подстанице индиректно се прикључују на топоводну мрежу. Секундарне топоводе температурног и притисног режима 90/70 °C и НП 6, водити од подстаница до појединих објеката.

Топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране. Њихов тачан број, капацитет и диспозиција могу се мењати при изради и овери даље урбанистичке и техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредаба из Техничких услова ЈКП „Београдске електране” из 1993. и 1996. године.

2.10.6. Зеленило

На подручју Плана детаљне регулације предвиђено је око 0,52 ха слободних и зелених површина, без саобраћајница (што износи око 52% од укупне површине блока).

Просечна површина слободних и зелених простора по становнику је 23 м², што се може сматрати задовољавајућим.

Овим планом предвиђено је да се што више очува постојећа вегетација, и да се обогати новим квалитетним врстама.

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

1. зеленило у оквиру површина јавне намене;
2. зеленило у оквиру површина осталих намена.

1. Зеленило у оквиру површина јавне намене

Линијско зеленило чине појединачна дворедна стабла уз Небојшину улицу (постојећи дрворед).

Неизграђени део парцеле Стоматолошког факултета, у унутрашњости блока у постојећем стању је већим делом зелена дворишна површина, уређена за одмор студената, са појединим квалитетним примерцима високог растиња. С обзиром на то да је планом предвиђена подземна паркинг гаража, потребно је при њеном пројектовању и извођењу максимално водити рачуна о заштити квалитетних примерака високог растиња а дворишну површину по завршетку радова поново озеленити новим, како високим тако и ниским растињем.

2. Зеленило у оквиру површина осталих намена

У оквиру ових парцела предвиђене су подземне гараже које су у надземном делу углавном поплочане, резервисане за игру деце узраста од три до десет година. Неопходно је формирање нових травњака на добро изолованим кровним површинама подземних гаража и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

2.10.7. Потребна средства за уређење јавној грађевинској земљишћу

За уређење 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
Електрика				
Кабл 10 kV	м ¹	6.500	920	5.980.000
ТС	ком.	5.850.000	1	5.850.000
				11.830.000
ТТ				
Тф. прикључак	ком.	6.000	100	600.000
				600.000
Топловод				
Мрежа	м ¹	45.500	661	30.075.500
				30.075.500
Реконструкција саобраћајница				
Коловоз	м ²	4.200	3.342	14.036.400
Тротоар	м ²	2.500	1.860	4.650.000
Саобраћајна опрема	м ²	600	3.342	2.005.200

1	2	3	4	5
Уређење парцеле јавне намене – комплекс Стоматолошког факултета				
Приступне улице				
Паркинг				
Изградња објекта				
Изградња подземне гараже				
Озелењавање				
и уређивање терена				
укупно				
Укупно				59.012.100

НАПОМЕНА: Износ уређења парцеле Стоматолошког факултета утврдиће се накнадно.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Јавни објекти – објекти од општег интереса

За изградњу објеката на парцелама јавне намене, парцела обележена бројем 1, где је корисник Стоматолошки факултет, важе следећа правила:

– Планирану изградњу на овој парцели решити урбанистичким пројектом са архитектонским решењем комплекса.

– Стечена урбанистичка обавеза за овај план је Урбанистичка дозвола за изградњу и уређење комплекса Стоматолошког факултета у улици Ранкеовој 4–6, на катастарској парцели 4025 КО Врачар – I фаза (IX-04 бр. 350.3-388/98 од 19. октобра 1999) којом су предвиђене следеће интервенције на постојећим објектима: реконструкција таванског простора и доградња левог крила главне зграде у ул. Ранкеовој 4, реконструкција и доградња амфитеатра у Ранкеовој улици, доградња анекса између главне зграде и амфитеатра, реконструкција и доградња пословног објекта у Ранкеовој 6, реконструкција и доградња објекта у улици Гастона Гравијеа, као и изградња новог објекта са подземном гаражом у Небојшиној улици. За објекат у Небојшиној могуће је издавање новог одобрења за изградњу у складу са урбанистичким параметрима који су задати овим планом.

– Није дозвољена даља реконструкција и доградња објекта Стоматолошког факултета у Ранкеовој бр. 4, нит мењање његове форме и оригиналног изгледа који нису у складу са наведеном урбанистичком дозволом.

– Дозвољена је адаптација, одржавање објекта, фасаде и инсталација као и технолошка унапређења али под условом да се волумен, и изглед не мењају.

– На парцели се могу подизати објекти који су искључиво у функцији планиране намене.

– Планирани објекат поставити на грађевинску линију у Небојшиној улици. Планирани објекат висински надовезати на суседне објекте.

– Планирани објекат формом и обликом уклопити у постојећу блоковску структуру и амбијент.

– Дозвољено је нови објекат функционално повезати са постојећим, на начин да не угрози изглед и функцију постојећих објеката.

– Објекат треба да буде репрезентативан, савременог архитектонског израза од квалитетних материјала и високих технолошких стандарда.

– На фасади објекта у комплексу Стоматолошког факултета, који се гради на граници парцеле, не дозвољава се постављање прозорских и вентилационих отвора.

– Обезбедити потребан број паркинг места у оквиру парцеле изградњом подземне гараже са улазом из Небојшине улице, као и на отвореним паркинзима на слободном делу у унутрашњости парцеле. Гаражу градити у оквиру задатих подземних грађевинских линија. При изради пројекта подземне гараже водити рачуна да се што већи број квалитетних стабала на парцели сачува.

– Слободне површине у унутрашњости парцеле уредити као простор за одмор студената, уз обавезну употребу ниског и високог растиња.

Планирани параметри: максимална спратност $P+4$,
индекс изграђености $i=1.12$,
степен заузетости $Pi=42\%$.

3.2. Постојећи објекти

– Постојећи објекти могу се надзидати уколико се налазе на планираној грађевинској линији и својом укупном бруто површином (постојећа + надзидана), степеном заузетости и висином задовољавају све урбанистичке параметре дате овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност...) и у складу су са правилима изградње прописаним овим планом.

– Не може се надзидати само део објекта или само један објекат на парцели на којој се налази више самосталних или повезаних објеката (партаје).

– Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену висину.

– Максимална висина налитка у случају надзиђивања поткровљем је 1,60 m.

Паркирање за додатну површину обезбедити на слободној површини парцеле.

– Пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта, геомеханичка својства терена на микролокацији, као и евентуални статус заштите.

– Постојећи објекти могу се заменити новим према условима из овог плана.

Адаптација

Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница, и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима али само у оквиру својих габарита.

Реконструкција

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;

– обавеза је да се овим интервенцијама не мења карактер објеката;

– решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат;

– 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.

Реконструкција приземља постојећих 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 ближе 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;

– активирање приземља која нису у нивоу терена у случајевима када се не може управно прићи са тротоара може се извести и степеништем које се налази унутар регулационе линије. 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.

3.3. Општа правила изградње објеката

У оквиру површина остале намене извршена је подела на целине, и то по: намени земљишта, типу и карактеристикама изграђених објеката и максималној спратности која је дозвољена за изградњу објеката на њему. То су целине С1, С2 и С3. Графички приказ поделе дат је на прилогу *План намене површина*.

Целина С1

Обухвата низ парцела дуж улице Интернационалних бригада – парцеле бр. 4018, 4019, 4020, 4021 и 4022. Намена је становање (средњих густина). Спратност објеката је $P+5+Pk$, и резултат је већ зачете вертикалне регулације високим објектима на углу улица Интернационалних бригада, Гастона Гравијеа и Небојшине. Овом висином објекти се уклапају у висину уличног фронта наспрамног блока дуж улице Интернационалних бригада и са њим чине како визуелно тако и функционално целину. Карактер целине дефинисан је колективним становањем високог квалитета у објектима који естетски и функционално морају да задовоље највише стандарде.

Целина С2

Обухвата једну грађевинску парцелу – бр. 4024. Намена је становање средњих густина. Спратност објекта је $P+4$. Оваква спратност произлази из намере да се висина објекта дуж Небојшине улице од Интернационалних бригада до Ранкове полако смањује и уклапа у карактер окружења.

Целина С3

Обухвата две грађевинске парцеле дуж Небојшине улице, парцеле бр. 4026 и 4027. Намена је становање средњих густина. Спратност објеката је $P+3$, где последња етажа може бити урађена као поткровље. Објекти ове спратности и мањег волумена надовезују се на карактер објеката и амбијент Ранкове улице.

Табела 2: Планирани урбанистички параметри по целинима

Намена	Типична целина	Висина објекта	Максимални параметри			Однос стан/дел.
			$P+p$	i	Pi (%)	
Становање	C1	$P+5+Pk$	3.78	56	100/0 до 70/30	
Становање	C2	$P+4$	2.80	56	100/0 до 70/30	
Становање	C3	$P+3$	2.24	56	100/0 до 70/30	

Приликом изградње објеката није дозвољено прекорачење ниједног планом дефинисаног урбанистичког параметра (спратност објеката, индекс изграђености, степен заузетости).

Постављање објекта у односу на јавне површине

– Објекте поставити на дефинисану грађевинску линију.

– Објекти својим габаритом не смеју прећи преко грађевинске линије у јавну површину и морају се непосредно надовезати на регулацију суседа.

– Повлачење појединих делова фасаде с циљем обликовања објекта дозвољено је само у оној мери и на начин да не ремети започетку блоковску регулацију.

– Прелажење делова зграде преко грађевинске линије у виду еркера, балкона и сл. дозвољава се при растојању наспрамних објеката већем од 15 m, при чему истурени део зграде може бити до једног метра.

– Истурени део фасаде не сме бити већи од 1/2 укупне површине фасаде.

– Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и

сл.), ниво приземља не може бити виши од +1,5 m у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде.

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.

Постављање објекта у односу на суседне објекте

Наслањање објеката на суседне дефинише се на следећи начин:

– Објекте градити на целој ширини катастарске парцеле – у непрекинутом низу.

– Калкан новог објекта наслоњен на постојећи који се задржава у садашњој форми и облику не сме бити већи од габарита постојећег калкана.

– Није дозвољено затварати светларнике постојећих квалитетних објеката, већ формирати исте или сличне у ново-пројектованим објектима.

– Испади на деловима објеката ка улици или дворишту не смеју угрозити приватност нити осунчаност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од краја најближег објекта.

Правила за изградњу угаоних објеката

– Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката при чему се морају поштовати сви ставови из претходних правила.

– Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да угаони објекти, у складу са београдском архитектонском традицијом, поседују доминантни грађевински елемент на углу.

Спратност и висина објеката (висинска регулација)

Планом је дефинисана спратност за поједине типичне целине. Усклађивање висинских регулација, како са уличне тако и са дворишне стране остварити на основу следећих правила:

– максимална висина објекта дефинисана је котом највишег венца и највишег слемена у низу суседних објеката;

– ако се нови објекат гради између два постојећа висином венца се треба везати за коту венца вишег суседа. Висине венца суседа при изради пројекта геодетски проверити;

– није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати или реконструирати као уређени део фасада без отвора;

– препоручује се изградња косих кровова. Подразумева се да је дозвољен савремен архитектонски израз и другачија решења од типичних, али је пројектант обавезан да формира решење у складу са основним пропорцијама и акценцијама постојећих објеката. Тавански простор не може се градити као користан стамбени простор.

Општа правила за изградњу поткровља

На новим објектима поткровља се могу градити само тамо где је планом предвиђено.

За све објекте којима је дозвољена изградња поткровља важи следеће:

– мансарда или поткровље својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта;

– максимална висина наиздака поткровља износи 1,60 m (рачунајући од пода поткровне етажне до прелома кровне косине);

– није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. „капа“ са препустима;

– није дозвољена изградња поткровља у више нивоа (могуће је, у случају када то геометрија крова дозвољава, формирати галеријски простор али не као независну корисну површину);

– кота слемена новог објекта не сме прећи коту суседног слемена;

– решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

– Прописан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле.

– Обавезно искористити нагибе и денивелације терена за изградњу вишеетажних гаража.

– Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке.

– Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.

– Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, чак до потпуне заузетости парцеле, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

– Обавезно озеленити простор изнад подземне гараже.

Ограђивање парцела

Ограђивање парцела на регулацији

– Постојеће ограде на парцели 1 и 4027 се задржавају у затеченом стању.

– Уколико се објекат не налази на регулационој линији, потребно је оградити парцелу ка улици.

Замена постојећих уличних ограда могућа је под следећим условима:

– нове ограде подизати у складу са већ оформљеним карактером ограда ка улици;

– парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,60 m;

– зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији према протоколу регулације, и то тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује;

– врата и капије на уличној оградни не могу се отворити изван регулационе линије

Ограђивање парцела ван регулације

Суседне парцеле у унутрашњости блока могу се ограђивати. Уколико постоји могућност препорука је да буду зелене – живе ограде које се саде у осовини границе грађевинске парцеле, или транспарентне ограде до 1,60 m висине које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

3.3.1. Посебна правила изградње објеката

Целина С1

– Обавеза је објекте градити у непрекинутом низу.

– Висина венца сваког новог објекта мора се везати за коту венца вишег суседног постојећег објекта.

– Кота слемена крова не сме прећи коту слемена највишег постојећег слемена у низу.

– Препоручују се косе кровне равни, двоводне, док су дозвољена и другачија архитектонска решења која функционално и естетски не угрожавају суседне постојеће објекте.

Целина С2

– Објекат надовезати на хоризонталну и вертикалну регулацију суседног објекта.

Целина С3

– Нема посебних правила за изградњу.

3.4. Геотехнички услови коришћења простора

Регулационим планом „Ранкеова“, односно у простору који се налази између улица: Небојшине, Ранкеове, Гасто-на Грављеја и Интернационалних бригада, планира се изградња објеката, спратности П+5+Пк, са изградом подземних гаража испод тих објеката са макс. две етажне испод површине терена. У осталом делу простора задржава се карактер становања са висинском регулацијом у распону од П+2 до П+5+Пк.

Општи закључак је да је простор обухваћен овим регулационим планом, стабилан у природним условима и као такав погодан за било који вид урбанизације.

Апсолутне коте терена у простору овог регулационог плана крећу се у границама од 115 м.н.в. до 125 м.н.в. Генерални нагиб терена је у границама од 2°–5°.

Како се ниво подземне воде у терену налази на различитим дубинама, од 4,80–7,60 m, односно на коти између 111,86–120,66 м.н.в., од површине терена, то се при изградњи новопројектованих објеката могу очекивати мање количине у ископима.

На испитиваном терену извршена је инжењерскогеолошка рејонизација терена на основу сличних морфолошких, геолошких, хидрогеолошких одлика и геолошких појава. Читаво испитивано подручје подељено је у два рејона:

Рејон I заступљен је у вишим деловима испитиваног терена, и захвата највећи део простора овог регулационог плана. Обухвата делове терена нагиба 2°–5°.

Рејон II заступљен је у нижим деловима простора који обухвата овај регулациони план, односно један мањи део око истражних бушотина 830 и 831 на углу улица Интернационалних бригада и Гастона Гравија. Обухвата делове терена нагиба 1°–4°.

Новопројектовани објекти могу се фундирати на плитким темељима и то по могућности на монолитној армирано-бетонској темељној плочи. На овај начин би се избегли евентуални проблеми везани за стабилност и слегање новопројектованих објеката.

У зависности од тога да ли објекат има просторије испод површине терена или не, темељи новопројектованих објеката углавном ће лежати у слоју лесних наслага. Наиме, темељи новопројектованих објеката, без подрумских просторија, као и објекти са једном етажом испод садашњег нивоа терена, лежаће у слоју лесних наслага. Међутим, темељи објеката у којима су предвиђене подземне гараже са два нивоа испод садашње површине терена, у зависности од хипсометријског положаја тих објеката, лежаће у различитим литолошким срединама, односно делом у лесним наслагама, а делом у глиновито-лапоровитим седиментима у вишим деловима падине, односно у делувијално-пролувијалним наслагама у хипсометријски нижим деловима падине.

При фундирању новопројектованих објеката треба водити рачуна о томе да темељи тих објеката не остану у насутом материјалу, који покрива један мањи део простора који захвата овај регулациони план. Насип је са геотехничког становишта непогодан за било какво темељење. У случају да је дебелина насута материјала знатнија, неопходна је његова замена при фундирању.

Услед хетерогеног састава микролокације неопходно је извршити контролу носивости и слегања тла, за сваки конкретан случај, а при пројектовању предвидети заштиту објеката од штетног утицаја процедурних вода. Ископе чија је дубина већа од 2 m треба обезбеђивати због могућности локалних откидања и обрушавања стенских маса. Из тих разлога при извођењу земљаних радова неопходан је стални геотехнички надзор који треба да обавља за то стручно лице – дипломирани инжењер геологије (геотехнике) са положеним стручним испитом. Имајући у виду да ће део темеља новопројектованих објеката највероватније лежати у слоју лесних наслага, које су осетљиве на накнадна провлажавања, то је неопходно око објеката предвидети знатно шире тротоаре од уобичајених, затим флексибилне везе између спољне и унутрашње инфраструктуре, а такође, треба предвидети и каналисано одвођење воде са кровова и платоа. У супротном, уколико дође до накнадног расквашавања лесног материјала може доћи до нежељених деформација на новопројектованим објектима.

За коришћење слободног простора који је обухваћен овим регулационим планом треба уважити препоруке:

- да се при будућој урбанизацији битно не ремети постојећа морфологија терена;
- новопројектоване објекте треба фундирати на дубини која износи мин. 1,50 m од садашње површине терена.

На овај начин избегло би се темељење објеката на насутом материјалу или пак у зони хумифицираног леса;

- новопројектовани објекти који немају подземне просторије могу се фундирати плитко на континуираним АБ плочама које су најекономичније, са аспекта стабилности и слегања за ту врсту објекта;

- за објекте код којих се планира више етажа испод садашњег нивоа морају бити фундирани на дубоким темељима;

- дозвољено оптерећење код новопројектованих објеката, у зони кварталних седимената, не би требало да прелази 150 kNm², што ће бити дефинисано при изради посебних геотехничких подлога неопходних за израду главних грађевинских пројеката;

- сви новопројектовани објекти у зони кварталних седимената морају имати тротоаре ширине мин. 1 m;

- примарну инфраструктурну мрежу водити дуж саобраћајница и иста, на делу терена који је изграђен од кварталних седимената, треба да буде на удаљености од објеката мин. 10 m;

- секундарна канализациона мрежа треба да буде повезана најкраћим правцима са секундарном уз примену флексибилне везе;

- при нивелационом решавању саобраћајница треба поштовати природне нагибе терена, а воду са коловозних и других уређених површина водити контролисано кроз кишну канализацију;

- нивелацију око новопројектованих објеката треба урадити тако да омогући брзо и контролисано одвођење површинских вода и исту радити у контра нагибу.

При планирању простора за било који вид грађевинске активности, у или на њему, посебну пажњу треба посветити заштити геолошке средине, односно заштити подземне воде и тла, као значајном фактору животне средине, а све са циљем:

- рационалног планирања, пројектовања и изградње објеката било које врсте и намене;

- безбедности живота људи у зони изградње.

Закључак

Имајући у виду геолошку грађу терена, као и инжењерскогеолошке карактеристике издвојених рејона, на простору овог регулационог плана, то ће при реализацији ове идеје, а с обзиром на досадашњи степен истражености простора, бити потребно предвидети одређена додатна геотехничка истраживања терена која ће послужити као подлога за израду главних грађевинских пројеката новопројектованих објеката. Ово тим пре јер преко простора који захвата овај регулациони план иде траса железничког тунела. Ова истраживања би се извела по посебном пројекту, а притом је неопходно дефинисати следеће:

- литолошки састав микролокације предвиђене за изградњу објекта,

- геотехничке услове темељења новопројектованих објеката,

- услове извођења земљаних радова и заштита темељних ископа, као и

- услове одвођења површинских и подземних вода.

НАПОМЕНА: Комплетан геотехнички слаборат приложен је у документацији плана.

3.5. Остварени нумерички показатељи

Пошто предметно подручје представља део наслеђеног централног ткива, била је неопходна пажљива анализа затеченог стања са аспекта капацитета у простору и квалитета појединих структура, како би се оне могле заштити. У овом делу дајемо илустративни приказ урбанистичких параметара постојећег и планираног стања, како би се кроз њихову упоредну анализу видело да се управо овим механизмом штите поједине значајне и квалитетне структуре на овом простору.

Табела 3. Илустративни упоредни приказ урбанистичких параметара постојећег и планираног стања

Број парцеле	Површина парцеле (m ²)	Површина под објектима (m ²)		Максималан број етажа		БРГП становање (m ²)		БРГП образовање (m ²)		БРГП укупно (m ²)		Индекс изграђености		Степен заузетости (%)		Слободне и зелене површине (m ²)	
		ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.	ПОСТ.	ПЛАН.
4018	600	461	336	5.75	6.75	2.403	2.268	0	0	2.403	2.268	4	3.78	76.9	56	139	264
4019	418	264	234	3	6.75	731	1.580	0	0	731	1.580	1.75	3.78	63.1	56	154	184
4020	449	122	251	2	6.75	213	1.697	0	0	213	1.697	0.47	3.78	27.2	56	327	198
4021	454	172	254	1.75	6.75	234	1.716	0	0	234	1.716	0.52	3.78	37.9	56	282	200
4022	739	451	414	6.75	6.75	3.048	2.793	0	0	3.048	2.793	4.12	3.78	61.1	56	287	325
4024	411	174	230	3	5	521	1.150	0	0	521	1.150	1.27	2.80	42.2	56	238	181
4025	6.240	2.297	2.611	4.75	5	0	0	5.500	7.000	5.500	7.000	0.88	1.12	36.8	42	3.944	3.629
4026	315	200	176	4	4	609	705	0	0	609	705	1.93	2.24	63.5	56	115	139
4027	395	218	221	3.75	4	761	884	0	0	761	884	1.93	2.24	55.2	56	177	174
УКУПНО ПЛАН	100.021 12.434 (до осови- не улица)	4.359	4.729	3.86	5.75	8.520	12.796	5.500	7.000	14.020	19.796	1.27	1.60	35	47	5.662	5.292

Табела 4: Упоредни приказ урбанистичких параметара ГУП-а, ПП концепта Врачара и плана детаљне регулације

Бр. блока*	Тип изграђ.*	Индекс/коэффициент изграђености „i”/Ки			Однос становање – делатности (%)			Густина насељености (ст/ха)			Максимална спратност		
		ГУП	ППК (ки)	ПДР	ГУП	ППК	ПДР	ГУП	ППК	ПДР	ГУП	ППК (просечна)	ПДР
169	V	0,8-1,6	2.4	1.6	преко 70:30	70:30	89:11	220-320	/	223	Макс. до П+6	П+4	П+5+Пк

НАПОМЕНА: – 169 – је број блока по ПП концепту Врачара.

ки – у ПП концепту Врачара узима при прорачуну БРГП и подземне етаже.

V – становање у наслеђеном ткиву ван централних делова града по ГУП-у Београда до 2000.

– у БРГП објекта за израчунавање индекса изграђености ПДР израчунате су надземне етаже. Уколико се у прорачун урачунају и подземне етаже, индекс изграђености се увећава за око 25%.

3.6. Фазност реализације плана

Очекује се да ће се у првом периоду реализовати објекти у Интернационалних бригада и независно од њих доградња Стоматолошког факултета. Зато се у првој фази ови објекти могу снабдевати електричном енергијом везивањем на постојећу ТС 10/0.4 kV уз потребну реконструкцију исте. Напајање објекта у другој фази вршиће се из будуће ТС 10/0,4 kV која ће се изградити на грађевинској парцели број 2. Да би се омогућило прикључење планиране ТС 10/0.4 kV потребно је претходно положити кабловски вод 10 kV од ТС 110/10 kV „Славија” до постојеће ТС 10/0.4 kV Булевар ЈНА б.б. у парку Рег. бр. Б - 7. Траса овог планираног вода 10 kV биће предмет посебног планског документа.

3.7. Смернице за спровођење плана

Овим планом детаљне регулације ставља се ван снаге Детаљни урбанистички план делова VII, VIII и IX месне заједнице општине Врачар („Службени лист града Београда”, број 4/72), у делу који је обухваћен границом овог плана.

Стечена урбанистичка обавеза за овај план је урбанистичка дозвола за изградњу и уређење комплекса Стоматолошког факултета у улици Ранкеовој 4–6, на катастарској парцели 4025 КО Врачар – I фаза (IX-04 бр. 350.3-388/98 од 19. октобра 1999).

Овај план детаљне регулације је основ за издавање извода из плана и одобрења за изградњу, а у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

Саставни део елабората плана су, и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

1. Извод из Генералног урбанистичког плана Београда („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00)
2. Извод из Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03)
3. Постојеће стање – намена површина 1:1.000
4. Инжењерско-геолошка истраживања – Документациона ката 1:1.000
5. План намене површина 1:1.000
6. Урбанистичко решење саобраћајних површина 1:500
7. Регулационо-нивелациони план 1:1.000
8. План водовода и канализације 1:500
9. План електроснабдевања 1:1.000
10. План ТТ мреже 1:1.000
11. План топлификације 1:1.000
12. Синхрон план инсталација 1:500

САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНА

1. Одлука о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских потцелина на територији Генералог урбанистичког плана Београда („Службени лист града Београда”, број 12/01)
2. Закључак о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – Просторна целина општине Врачар („Службени лист града Београда”, број 18/01)
3. Извештај о јавном увиду
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

5. Извод из планова вишег реда
 - 5.1. Извод из Просторно-програмског концепта
Врачара (графички прилог Д1)
6. Постојеће стање – анализа

Д2 Постојеће стање – бонитет објеката	1:1.000
---------------------------------------	---------
7. Геодетске подлоге

Д3 Катастарски план	1:1.000
Д4 Топографски план	1:1.000
Д5 Катастар подземних инсталација	1:500
8. Решење плана
9. Елаборат о геотехничким истраживањима
терена за потребе Регулационог плана

Д6 Геотехнички пресек терена	1:200
------------------------------	-------
10. Услови комуналних кућа

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

Скупштина града Београда

Број 350-503/03-ХП-01, 24. новембра 2003. године

Председник

Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 24. новембра 2003. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03) и члана 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99 и 2/00), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 51 У НОВОМ БЕОГРАДУ (прва фаза)

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1. Правни основ израде плана

Изради плана приступило се на основу одлуке Скупштине града Београда о припремању регулационог плана блока 51 у Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 8/00) и Правилника о садржини и изгаци урбанистичког плана („Службени гласник Републике Србије”, број 33/99).

Чланом 3. Одлуке о припремању регулационог плана Блока 51 у Новом Београду, дата је могућност фазне разраде нацрта плана. У оквиру Просторно-програмског концепта, који је верификован од стране ИО Скупштине града Београда закључком бр. 350-31/03-10 од 17. јануара 2003. године, предложена је фазност реализације плана у укупно пет фаза, базирана на тренутним потенцијалима и условима ефикаснијег спровођења плана (додела грађевинског земљишта, имовинско-правни статус земљишта, инфраструктурна опремљеност, захтеви и иницијативе корисника, интереси инвеститора, атрактивност локација и др.).

1.2. Плански основ израде плана

Плански основ за подручје плана детаљне регулације представља Одлука о Генералном урбанистичком плану Београда („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00).

Изменама и допунама ГУП-а из 1997. године (Одлука о изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Београда, „Службени лист града Београда”, број 14/97), извршена је промена намене за локацију дуж неизграђених делова улице Марка Челебоновића (2а-2а) у становање – VII тип изграђености, у циљу рационалнијег коришћења земљишта и постојећих капацитета инфраструктуре. Површине у блоку намењене су за:

- активности центара П≈17 ha (део блока између Сурчинског пута, аутопута и ул. Партизанске авијације);
- индустрију, производно занатство, грађевинарство и складишта П≈10,20 ha (део између Сурчинског пута и ул. Нови аутопут);
- становање VII тип изграђености са оријентационим показатељима: однос становања и делатности преко 80%:20%, индексом изграђености до 0,8 и густином насељености до 200 ст/ha.

1.3. Повод и циљ израде плана

Основ за израду плана и активирање локација у оквиру Блока 51 представљала је иницијатива предузећа Imel Group. С обзиром на атрактивност, непосредну близину аутопута и стање постојеће инфраструктурне опремљености, подручје Блока 51 поседује услове за динамичнији развој, као и потенцијал стварања генератора будућих инвестиција и нових садржаја у окружењу.

Ограничења у спровођењу постојеће и недостатак адекватне планске документације за целокупно подручје, онемогућили су уређење и коришћење земљишта у Блоку 51.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу, реконструкцију и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала подручја.

Главни циљеви и критеријуми плана су следећи:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења и грађења;
- обезбеђивање оптималне просторне дистрибуције намена у оквиру блока у циљу активирања локација;
- реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар блока у складу са планираним наменама и капацитетима;
- побољшање квалитета садржаја, коришћења и идентитета целокупног простора;
- могућности фазне реализације програма, прилагођеност условима тржишта, флексибилност решења;
- максимално очување животне средине и рационално коришћење ресурса.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. Карактер подручја

Простор обухваћен овим планом лоциран је на самом уласку у централну градску зону. Већи део површине блока чини шумско земљиште, садржаји и објекти ЈКП Зеленило-Београд (зграда дирекције, расадници, стакленици, магацини, бетонска база) и ЈП „Србијашуме”.

Хотел „Национал” је од аутопута Београд-Загреб одвојен зеленим и шумским појасем. Поред хотела су паркинг за путничка и велики простор за стационирање теретних возила, као и бесправно дограђен пословно-продајни објекат „Аутопромета”. Хотелу „Национал” припада и туристички аутокамп уз ул. Нови аутопут, који је после дужег периода некоришћења и неодржавања ван функције.

На делу земљишта уз ул. Сурчински пут изграђени су и већ су у експлоатацији пословни и објекти производног занатства предузећа „Imel Group” спратности П+1+Пк, а започета је и нова изградња објеката за складиштење и производњу.

Уз ул. Партизанске авијације смештени су приземни објекти монтажног типа који се користе за потребе управе и радника и бетонска база Војно-грађевинске установе. Изузев поменутог простора блок уз ул. Партизанске авијације (у контакт зони са стамбеним насељем I и II месне заједнице на Бежанијској коси) претежно је неизграђен и неуређен.

2.2. Опис границе плана

Граница територије у склопу прве фазе реализације плана детаљне регулације дефинисана је регулацијом аутопута

Београд-Загреб, унутрашњом регулацијом ул. Партизанске авијације, новопроектваном саобраћајницом између блокова 10 и 11, ул. Нови аутопут, северном и источном катастарском границом комплекса „Пекабете”, јужном границом пословно-производног комплекса „Imel Group” и на западу ул. Сурчински пут. Укупна површина територије износи 26.70 ха.

Границом зоне интервенције обухваћени су прикључци на постојећу и гасоводну мрежу ван границе обухвата Регулационог плана (приказана на одговарајућим графичким прилозима).

2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима плана.

Подручје обухвата следеће катастарске парцеле и делове парцела:

а) КО Нови Београд Д.Л.: 7; 8; 19 Р 1:1.000

Делови парцела: 481/14; 481/18; 481/90; 481/91; 481/92; 473/4, 472/3; 2429/1.

Целе парцеле: 476/2; 475/2; 474/5; 473/5; 265/4; 265/3; 265/2; 265/1; 266/1; 266/13; 266/4; 481/87; 481/13; 481/88; 481/75; 481/74; 481/73; 481/72; 481/71; 481/70; 481/69; 481/68; 481/67; 481/66; 481/65; 481/56; 481/64; 481/63; 481/62; 481/61; 481/60; 481/59; 481/58; 481/57; 481/48; 481/49; 481/50; 481/51; 481/52; 481/53; 481/54; 481/86; 481/47; 481/45; 481/44; 481/43; 481/42; 481/41; 481/40; 481/39; 481/80; 481/31; 481/32; 481/33; 481/34; 481/35; 481/36; 481/37; 481/38; 481/30; 481/29; 481/85; 481/21; 481/3; 481/28; 481/27; 481/26; 481/25; 481/24; 481/23; 481/22; 481/82; 481/4; 481/5; 481/6; 481/7; 481/8; 481/19; 481/20; 481/11; 266/9; 266/2; 266/11; 266/3; 266/10; 266/5; 266/12; 473/3; 472/2; 2429/2; 472/1; 472/4; 473/1; 474/1; 475/1; 476/1.

б) КО Бежанија Д.Л.: 3; 4 Р 1: 2.500

Делови парцела: 3055/9; 3055/1; 3056/7; 214/7, 213/4; 212/4; 211/4; 210/4; 208/2; 205/2; 205/1; 208/3; 210/1; 211/1; 212/1; 213/1; 214/8; 3055/1; 3056/8.

Целе парцеле: 210/3, 211/3; 212/3; 213/3, 214/2, 214/6.

в) КО Земун Д.Л.: 99; 100; 113; 131 Р 1:500

Делови парцела 2637; 14485/2; 2723/1; 2728/1; 2729/1; 2732/1; 2733/1; 2734/1; 2735/1; 2736/1.

Целе парцеле: 2736/2; 2735/2; 2734/2; 2733/2; 2732/2; 2731; 2729/4; 2730/3; 2730/1; 2730/2; 2729/3; 2729/2; 2728/2; 2727/1; 2727/2; 2723/2; 2726; 2725; 2724/2.

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога *Копија плана у размери Р 1:1.000.*

3. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру граница плана намењено је за:

Јавне намене, које обухватају:

- јавне саобраћајне површине,
- јавне зелене површине,
- површине за спортско-рекреативне садржаје, и
- површине за комуналне објекте.

Остале намене, којима су обухваћени садржаји:

- активности центара,
- мале привреде и производног занатства, и
- становања,

како је приказано у графичком прилогу Намена површина у Р 1:1.000.

3.1. Подела на блокове

Подела на просторне целине – блокове извршена је према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката, а у складу са зонском поделом Блока 51 из Просторно-програмског концепта плана.

Првом фазом плана обухваћени су блокови: 01, 03, 04, 05, 06, 07а и 10.

3.2. Подела на карактеристичне зоне

Територија обухваћена планом је према начину коришћења и условима уређења простора и изградње објеката подељена на следеће зоне:

Зона А. Намењена је изградњи објеката и садржаја активности центара. Зонски подтипови *А1, А2 и А3* међусобно се разликују према просторним могућностима, урбанистичким параметрима и начину изградње.

Зона Б. Намењена је објектима становања са делатностима, са два зонска варијетета *Б1 и Б2* (индивидуално и колективно становање).

Зона В. Намењена је објектима и садржајима мале привреде и производног занатства.

Зона С. Површине карактеристичне по богатој вегетацији намењене су за спортско-рекреативне садржаје.

Зона З. Зона уз аутопут Београд–Загреб намењена је заштитном зеленом појасу.

3.3. Третман постојећих објеката

Постојећи објекти који залазе у нове регулације саобраћајница предвиђени су за рушење.

Због неусклађености са планираном наменом, предвиђено је уклањање барака и опреме ВГУ у ул. Партизанске авијације, као и уклањање објеката Аутокампа на истој локацији. Простор се може користити на досадашњи начин до привођења планираној намени.

Бесправно изграђени објекти квалитетног грађевинског фонда чији начини коришћења нису у колизији са планираним наменама, задржавају се (објекат „Аутопромет” и пословни објекат „Центар” у ул. Нови аутопут у блоку 06).

3.4. Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина земљишта (m ²)	БРГП (m ²)
Активности центара	120.446	80.140
Мала привреда	47.354	36.950
Производно занатство		
Становање са делатностима	15.890	13.535
Заштитни зелени појас	41.290	0
Саобраћајне површине	42.020	0
Зелене и слободне површине	(117.972)	0
Обухват I фазе плана	267.000	130.625

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. Услови за јавне површине и објекте

Овим планом дефинисана су правила уређења и изградње јавних површина и објеката јавне намене.

Величина парцела за јавне површине и објекте утврђене су овим планом и њихова деоба није дозвољена.

4.1.1. Услови за саобраћајне површине

За јавне саобраћајне површине овим планом предвиђене су следеће грађевинске парцеле: 01- (делови кат. парцела: 265/2; 266/1; 266/4; 481/13; 481/14 КО Нови Београд), 03-II (целе кат. парцеле: 265/3; 266/13; 481/87; 481/88 и делови кат.

парцела: 265/4; 481/75 КО Нови Београд, делови кат. парцела: 3055/9; 3055/1 КО Бежанија, делови кат. парцела: 2637; 2724/1 КО Земун), 04-I (делови кат. парцела: 266/2; 481/11 КО Нови Београд), 04-II (делови кат. парцела: 481/11; 481/90 КО Нови Београд), 04-III (делови кат. парцела: 266/5; 266/2; 266/10; 266/11; 265/4 КО Нови Београд, делови кат. парцела: 2726; 2723/2; 2723/1; 2724/1; 2724/2, 2725 КО Земун), 05-I (делови кат. парцела: 476/1; 475/1; 474/1; 473/1; 473/5; 473/4; 472/3 КО Нови Београд), 05-II (делови кат. парцела: 473/4; 472/3; 471/1; 471/2 КО Нови Београд, делови кат. парцела: 2736/1 КО Земун), 05-III (целе кат. парцеле: 2730/1 и делови кат. парцела: 2729/1; 2732/1; 2733/1; 2734/1, 2735/1; 2736/1, 2730/3; 2729/3; 2736/2, 2735/2; 2734/2, 2733/2; 2732/2; 2729/4; 2730/2; 2729/2 КО Земун, делови кат. парцела: 471/2; 476/1; 480/1; 266/2 КО Нови Београд), 06-I (делови кат. парцела: 475/2; 474/1; 473/1; 473/5; 474/5; 473/4 КО Нови Београд), 06-II (делови кат. парцела: 3056/8; 3056/7; 214/6; 214/7 КО Бежанија, делови кат. парцела: 476/2; 475/2; 4745; 474/1 КО Нови Београд), 07-I (делови кат. парцела: 481/14; 481/75; 481/74; 481/73 КО Нови Београд), 07-II (делови кат. парцела: 481/73; 481/69; 481/72 КО Нови Београд), 07-III (делови кат. парцела: 481/66; 481/65 КО Нови Београд), 07-IV (делови кат. парцела: 481/3 КО Нови Београд), 07-V (делови кат. парцела: 481/58; 481/49; 481/40; 481/32; 481/23; 481/5 КО Нови Београд), 07-VI (делови кат. парцела: 3055/1; 3055/9 КО Бежанија, делови кат. парцела: 481/75; 481/66; 481/65; 481/30; 481/2; 481/18; 481/3 и целе кат. парцеле: 481/56; 481/47 КО Нови Београд), 10-I (делови кат. парцела: 214/6; 213/3; 212/3, 211/3; 210/3; 208/2; 205/2; 205/1; 208/3; 210/1; 211/1; 212/1, 213/1; 214/8 КО Бежанија), 10-II (делови кат. парцела: 208/2, 205/2; 205/1; 208/3 КО Бежанија), 10-III (делови кат. парцела: 208/2, 210/4; 211/4; 212/4; 213/4; 214/7; 3056/7 КО Бежанија и делови кат. парцела: 481/92; 481/91; 480/1; 481/90; 481/11; 266/2; 476/1; 476/2 КО Нови Београд).

Концептом планског документа утврђене су саобраћајнице које су услов за просторни развој, организацију и размештај садржаја и капацитета предвиђених намена како целокупног Блока 51 тако и предметне прве фазе реализације.

Предметна локација је у саобраћајном смислу дефинисана:

- аутопутем Београд–Загреб са северне стране,
- саобраћајницом Сурчински пут – улица другог реда,
- саобраћајницом 2а-2а са јужне – улица првог реда, и
- ул. Партизанске авијације са источне стране – улица првог реда.

Сурчински пут је постојећа саобраћајница која се реконструише и њен планирани попречни профил садржи по једну саобраћајну траку у сваком смеру ширине 3 м и обостране пешачке стазе ширине 2 м.

Саобраћајница 2а-2а је постојећа саобраћајница на деоници од постојећег насеља до Бежанијског гробља и њен попречни профил садржи по две саобраћајне траке у сваком смеру од по 3,5 м, разделно острво ширине 4,5 м, обострани зелени појас ширине 3 м и обостране пешачке стазе ширине 3 м.

Улица Партизанске авијације је постојећа саобраћајница дефинисана кроз ДУП зоне и насеља на Бежанијској коси у Новом Београду из 1991. год. Њен попречни профил садржи по две саобраћајне траке у сваком смеру од по 3,5 м, разделно острво ширине 4,5 м, обострани зелени појас од 3 м и обостране пешачке стазе ширине 3 м.

Повезивање блока са спољним саобраћајним системом потребно је остварити на следећи начин:

- са аутопутем преко површинске везе са постојећом петљом;
- са саобраћајницом 2а-2а са две површинске везе по принципу улив-излив и са једном површинском раскрсницом са пуним програмом веза;
- са ул. Партизанске авијације са једном површинском везом по принципу улив-излив и са две површинске раскрснице са пуним програмом веза.

Приликом формирања интерне саобраћајне мреже предлаже се поштовање постојеће матрице уз неопходну реконструкцију и увођење нових саобраћајница сходно концепту нових садржаја. Реконструишу се улице Сурчински пут, Нови аутопут и улица Аутопут.

Улицу Аутопут планирати са попречним профилем који садржи по једну саобраћајну траку у сваком смеру од по 3,5 м и обостраним тротоарима ширине 1,5 м.

Новопланиране саобраћајнице су: Нова 1, 2, 3, 31, 32, 4, 5, 6, 7 и 8 и оне обезбеђују приступ парцелама и унутрашњости блока. Попречни профили ових приступних саобраћајница дати су у одговарајућем графичком прилогу *Рејулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница*.

Интерни саобраћајни систем у оквиру блока, у функционалном и техничком смислу, мора да омогући нормално кретање оне структуре возила која ће га користити, путничких аутомобила, комуналних возила, доставних возила и других специфичних возила сходно садржају блока.

Трасе новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и когама изведених саобраћајница са примереним падовима.

Одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопроектваних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба као и начина одводњавања застора.

Паркирање у границама плана решавати у функцији планираних намена и искључиво на припадајућој парцели и на нивоу блока. У складу са овим принципом, потребама и наменама дат је и потребан број паркинг места по блоковима у одговарајућој табели а у складу са параметрима ГУП-а, и то: на један стан – 1.1. паркинг место и за делатности на 60 м² нето површине – једно паркинг место. За малу привреду и производно занатство формиран је норматив да је за 90 м² нето површине потребно једно паркинг место.

Капацитети за стационарање возила по зонама

Блок	01	03	04	05	06	07а	10	УКУПНО
Потребан број ПМ	56	131	263	384	259	289	197+*	1.579+*

Трасе аутобуских линија и стајалишта ЈГС-а (дуж аутопута Београд-Загреб, кроз ул. Партизанске авијације и саобраћајницу 2а-2а) задржавају се као трајно решење опслуживања посматраног подручја.

4.1.2. Услови за зелене и слободне површине

Постојећу квалитетну вегетацију максимално сачувати уграђивањем планираних објеката у постојеће зелено ткиво.

Посебну пажњу посветити уличним дрворедима. Дрвореде формирати и на отвореним паркинзима у циљу засењивања. У улицама где нема услова за формирање дрвореда, линеарну садњу дрвећа планирати на парцелама уз границе према улицама.

У циљу промовисања и унапређења биолошких, еколошких и амбијенталних карактеристика простора, препоручује се примена различитих елемената зеленила и квалитетно пејзажно уређење јавних површина (затрављене површине, дрвореди, живице, перголе са пузавицама, цветне жардињере и сл.).

* Прецизан број ПМ у блоку 10 на парцелама индивидуалног становања дефинисаће се на основу идејних пројеката кроз даљу планску разраду, а према броју стамбених јединица

Простори за слободно уређење могу се наћи у оквиру планираних зелених површина уколико не захтевају заузимање више од 10% зелене површине. Пешачке комуникације у склопу јавних зелених површина треба уредити, а кроз избор адекватних материјала остварити естетски квалитет и безбедност кретања пешака.

ЗОНА 3

Грађевинске парцеле: 01-1 (целе кат. парцеле: 2727/2, 2727/1, 2729/1, 2728/2 и делови кат. парцела: 14485/2, 2637, 2724/1, 2723/1, 2726; 2729/2, 2728/1 КО Земун, целе кат. парцеле: 266/3; 266/12 и делови кат. парцела: 266/12; 266/11; 266/2; 266/10; 480/1 КО Нови Београд) и 01-2 (делови кат. парцела: 2729/1; 2732/1; 2733/1; 2734/1; 2735/1; 2736/1 КО Земун, делови кат. парцела: 6651; 471/2 КО Нови Београд).*

Површине у оквиру зоне 3 су према намени из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Београд-Загреб, као и садашњом начину коришћења предвиђене за појас заштитног зеленила. Постојећи шумски масив се задржава као сегмент континуалног заштитног зеленог појаса уз аутопут са улогом умањења и елеминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација. У визуелном смислу на овај начин се чува постојећа визура и препознатљив амбијент на уласку у централну градску зону. На овој површини није предвиђена изградња објеката трајног или привременог карактера. У циљу ефикаснијег коришћења и одржавања, препоручује се оплемењавање ове површине одмереним увођењем елемената парк шуме (пешачке и трим стазе, мобилијар: клупе, надстрешнице, реквизити за игру деце и сл.).

Сеча стабала може се извршити искључиво као планирана санитарно-хигијенска мера неге.

4.1.3. Услови за површине и објекте спортиа и рекреације

ЗОНА С

Грађевинске парцеле: 04-1 (део кат. парцеле: 266/2 КО Нови Београд), 04-2 (делови кат. парцела: 266/2; 481/11 КО Нови Београд), 04-3 (делови кат. парцела: 266/2; 481/11 КО Нови Београд), 14-4 (делови кат. парцела: 266/2; 481/11 КО Нови Београд), 04-5 (делови кат. парцела: 266/2; 481/11 КО Нови Београд) и 04-6 (део кат. парцеле: 266/2 КО Нови Београд).*

Површине на простору између бензинске станице Југопетрол и Ветеринарског института карактерише већи број квалитетних шумских стабала. Непошумљене и мање пошумљене површине могу се искористити за изградњу спорско-рекреативних садржаја (спортски терени и објекти, мањи пратећи угоститељски објекти). Простор се алтернативно може уредити и као јавна парк-шума са адекватним садржајима и мобилијаром.

Намена објекта

Спортиско-рекреативни садржаји.

Дозвољена је изградња спортских терена и објеката (мањих спортских хала, наткривених терена и сл.), као и пратећих комерцијалних садржаја у функцији спорта (пословање/управа, угоститељство, продавнице/рентирање спортских реквизита и опреме и сл.) који могу бити инкорпорирани у спортске објекте или одвојени.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта одређен је грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1: 1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката.

Минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 3 m.

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z = 10\%$.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености $I_i = 0,20$.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је П+1 (или висина објекта $h = 9$ m).

Архитектонско обликовање

Применом једноставних и ненаметљивих форми и адекватних материјала и боја остварити неагресивно уклапање нових објеката у природни амбијент. Препоручује се употреба природних материјала (дрво, опека) и боја. Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта и окружењем.

Ограђивање

Дозвољено је ограђивање спортских терена и коришћење бленди. Ограда мора бити транспарентна, максималне висине 4 m (висине оgrade, као и сам положај терена усклађиваће се са постојећим стаблима шуме).

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу, према нормативу 1 ПМ на 70 m² нето површине објекта.

Зеленило

Минимум 70% површина обраслих стаблима најбољег квалитета треба сачувати.

Непошумљене или слабије пошумљене површине на парцели уредити као травнате површине, у циљу унапређења амбијенталних вредности простора.

Уређење паркинг простора извести коришћењем растер елемената (бетон+трава).

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у склопу зелених површина, у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

4.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже и објеката

4.2.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката

Водовод припада првој висинској зони водоснабдевања Београда и снабдевање се врши са постројења „Бежанија” и у овом тренутку у систему нема довољних количина воде.

Примарни цевоводи са којих се снабдева комплекс Блока 51 су $\varnothing 300$ mm у ул. Марка Челебоновића, $\varnothing 300$ mm на левој страни аутопута (ка граду) и $\varnothing 200$ mm у ул. Партизанске авијације. У садашњим условима комплекс се

* У случају неусаглашености пописа парцела са графичким прилогом План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000, важе подаци са графичког прилога.

снабдева водом са цевовода \varnothing 300 mm преко аутопута цевоводом \varnothing 150 mm, односно \varnothing 125 mm и са цевовода \varnothing 300 mm у ул. Марка Челебоновића цевоводом \varnothing 200 mm у ул. Сурчински пут.

Дуж аутопута планирана је изградња примарног цевовода \varnothing 300 mm са везом на постојећи цевовод \varnothing 700 mm у ул. Тошин бунар. По изградњи примарног цевовода повезати дистрибутивне цевоводе \varnothing 200 mm у ул. Сурчински пут и \varnothing 200 mm у ул. Партизанске авијације.

Секундарну уличну мрежу минималног пречника \varnothing 150 mm повезати са постојећом у прстенаст систем. На уличној мрежи предвидети надземне противпожарне хидранте. Обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

Положај уличне мреже је у тротоарима планираних и постојећих саобраћајница. Планиране потрошаче прикључити на улични водовод преко водомера у водомерном окну према техничким прописима Београдског водовода.

Улицом Сурчински пут и поред аутопута до трасе саобраћајнице Т-4, планирана је изградња магистралног цевовода \varnothing 1.200 mm. Заштитни коридор цевовода је 10 m и у том простору није дозвољена изградња грађевинских објеката. На предметни цевовод није дозвољено прикључење дистрибуционе мреже. Пројекте уличне водоводне мреже обавезно је радити у сарадњи са ЈКП Београдски водовод и на исте прибавити сагласност. Реализација наведених цевовода вршиће се фазно према динамици изградње.

4.2.2. Услови за изградњу канализационе мреже и објеката

Канализација припада централном систему Београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Реципијент фекалних вода је постојећи колектор 80/135 у ул. Сурчински пут. Реципијент кишних вода је кишни колектор 160/160 cm у ул. Марка Челебоновића. Поменути колектори имају довољне капацитете за прихват кишних и фекалних вода са територије блока уз изградњу одговарајуће секундарне мреже.

За потребе одвођења кишних вода са територије блока у ул. Сурчински пут планирана је изградња кишног колектора 100/150 cm са прикључењем на колектор 160/160 cm Бежанијска коса – река Сава.

У осталим саобраћајницама изградити кишну и фекалну канализацију са прикључком на одговарајуће колекторе у ул. Сурчински пут. Минималан пречник секундарне уличне фекалне канализације је \varnothing 250 mm, а кишне \varnothing 300 mm. Планиране потрошаче прикључити на уличну канализацију према техничким прописима Београдске канализације.

4.2.3. Услови за изградњу електроенергетске и ТТ мреже и објеката

За напајање планираних објеката електричном енергијом потребно је изградити око 12 ТС 10/0,4 kV, снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA (по блоковима: блок 03-2ТС, блок 04-2ТС, блок 05-3ТС, блокови 06 и 10-3ТС, блок 07а-2ТС). На графичком прилогу дат је број ТС по блоковима, а појединачна локација даће се у даљој урбанистичкој разради. Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката у зависности од карактера потрошача под следећим условима:

- просторије за смештај ТС треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за смештај ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- просторија за смештај ТС мора имати два одвојена одељења, и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати директан приступ споља;
- просторије за смештај ТС треба да испуне услове предвиђене прописима из области дистрибуције електричне енергије као и услове непосредног испоручиоца електричне енергије;

- између ослонца трансформатора и темеља поставити еластичне подметаче у циљу пресецања преноса вибрација;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране водове 10 kV поставити од планираних ТС 10/0,4 kV до постојеће ТС 110/10 kV „Бежанија”. Планиране водове 10 kV поставити дуж постојећих и планираних саобраћајница као и испод слободних и зелених површина. Планиране водове 10 kV поставити подземно, а у рову потребних димензија. На местима, где се очекују већа механичка напрезања гласоводне поставити у кабловску канализацију. Планирани водови 10 kV који излазе из граница плана биће предмет посебног планског документа.

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

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Водове јавног осветљења поставити подземно а у рову потребних димензија.

На местима где се очекују већа механичка напрезања гласоводне поставити у кабловску канализацију.

Предметни комплекс се граничи са постојећом ТС 220/110 kV „Београд 5” а која је уклопљена у мрежу 220 и 110 kV. При реализацији објеката на предметном комплексу водити рачуна о утицају и близини наведеног електроенергетског објекта.

Ово подручје припада подручној АТЦ „Тошин бунар” и кабловским подручјима No 29 и No 39. За потребе планираних ТТ корисника потребно је изградити истурени степен и везати га на АТЦ „Тошин бунар” као и два нова кабловска подручја. За потребе истуреног степена обезбедити простор у оквиру грађевинског објекта површине од 30 до 40 m² у склопу блока 04. За потребе планираних ТТ корисника изградити планирану ТТ канализацију са одговарајућим ТТ водовима. Планирану ТТ канализацију – ТТ водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТТ канализацију и ТТ водове поставити подземно у рову потребних димензија. У предметним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

У првој фази ће се зоне мале привреде преко постојећег ТТ кабла прикључити на ИС „Јоже Шћурла”.

4.2.4. Услови за изградњу гасоводне мреже и објеката

На предметном простору изведени су и у фази експлоатације следећи елементи гасоводног система:

- а) прикључни гасовод пречника \varnothing 168 mm и притиска $P=6/12$ бара од окретнице аутобуске линије 76, преко аутопута до регулационе станице „Енергогас”;
- б) регулациона станица „Енергогас” капацитета $V=1000$ m³/h;
- ц) прикључни гасоводи за МРС „Енергогас” и „Крон”;
- д) мерно-регулационе станице „Енергогас” и „Крон”;
- е) дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска $P=1/4$ бара, разних пречника.

На западној ивици блока 51, на траси новопланиране саобраћајнице Т-4, налазе се објекти „НИС – Енергогаса”, као и део челичног гасоводног крака притиска $P=6/12$ бара.

Управо на тај гасовод код аутопута Београд – Загреб планира се прикључење предметног простора на градску гасоводну мрежу.

Предметни простор биће гасификован, а гас ће се користити за потребе грејања, загревања санитарне воде, кувања и за потребе мањих технолошких процеса.

На бази урбанистичких параметара плана, извршена је детаљна анализа потрошње природног гаса постојећих и планираних потрошача на предметном подручју и он износи $V=2.700$ m³/h.

Планирана МРС „Блок 51”, биће изграђена у зеленом појасу аутопута, отприлике на средини предметног блока.

Димензије МРС су 10x6 m, а димензије грађевинске парцеле су 17x13 m. Максимални радни притисак на улазу у МРС је 12 бара, а максимални излазни притисак је 4 бара.

Заштитна зона око објекта МРС-а је 15 m у радијусу, односно 8 m од ивице коловоза јавне саобраћајнице. За МРС је потребно обезбедити колски приступ ширине 3 m. Заштитна зона прикључног гасовода $P=6/12$ бара је 3 m са леве и десне стране од ивице гасоводне цеви.

Унутар предметног простора поставиће се подземна полиетиленска нископритисна гасоводна мрежа. Она ће бити вођена у тротоару планираних и постојећих саобраћајница, а њена заштитна зона износи по 1 m од леве и десне ивице гасоводне цеви.

До изградње планиране МРС „Блок 51”, блокови 03, 04 и 07а прикључиће се на постојећу МРС „Енергогас”.

4.2.4.1. Услови за изградњу топловодне мреже и објеката

Предметни простор припада топлификационом систему ТО Нови Београд, односно топлотном конзуму магистралних топловода који напајају насеље Бежанијска коса.

Сходно урбанистичким параметрима датим овим планом, процена топлотног конзума за Блок 51 износи сса $Q=27$ MW. Ова топлотна енергија добијаће се из планиране топловодне мреже и преко планираних топлотних подстанница, чија се диспозиција и број може мењати кроз израду техничке документације.

Планиране топоводе полагају у јавним површинама, бесканално у предизолованим цевима. Све топлотне подстанции морају имати обезбеђен колско-пешачки прилаз и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију.

С обзиром на то да се ради о подручју где нема јасне границе између гасификационог и топлификационог подручја, крајње решење о начину снабдевања предметног простора природним гасом и топлотном енергијом биће дато израдом посебних „feasibility” студија у оквиру техничке документације.

4.2.5. Услови за евакуацију отпада

За сакупљање и евакуацију кућног отпада користе се судови – контејнери запремине 1100 l, стандардних димензија. Контејнери се постављају на слободном простору испред објеката, у посебним нишама или боксовима и у оквиру посебних просторија унутар објеката. Максимална удаљеност свих локација судова од коловоза је 15 m.

Код постављања контејнера на отвореном, потребно је изградити платое (бетон, асфалт) у склопу зелених површина оивичене лаким АБ зидовима висине веће од судова. Пожељно је изградити улични сливник у платоу и повезати га са канализационом мрежом.

Нише могу бити изграђене у тротоару, у нивоу коловоза или са ивичњакм обореним према коловозу и малим оградним зидовима.

Просторије за смеће унутар објеката изводе се као засебне, затворене просторије, без прозора, са осветљењем и једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер сливником и решетком у поду.

За остале врсте отпадака (индустријски отпад, секундарне сировине, итд.) потребна је посебна сагласност Градске санитарне инспекције.

4.3. Инжењерско-геолошки услови

Простор Блока 51 обухваћен планом урбанизацијом је потпуно морфолошки измењен. У терену су формиране увале, заравњени платои око изграђених објеката са депонијама насипа разнородног порекла, неповољних карактеристика. Значајне депоније и до 5 m су у зони испод далековода и дуж ул. Марка Челебоновића. На истом простору изведено је и насипање у склопу нивелације терена. Урбанизацијом и неконтролисаним извођењем земљаних радова формиран је изузетно разуђен рељеф у терену. Условљено новоформираним микрорељефом, у терену се сезонски

јављају локална забарења, што може довести до појаве великих деформација на већ изграђеним објектима (складиште „Пекабете” за које је извршена санација у циљу стабилности конструкције објекта – МЕГА шипови – блок 7а).

За даљу урбанизацију на овом простору неопходно је урадити следеће:

- извршити уклањање депонија неподобног насипа;
- нивелисати терен у циљу регулисаног одводњавања површинских вода и израде кишне канализације у циљу максималне ефикасности;
- проблематику изградње објеката П+1 до П+3 као и саобраћајница потребно је решавати појединачно с обзиром на крајње неуједначене услове на кратком растојању.

4.4. Правила заштите

4.4.1. Правила заштите животне средине и културно-историјског наслеђа

Са аспекта заштите природе и културних добара, Завод за заштиту природе Србије и Завод за заштиту споменика културе града Београда немају интерес на овом подручју ни утврђен статус заштите.

4.4.2. Правила заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани 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, 2/88, 52/90).

4.4.3. Правила противпожарне заштите

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије”, број 37/88).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 39/91).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даље од 25 m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране гараже корисне површине већом од 200 m², морају имати обезбеђен одговарајући број зидних пожарних хидраната, као и одговарајуће инсталације за аутоматско гашење пожара („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

Планиране гараже корисне површине веће од 500 m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, као и систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљенмооксида, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења и инсталацију за аутоматску објаву пожара („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

Планиране гараже корисне површине веће од 1.500 m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, као и систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-мооксида, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења и инсталацију за аутоматску објаву пожара („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

4.4.4. Правила цивилне заштите

Инвеститор има обавезу изградње склоништа, у складу са посебним елаборатом Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану, који су саставни део плана.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Правила грађења односе се на површине и објекте од појединачног интереса за зону А активности центара (варијетети А1, А2, А3), зону становања са делатностима (варијетети Б1, Б2) и зону мале привреде и производног занатства В.

ЗОНА А1

Намена објекта

Активностии центара

Дозвољена је изградња објеката комерцијалних садржаја локалног или градског значаја. Дозвољене намене су: пословање, трговина, угоститељство, туризам, финансијске, техничке и друге услуге.

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 600 м². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 20 м.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима овог плана. Код спајања катастарских парцела, максимална ширина фронта новоформиране парцеле је 60 м.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта одређени су грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих, једнострано и обострано узиданих објеката.

Код слободностојећих објеката минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 1,5 м (исто важи и за удаљеност једнострано узиданог објекта од границе са бочним суседом који је слободностојећи).

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z = 50\%$.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености $I_i = 1.00$.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је П+2.

Архитектонско обликовање

При обликовању и обради користити савремене форме и материјале и на тај начин обезбедити адекватан архитектонски израз. Изглед објекта ускладити са његовом наменом. Препоручује се коришћење савремених технологија грађења и материјала (обрада фасада: стакло, пиковани и вештачки камен, коришћење највише две боје у завршној обради).

Дозвољава се формирање еркера до 1,20 м на висини прве етаже, површине не веће од 1/3 фасадног платна.

Ограђивање

Дозвољава се примена транспарентних ограда, максималне висине 1,60 м са зиданим делом до 0,9 м. Материјализацију оградe ускладити са објектом и суседним оградама у непосредном окружењу.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу ППМ на 60 м² нето површине објекта.

Зеленило

Минимум 40% површине парцеле одредити за уређене зелене и слободне површине.

На паркинзима формирати дрвореде у циљу засењивања. Уређење паркинг простора извести коришћењем растер елемената (бетон-трава).

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

ЗОНА А2

Намена објекта

Активностии центара

Дозвољена је изградња и реконструкција објеката комерцијалних садржаја локалног или градског значаја. Дозвољене намене су: пословање, трговина, угоститељство, туризам, финансијске, техничке и друге услуге.

Више етаже објекта могу се наменити за становање или пословне апартмане, максимално до 50% површине објекта.

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 900 м². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 20 м.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима овог плана. Код спајања катастарских парцела, максимална ширина фронта новоформиране парцеле је 60 м.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта одређени су грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима. У Блоку 06 на парцелама дуж ул. Партизанске авијације обавезно је постављање објеката на дефинисану грађевинску линију.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

У циљу формирања континуалног уличног фронта, на парцелама уз ул. Партизанске авијације у Блоку 06, дозвољена

је изградња једнострано и обострано узиданих објеката. На парцелама уз ул. Нови аутопут се могу градити слободностојећи објекти. Код слободностојећих објеката минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 2 m (исто важи и за удаљеност једнострано узиданог објекта од границе са бочним суседом који је слободностојећи).

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z=30\%$.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености $I_i=0.80$.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је $P+3$.

Архитектонско обликовање

При обликовању и обради користити савремене форме и материјале и на тај начин обезбедити адекватан архитектонски израз. Изглед објекта ускладити са његовом наменом. Препоручује се коришћење савремених технологија грађења и материјала (обрада фасада: брисолеји, стакло, пиковани и вештачки камен, коришћење највише две боје у завршној обради).

Дозвољава се формирање еркера до 1,20 m на висини прве етаже, површине не веће од 1/3 фасадног платна.

Код објеката угаоне диспозиције, пожељно је нагласити угаони мотив (купола, акцентовање волумена, еркер и сл.).

Реконструкцију (доградњу и надзиђивање) постојећих објеката извести према зонским параметрима, у складу с архитектуром, обрадом и матријалима објекта.

Ограђивање

Ограђивање парцела ка ул. Партизанске авијације није дозвољено. У залећу блока дозвољава се примена транспарентних ограда, максималне висине 1,60 m, са зиданим делом до 0,90 m. Материјализацију ограде ускладити са објектом и суседним оградама у непосредном окружењу.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу 1 ПМ на 60 m² нето површине објекта, у подземној гаражи у склопу објекта и на отвореним паркинзима.

Зеленило и слободне површине

Минимум 40% површине парцеле одредити за уређене зелене и слободне површине. Обавезно је уређење партерних површина-пешачких комуникација, платоа и прилаза са увођењем елемената мобилијара.

На паркинзима формирати дрвореде у циљу засењивања. Уређење паркинга простора извести коришћењем растер елемената (бетон-трава).

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у ниwoу коловоза, а све прма условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

ЗОНА А3

Намена објекта

Активности центара

Дозвољена је изградња објеката комерцијалних садржаја градског значаја. Дозвољене намене су: пословање, трговина, угоститељство, туризам, финансијске, техничке и друге услуге.

Више етаже објекта могу се наменити за становање или пословне апартмане, максимално до 50% површине објекта

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 900 m². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 30.0 m.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима овог плана.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта, одређен је грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

У циљу формирања континуалног уличног фронта, на парцелама уз ул. Партизанске авијације у Блоку 05, обавезно је постављање објекта на дефинисану грађевинску линију.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

Дозвољава се изградња два објекта на парцели. Код слободностојећих објеката минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 3 m. Минимална удаљеност објекта на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта.

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z=40\%$.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености $I_i=0.80$.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је $P+4$.

У североисточном делу зоне дозвољена је изградња јединственог вертикалног акцента (објекта/торња) висине до 30 m, у циљу повећања атрактивности простора и остваривања визуелног репера из правца аутопута.

Архитектонско обликовање

При обликовању користити савремене форме и материјале и на тај начин обезбедити аутентичан и атрактиван архитектонски израз.

Наглашавање улазног мотива/портала, као и других посебних карактеристика објекта је пожељно (пилони, фасадна пластика, решеткасте конструкције и сл.).

Препоручује се коришћење савремених технологија грађења и материјала (обрада фасада: метал, стакло, пиковани и вештачки камен, контрастирање, ритам, акценти и сл.).

Обрађивање

Обрађивање парцела није дозвољено.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу 1ПМ на 60 м² нето површине објекта. У подземној гаражи у склопу објекта остварити минимално 30% потребних паркинга мета, а остало на отвореним паркинзима.

Зеленило и слободне површине

Задржати најмање 1/3 постојећег квалитетног високог растиња на локацији, извршити пресађивање 1/3 квалитетних стабала и преосталу 1/3 компензовати садњом нових садница у двострукој количини.

Посебну пажњу посветити партерном уређењу пешачких комуникација и платоа, примени урбаног мобилијара, визуелних комуникација у циљу успостављања идентитета и атрактивности простора.

На паркинзима формирати дрвореде у циљу засењивања. Уређење паркинга простора извести коришћењем растер елемената (бетон-трава).

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

ЗОНА Б1**Намена објекта****Становање са делатностима**

Дозвољена је изградња индивидуалних стамбених објеката са делатностима у склопу објекта.

Дозвољени проценат делатности у оквиру објекта/зоне је до 20%.

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 450 м². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 15 м.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима овог плана.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта, одређен је грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

Положај грађевинских линија дате у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих, једнострано и обострано узиданих објеката (објекти у низу).

Код слободностојећих објеката минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 1,5 м (исто важи и за удаљеност једнострано узиданог објекта од границе са бочним суседом који је слободностојећи).

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости за парцеле површине мање од 600 м² Из=35%.

Максимална вредност индекса заузетости за парцеле површине веће од 600 м² Из=30%.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине мање од 600 м² Ии=0.70-0.90.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине веће од 600 м² Ии=0.60-0.80.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је П+1.

Архитектонско обликовање

При обликовању и обради користити савремене форме и материјале и на тај начин обезбедити адекватан архитектонски израз. Тип изградње ускладити са стамбеним објектима насеља Бежанијска коса, у циљу остваривања карактера и идентитета шире стамбене зоне. Препоручује се коришћење савремених технологија грађења и материјала (обрада фасада: фасадна опека, пиковани и вештачки камен, коришћење највише две боје у завршној обради).

Дозвољава се формирање еркера до 1,20 м на висини прве етаже, површине не веће од 1/3 фасадног платна.

Кровови су коси, максималног нагиба кровних равни до 30°.

Обрађивање

Дозвољава се обрађивање парцеле живом или транспарентном оградом максималне висине 1,40 м, са зиданим делом највише до 0,90 м. Материјализацију ограде ускладити са објектом и суседним оградама у непосредном окружењу.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу 1.1 ПМ на један стан, у гаражи у склопу објекта или на отвореном паркингу.

Зеленило и слободне површине

Минимум 50% површине парцеле одредити за уређене зелене и слободне површине. Посебну пажњу обратити на озелењавање појаса уз ул. Нови аутопут, у циљу умањења или елиминације штетних утицаја од ТС Београд 5.

На паркинзима формирати дрвореде ради засењивања.

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

ЗОНА Б2**Намена објекта****Становање са делатностима**

Дозвољена је изградња више породичних/колективних стамбених објеката са делатностима у склопу објекта.

Приземља објеката активирати комерцијалним садржајима који су компатибилни са становањем. Дозвољени проценат делатности у оквиру објекта/зоне је до 20%.

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 450 m². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 15 m.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима плана.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта одређени су грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

Ради формирања континуалног уличног фронта, на парцелама уз ул. Партизанске авијације обавезно је постављање објеката на дефинисану грађевинску линију.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња једнострано и обострано узиданих објеката.

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z=35\%$.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине мање од 1.000 m² $I_i=1.20$.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине веће од 1.000 m² $I_i=0.80$.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је П+3.

Архитектонско обликовање

При обликовању и обради, користити савремене форме и материјале и на тај начин обезбедити адекватан архитектонски израз. Тип изградње ускладити са стамбеним објектима насеља Бежанијска коса, у циљу остваривања карактера и идентитета шире стамбене зоне. Препоручује се коришћење савремених технологија грађења и материјала (обрада фасада: фасадна опека, пиковани и вештачки камен, коришћење пастелних тонова и сл.).

Дозвољава се формирање еркера до 1,20 m на висини прве етаже, површине не веће од 1/3 фасадног платна.

Пожељно је отварање призмеља и остваривање продора у унутрашњост блока применом колонада, пасажа и транспарентних материјала.

Морфологију и тип кровних конструкција и покривача прилагодити типу објекта. Није дозвољено формирање мансардних кровова.

Ограђивање

Ограђивање није дозвољено.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу 1.1 ПМ на један стан, у гаражи у склопу објекта или на отвореном паркингу.

Зеленило и слободне површине

Минимум 50% површине парцеле одредити за уређене зелене и слободне површине. Адекватно уредити и оплеменити јавне просторе, у виду партерног уређења, мобилијара, простора за игру деце, простора за дружење, пасивну рекреацију и сл.

На паркинзима формирати дрвореде у циљу засењивања. Уређење паркинг простора извести коришћењем растер елемената (бетон-трава).

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом, или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

ЗОНА В

Намена објекта

Мала привреда и производно занатлиство

Дозвољена је изградња објеката допунске индустријске производње, чисте технологије које подразумевају мање серије производа или специфичне захтеве тржишта, производне и складишне објекте/хале са пратећим садржајем пословања и продаје.

Правила парцелације

Свака парцела мора имати непосредан приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 450 m². Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној површини је 15 m.

Катастарска парцела која одговара правилима парцелације за ову зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), а према параметрима плана.

Положај објекта

Простор у коме је дозвољено грађење и сам положај објекта одређени су грађевинском линијом. Она представља максималну границу до које се може поставити најистуренији део објекта и дефинисана је растојањем од регулационе линије у дужним метрима.

Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница* у Р 1:1.000.

Код слободностојећих објеката минимална удаљеност објекта од границе парцеле је 1 m, а минимална међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је 3 m.

Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле представља количник бруто површине под објектом и површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости $I_z=50\%$.

Напомена: Планирана стамбена зона са оријентационо 120 деце гравитира ОШ „Борислав Пекић” у зони/насеља на Бежанијској коси. Капацитет школе је 1.000 ученика по смени.

Индекс изграђености парцеле

Индекс изграђености парцеле представља количник бруто развијене грађевинске површине надземних етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине мање од 600 m² Ии=0.80-1.00.

Максимални индекс изграђености за парцеле површине веће од 600 m² Ии=0.60-0.80.

Спратност или висина објекта

Максимална спратност објекта је П+2.

Архитектонско обликовање

При обликовању користити савремене форме и на тај начин обезбедити адекватан и атрактиван архитектонски израз примерен функцији објекта.

Препоручује се коришћење савремених конструктивних система и материјала.

Ограђивање

Дозвољава се примена транспарентних ограда, максималне висине 1.80 m, са зиданим делом до 0,90 m. Материјализацију оградe ускладити са објектом и суседним оградама у непосредном окружењу.

Паркирање

Паркирање решавати на парцели, према нормативу 1 ПМ на 90 m² нето површине објекта.

Зеленило и слободне површине

Минимум 30% површине парцеле одредити за уређене зелене и слободне површине.

На паркинзима формирати дрвореде у циљу засењивања.

Евакуација отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловоза, а све према условима надлежног комуналног предузећа.

Услови прикључења на инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на мрежу комуналне инфраструктуре уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом *Синхрон план* у Р 1:1.000.

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03). Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе образовања грађевинских парцела, према параметрима плана датим у поглављу 5. *Правила грађења*. Минимални обухват урбанистичког пројекта је просторна целина/блок, изузев за зоне А1 и В у блоковима 01 и 04, где је обухват урбанистичког пројекта дефинисан регулацијом саобраћајница и границама зона, као што је приказано у графичком прилогу *План јавних површина са смерницама за спровођење* у Р 1:1.000.

За објекте трговачког центра и пословних објеката у блоковима 05 и 06, препорука будућем инвеститору (носиоцу имовинско-правног основа по додели земљишта) је да се путем анкетног/јавног конкурса обезбеди и осмисли адекватан и атрактиван архитектонски израз.

У блоковима где су предвиђени садржаји и објекти мале привреде и производног занатства 03, 04 и 07а, током израде техничке документације неопходно је прибавити услове

и мишљења Градског завода за заштиту здравља везане за утицај објеката на животну средину.

Доношењем овог плана, ван снаге се стављају следећа планска акта:

– Услови за уређење простора за изградњу објеката активности центара у делу Блока 51 у зони централних активности у Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 11/91);

– Услови за уређење простора за изградњу објеката мале привреде на комплексу земљишта поред Сурчинског пута у делу блока 51 у Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 11/91).

Саставни део овог плана чине:

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ГУП-а Београда 2000.	Р 1:20.000
2. План намене површина Фазе реализације плана – просторно-програмски концепт	Р 1:2.500
3. Намена површина	Р 1:1.000
4. План јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1.000
5. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница	Р 1:1.000
6. План водовodne и канализационе мреже и објеката	Р 1:1.000
7. План електроенергетске и ТТ мреже и објеката	Р 1:1.000
8. План гасовodne и топовodne мреже и објеката	Р 1:1.000
9. Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката	Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. Одлука о приступању изради плана	
2. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове	
3. Извештај о јавном увиду	
4. Услови надлежних организација и институција	
5. Топографски план	Р 1:1.000
6. Копија плана	Р 1:1.000
7. Инжењерско-геолошка карта	Р 1:1.000.

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

Скупштина града Београда

Број 350-504/03-ХП-01, 24. новембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 24. новембра 2003. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и члана 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99 и 2/00), донела је

ПЛАН**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ТОРЛАКА
УЗ УЛИЦУ ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У КУМОДРАЖУ****А. УВОД****А.1. Правни и плански основ**

Изради плана приступило се на основу Одлуке Скупштине града Београда о припремању Регулационог плана за подручје Торлака уз улицу Војводе Степе у Кумодражу („Службени лист града Београда”, број 4/2001).

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације за подручје Торлака уз улицу Војводе Степе у Кумодражу садржан је у одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Према поглављу „Прелазне и завршне одредбе” Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03), који је Скупштина града Београда донела након излагања Нацрта предметног плана на јавни увид „урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног Генералног плана, могу се и завршити на основу одредаба тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за примарну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог генералног плана.”

У складу са тим, плански основ за израду овог плана детаљне регулације представља Генерални урбанистички план Београда („Службени гласник РС”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00).

Према Генералном урбанистичком плану Београда („Службени гласник РС”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00), предметни простор се налази у површинама намењеним:

– становању у деловима града ретке изграђености VII тип изграђености, за коју су оријентациони показатељи: индекс изграђености до 0,8, однос становања и делатности преко 80% до 20%, густина насељености до 200 ст/ха, спратност П+1 до П+3 (у зависности од варијетета).

Уколико се гради у постојећем ткиву насеља или проширује постојеће ткиво, нова изградња ће се уклопити у постојећу матрицу. Парк и спортске терене треба повезати са центром месне заједнице и основном школом. Код насеља са мањом густином насељености пожељно је обезбедити спортске терене на два или више места у зависности од просторности насеља и просторног решења. У насељима са мањом густином насељености потребно је, поред центра месне заједнице, предвидети један или више допунских пунктова за снабдевање у зависности од просторности насеља и просторног решења;

– јавном зеленилу.

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03), предметни простор се налази у површинама намењеним за:

- јавне службе, јавне објекте и комплексе,
- комерцијалне зоне и градске центре,
- спорт, спортске објекте и комплексе, и
- зелене површине.

Саставни део Плана су и графички прилози – „Извод из Генералног урбанистичког плана Београда са приказом шире просторне целине” и „Извод из Генералног плана Београда 2021” („Службени лист града Београда”, број 47/03).

За део подручја Торлака урађен је ДУП парк-шуме „Титов гај” („Службени лист града Београда”, број 10/76), као и Измена и допуна ДУП-а парк-шуме „Титов гај” („Службени лист града Београда”, број 5/82).

Према Измени и допуни ДУП-а парк-шуме „Титов гај” (којим се површине намењене за изградњу парк-шуме мењају у намену за површине специјалне намене), део подручја предметног плана налази се у површинама намењеним за излетничке пољане.

А.2. Повод и циљ израде плана

Повод за израду плана представља иницијатива КК „Торлак”, подржана мишљењима од стране Извршног одбора Скупштине општине Вождовац, Министарства просвете, ОШ „Војвода Степа”, Српске православне парохије Кумодража и ЈКП „Србијашуме”.

У прилогу иницијативи достављено је идејно урбанистичко решење простора уз улицу Војводе Степе, којим се предлаже изградња спортско-рекреативног центра, пословног центра, изградња у оквиру локације Српске православне цркве, основне школе, као и уређивање дела парк-шуме као рекреативног центра и излетишта.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу, реконструкцију и уређивање простора с циљем бољег коришћења потенцијала подручја.

Циљеви израде плана:

- усмеравање будуће изградње и развој предметног подручја као насељског центра;
- подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште;
- утврђивање правила за уређивање и изградњу простора;
- обезбеђивање оптималне дистрибуције намена у оквиру плана с циљем активирања локација;
- реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар територије плана;
- дефинисање комуналних система и инсталација, са техничким и нивелационим решењима;
- подизање квалитета овог простора и афирмација свих његових потенцијала;
- омогућавање фазне реализације;
- максимално очување животне средине и рационално коришћење земљишта све с циљем формирања препознатљиве урбане целине јавних и других функција.

А.3. Обухват плана

Овим планом обухваћено је подручје између улица Војводе Степе, Косовских бојура и Улице Јоргована, као и појас уз Улицу Јоргована према парк-шуми „Степин гај” у Кумодражу, укупне површине око 10,9 ха.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1.000 и 1:2.500. Подручје плана обухвата следеће катастарске парцеле:

КО Кумодраж д.л. 6 Р=1:2.500

Делови катастарских парцела:

632/1, 1888/2, 1949/1, 1884/3, 1884/2, 1884/1, 1883/10, 1883/19, 1883/12, 1883/17, 1883/16, 1883/14, 1883/15, 1894/1, 1894/2, 1918/2, 1893/2, 1918/1, 1948/1, 1920/7, 1920/27, 1920/10, 1921/27, 1921/28, 1921/29, 1921/31, 1921/32, 1921/33, 1921/36, 1921/59;

Целе катастарске парцеле:

1888/1, 1890, 1891, 1888/5, 1889/1, 1889/2, 1888/3, 1948/3, 1948/2, 1921/80, 1921/34, 1921/66, 1921/67, 1921/30, 1921/79, 1921/78, 1921/77, 1921/76, 1921/24, 1921/23, 1921/75, 1921/22, 1921/74, 1921/21, 1920/19, 1920/35, 1920/17, 1920/34, 1920/18, 1920/16, 1920/33, 1920/15, 1920/32, 1920/14, 1920/31, 1920/13, 1920/30, 1920/12, 1920/29, 1920/28, 1920/9, 1920/21, 1920/8, 1920/20, 1920/26, 1892/1, 1892/2, 1948/5, 1893/1, 1893/3, 1893/4, 1949/2.

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог из документације плана – Копија плана Р 1:2.500.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена земљишта

Земљиште у оквиру граница плана намењено је за:

Јавне намене, којима су обухваћене:

- јавне саобраћајне површине;
- јавне зелене површине;
- површине за зграде јавне намене из области образовања, културе;
- површине за комуналне објекте;

Површине за друге намене, којима су обухваћени:

- спортско-рекреативни садржаји;
- комерцијални садржаји;
- професионална делатност.

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и за њих су дати посебни услови за уређивање и изградњу на парцели.

Површине за друге намене подељене су на зоне како би се обезбедила реализација планираних намена, у складу са графичким прилогом „Намена површина са поделом на карактеристичне зоне” Р 1:1.000 лист бр. 3.

Б.1.2. Биланс површина

Намена земљишта	површина земљишта (ha)	
	постојеће	планирано
Јавне саобраћајне површине, тргови	0,9	1,8
Јавне зелене површине	3,9	3,5
Земљиште намењено објектима јавне намене	2	1,7
Земљиште намењено осталим наменама	4,1	3,9
Површина Регулационог плана	10,9 ha	

Б.2. Карактер подручја и подела на карактеристичне зоне

Подручје Торлака у Кумодражу налази се на делу територије општине Вождовац уз улицу Војводе Степе, којом је повезан са осталим деловима града. Улица Војводе Степе својим током спаја садржаје јавних и осталих функција.

Подручје плана налази се на вису, са којег се северозападно терен спушта ка Београду а на југоистоку тоне у шумовиту долину подно Авале. Својом морфологијом терена, природним положајем, надморском висином од око 303 m, обезбеђује становницима и посетиоцима изузетне визуре и сагледавање целог града Београда. Природна доминанта и изложеност утицајима ветра (преовлађује југоисточни – кошава) и сунца, одредила је карактер подручја.

Већи део површине плана чини шумско земљиште (комплекс ЈКП „Србијашуме”), које гравитира ка парк-шуми „Степин гај”.

Планирани карактер подручја омогућио би становницима да предметни простор постане средиште јавног живота насеља. Планиране су локације са објектима јавне намене (школа, стара механа), објектима за делатности (комерцијална и професионална), спорт и рекреацију, као и места за окупљање већег броја људи и организовање разних манифестација и излета у природи, а у функцији културног и друштвеног живота насеља. Територија плана према свом карактеру и начину уређивања подељена је на три зоне, и то:

Зона А – намењена изградњи објеката спортско-рекреативног садржаја, која је услед просторних ограничења и различитих урбанистичких параметара подељена на типове А1 и А2, где је за тип А1 планирана изградња објеката и отворених спортских терена за разлику од типа А2 где није могућа реализација отворених спортских терена.

Под спортско-рекреативним садржајима подразумева се: изградња објекта у функцији спорта и спортских терена. У оквиру објекта могућа је реализација следећих садржаја: спортске сале, сале за индивидуалне тренинге, трим кабинети, базен, сауна, свлачионице, простор за спортског лекара, боравак и припрема спортиста, економске просторије, пратећи пословни садржаји и други простор у функцији спорта.

Зона Б – намењена изградњи објеката комерцијалног садржаја. Подељена је на типове Б1, Б2 и Б3 услед просторног ограничења и различитих урбанистичких параметара. Под комерцијалним садржајима подразумевају се: трговина,

угоститељство и туризам, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и други пословни простор.

Зона Ц – намењена професионалној делатности (комплекс Српске православне цркве). Зона Ц обухвата простор између комплекса школе и спортско-рекреативних садржаја с једне стране и зелене парковске површине шуме „Степин гај” са друге стране. Постојећа просторна организација објеката у оквиру порте задржана је и дата могућност за нову изградњу.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Величине парцела за јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине, површине за зграде јавне намене из области образовања и културе утврђене су овим планом и њихова деоба није дозвољена.

Б.3.1. Јавне саобраћајне површине

Парцеле за јавне саобраћајне површине дефинисане су и обележене ознакама С1 до С6 и приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000 и Р 1:2.500.

Осовину саобраћајног система целокупног простора Кумодража чини улица Војводе Степе. У функционално рангираној уличној мрежи града улица Војводе Степе има ранг улице првог реда.

У оквиру границе плана, планира се реконструкција постојећих улица Косовских божура и Јоргована, као и изградња нових попречних веза. Ове улице представљају део секундарне уличне мреже града која опслужује планиране садржаје.

Планирани попречни профили ових саобраћајница димензионисани су тако да коловозне површине омогуће кретање меродавних возила и да тротоари обезбеде кретање пешака. Улице Косовских божура и Јоргована су двосмерне, са једном саобраћајном траком по смеру ширине 3 m, односно 2,75 m. Дуж улице Косовских божура предвиђени су обострани тротоари ширине 2 m, а дуж Улице јоргована обострани тротоари ширине 1,5 m (парцеле С1 и С2). Планиране су и две попречне везе између ових улица, које у попречном профилу садрже коловоз ширине 5 m и тротоаре ширине 1,5 m (парцеле С5 и С6). Улице које су у парцелацији означене као С3 и С4 садрже у својим попречним профилима коловоз ширине 5,5 m и обостране тротоаре ширине 1,5 m.

Положај планираних интерних саобраћајница, као и ободних које ограничавају комплекс, дефинисан је аналитичко-геодетским елементима.

Основни елементи хоризонталне и вертикалне пројекције саобраћајних површина дати су у графичком прилогу: „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р=1:1.000.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница радити на основу димензионисања према важећим прописима и стандардима, а на бази детаљних геомеханичких испитивања. Застор коловозних конструкција предвидети од асфалт-бетона. Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим детаљима.

Јавни градски саобраћај

Предметно подручје опслужено је аутобуским подсистемом мреже ЈГС-а. У постојећем стању дуж саобраћајнице Војводе Степе пролази аутобуска линија број 33. У планираном стању задржава се ова линија са истим распоредом стајалишта тако да са аспекта ЈГС-а нема посебних услова.

Паркирање

Потребе за стационарањем возила за кориснике планираних садржаја приказане су у наредној табели.

Потребан и остварен број паркинг места

Број – ознака грађ. парцеле – зоне – тип	Намена објекта	Потребно		Остварено		
		БРГП (m ²)	Број ПМ	На парцели	На јавним паркинг површинама	Укупно
1	јавни трг	0	0	0	0	0
1а	јавни трг	0	0	0	0	0
1б	Стара механа	277	4		4	4
2	ОШ	6.800	15	15	0	15
А2	спортска хала	2.800	30	3	27	27
Б1	делатности	1.975	30	24	6	30
Ц	с. п. ЦРКВА	4.000	10	10	0	10
А1	спортски центар	8.900	29	29	0	29
Б2	делатности	6.500	76	76	0	76
Б3	делатности	950	11	11	0	11
3	зашт. природ. доб. ШУМА	0	*		12	12
4	вашариште	250	*		11	11
УКУПНО		32.452	205	168	60	228

Потребе за паркирањем возила одређене су на основу норматива из Измена и допуна ГУП-а до 2000. године и дате су у посебном поглављу В. Правила грађења.

За планиране садржаје потребно је обезбедити укупно 205 паркинг места.

Потребе за паркирањем планираних делатности решавају првенствено у оквиру припадајуће парцеле, што је приказано у претходној табели.

За спортске садржаје потребе за паркирањем решавају се: за запослене у оквиру припадајуће парцеле, а за гледаоце на планираним јавним паркинг површинама у оквиру регулације Улице Јоргована, осим за зону А2 чије се потребе за паркирањем решавају у оквиру јавних паркинг површина, како је то приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:100. У оквиру планираних јавних паркинг површина предвиђена су и два паркинг места за аутобусе.

Услови за неометано кретање инвалидних лица

У даљој разради техничке документације применити позитивне законске прописе који се односе на предметну проблематику. Нивелационо-регулационим решењима омогућити несметано хоризонтално и вертикално кретање инвалидних лица.

Приликом уређивања свих саобраћајних површина, пешачких стаза, излетничких стаза, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца и старе особе, болесне особе, особе на лечењу и сл.).

Правила за евакуацију отпадака

У надлежности ЈКП „Градска чистоћа” само су отпаци састава као кућно смеће. Све остале врсте отпадака могу се евакуисати према посебним условима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције око начина неутрализације.

Технологија евакуације отпадака на предметном подручју је судовима – контејнерима, запремине 1.100 l и габритним димензијама 1,37 x 1,2 x 1,45 m. С обзиром на планирану изградњу објеката, рачунским путем утврдити потребан број нових судова за смеће, и то: један контејнер на 600 m² БРГП за пословни простор. Судове за смеће поставити на слободним површинама испред објеката, у оквиру посебно изграђених ниша у простору (у нивоу коловозне траке).

* За кориснике садржаја јавних намена, у оквиру границе плана потребе за паркирањем возила решавају на поменутом планираним јавним паркинг површинама.

Прилаз судовима за смеће мора бити неометан за комунална возила, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера по равној подлози (без иједног степеника), од претоварног места до комуналног возила износи 15 m уз нагиб до 3%. Максимално удаљење контејнера до улаза у припадајући објекат треба да буде 25 m, а минимално 5 m.

За једносмерни саобраћај мора се предвидети саобраћајница најмање ширине 3,5 m, а за двосмерни 6 m, при чему је максимални дозвољени успон 7%. Није дозвољено кретање возила уназад, па се у случају слепих завршетака саобраћајница морају изградити окретнице.

Пре одобрења за градњу, инвеститор је дужан да уз техничку документацију прибави и сагласност ЈКП „Градска чистоћа”.

Б.3.2. Урбанистички услови за инфраструктурну мрежу и објекте

Б.3.2.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката

(граф. прилог бр. 7 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1: 100)

Предметни комплекс који је са једне стране оивичен улицом Војводе Степе припада IV висинској зони и снабдева се водом са потисног ценовода Ø 250 mm, који иде од ЦС „Торлак” до резервоара „Кумодраж”.

У пројекту снабдевања водом предметног комплекса, потребно је постојеће водове пречника Ø 80 mm и Ø 90 mm од ПВЦ-а укинути. Планирану водоводну мрежу предвидети у свим саобраћајницама и повезати их са постојећим водоводом Ø 250 mm у улици Војводе Степе. Усвојити прстенаст систем водоводне мреже. Водоводне цеви у саобраћајницама предвидети мин. пречника Ø 150 mm. Димензије уличне водоводне мреже треба да задовоље потребе у води за планиране кориснике као и за противпожарне потребе.

На уличној водоводној мрежи и на потребним местима предвидети хидранте.

За одржавање зелених и поплочаних површина (у оквиру комплекса пратећег садржаја) предвидети хидрантску мрежу.

Пројектну документацију радити према прописима „Београдског водовода”.

Б.3.2.2. Канализација

(граф. прилог бр. 7 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1:100)

Предметни комплекс припада Централном канализационом систему, где је заступљен сепарациони систем канализације. Реципијент фекалних вода је делимично изграђена

фекална канализација у селу Кумодраж, односно канал ФК Ø 250 mm у улици Војводе Степе, док је реципијент кишних вода Раковички поток. Канализацију пројектовати по сепарационом систему. Фекалне и кишне канале положити у свим интерним саобраћајницама лево и десно на 1 m од осовине улице. Не дозвољава се испуштање фекалних вода у кишне канале, нити кишних вода у фекалне канале. Улични канали кишне канализације не би смели бити мањег пречника од Ø 300 mm, а фекални од Ø 250 mm. Кишну канализацију ван граница плана решавати у оквиру посебног планског документа. Димензије кишне канализације дати према дефинитивној изградњи и пројекту уређивања слободних површина комплекса. Према површини и нивелацији саобраћајница, одредити место сливницама у профилу улице. Предвидети одводњавање свих слободних површина у комплексу. Нивелацијом терена непосредно поред објеката решити површинско одводњавање. На месту споја секундарне мреже канализације са примарном, као и на преломима праваца и нивелете, предвидети ревиизионе силазе.

Приликом ископа рова и полагања канализације, не сме се реметити стабилност терена. Начин изградње фекалне и кишне канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена. Пројектну документацију радити према прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Б.3.2.3. ТТ мрежа

(граф. прилог бр. 8 „План електроенергетске и ТТ мреже и објеката” Р 1:100)

Предметни комплекс припада подручју Но 1 ИС „Кумодраж”. Дистрибутивна ТТ мрежа на том подручју не може да прихвати нове претплатнике те је потребно поред постојећег армираног ТТ кабла положити нови који ће прихватити 150 нових претплатника. Овај број телефонских прикључака обезбедиће се у постојећем издвојеном претплатничком степену „Кумодраж”. Капацитет новог ТТ кабла пројектовати за крајње кориснике ТТ услуга на овом подручју. На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на оним местима где се ТТ каблови уводе у објекте, ТТ каблове положити кроз заштитне цеви. У објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концентрације.

Б.3.2.4. Електроенергетска мрежа

(граф. прилог бр. 8 „План електроенергетске и ТТ мреже и објеката” Р 1:100)

Напајање потрошача електричном енергијом предметног подручја је из постојеће ТС 35/10 kV „Јајинци”. За нове потребе планирати проширење постојеће ТС 35/10 kV „Јајинци” за једну трансформаторску јединицу 35/10 kV потребне снаге, проширење постројења 10 kV и реконструкцију постојећих и изградњу нових водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Јајинци” до предметног подручја. Проширење ТС 35/10 kV „Јајинци”, реконструкција постојећих и изградња нових надземних водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Јајинци” до граница предметног подручја, предмет су посебних планских аката.

За потребе постојећих и планираних потрошача електричне енергије на предметном подручју, планирати три ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 KVA и капацитета 1000 KVA, и то:

- ТС-1 за подручје постојећих и планираних објеката на грађ. парцелама 1, 1а, 1б, 3а и зонама А2, Б1 и део Б2;
- ТС-2 за подручје постојећих и планираних објеката на грађ. парцели 2 и зони Ц;
- ТС-3 за подручје постојећих и планираних објеката у зонама А1, Б2 и Б3.

ТС-1, ТС-2 и ТС-3 планирати као самосталне слободностојеће објекте димензија 4,3 x 2,7 m на грађ. парцелама Т1, Т2 и Т3.

Планиране ТС-1, ТС-2 и ТС-3 изградити под следећим условима:

- планирати два одвојена одељења: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај постројења 10 kV и 1 kV, свако са својим вратима која се отварају у спољни терен,
- под ТС планирати у нивоу терена или са незнатним одступањима од горњег става,
- сваком одељењу ТС обезбедити колски прилаз до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 m и носивости 5 t по осовини.

Водови 10 kV

За повезивање планираних ТС у постојећу мрежу 10 kV планирати подземни вод 10 kV од угла Војводе Степе и Улице Јоргована у тротоару Улице Јоргована до границе предметног подручја. Подземни вод 10 kV од границе предметног подручја до постојећег надземног вода 10 kV предмет је посебног планског акта. На оба краја планирани подземни вод 10 kV повезати на постојећу надземну мрежу 10 kV.

Водови 1 kV

Од планираних ТС до кабловских прикључних кутија на фасадама објеката до главних улаза планирати подземне водове 1 kV. Планиране подземне водове 1 kV положити у слободним површинама и тротоарима улица. Постојеће надземне и подземне водове 1 kV уклопити у ново решење или их демонтирати.

Јавно осветљење

Планирати расвету свих нових, реконструисаних и постојећих саобраћајница, паркинг простора, парковских и јавних површина. Стубове јавне расвете планирати у тротоарима (0,6 m од ишине коловоза) за тротоаре шире од 1,5 m, а испод 1,5 m у слободном терену иза тротоара. Висине стубова јавне расвете и изворе светла планирати у зависности од ширине коловоза, ширине тротоара и важности саобраћајница. Осветљењем саобраћајних и парковских простора постићи средњи ниво луминације од око 0,6 cd, а осветљењем слободних површина ниво осветљености 10 до 15 lx. Дуж саобраћајница, тротоара, пешачких стаза и у слободном простору планирати подземне водове за напајање јавног осветљења. Подземне водове 10 kV, 1 kV и јавног осветљења положити у ровове дубине 0,8 m потребне ширине. Испод коловоза и на местима где се очекују повећана механичка напрезања, подземне водове положити у кабловску канализацију. Све кабловске трасе обележити прописаним ознакама за коловозе, тротоаре и слободне терене.

Б.3.2.5. Грејање

На предметном простору не постоји централизован систем снабдевања топлотном енергијом. Постојеће површине своје потребе за грејањем и припремом топле воде задовољавају из локалних топлотних извора (пећи на лако-течно гориво или мазут, ел. енергија и др.). На бази урбанистичких показатеља датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) у складу са њиховом спратношћу и наменом. У табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по грађевинским парцелама и зонама:

Грађевинска парцела / зона	Топлотни конзум (kW)
16	30
2	700
зона А2	600
зона Б1	230
зона Ц	500
зона Б2	650
зона Б3	90
Σ	2.800

Како је изградња било ког централизованог система на овом подручју неизвесна, снабдевање топлотном енергијом решавати на горе поменути постојећи начин (индивидуалним

топлотним изворима). Тачан број и диспозицију планираних термотехничких постројења, дати путем израде и овере даље урбанистичке и техничке документације.

Б.3.3. Јавне зелене површине

У оквиру подручја плана зелене и рекреативне површине заузимају око 5 ha.

С циљем очувања и унапређења зелених површина, неопходно је извршити детаљну валоризацију постојеће вегетације ради заштите вредних примерака и групација. Такође, неопходно је максимално заштитити и сачувати постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације у комплексима парк-шуме, школе, цркве и у осталим комплексима, како је приказано у граф. прилогу бр. 9. „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

Парк-шума „Степин гај”

У оквиру подручја обухваћеног планом, комплекс парк-шуме заузима површину од око 3,5 ha. Постојећи комплекс парк-шуме „Степин гај” представља неговану мешовиту шумску састојину са доминантним врстама храста и црног бора, која се у потпуности задржава, уз допунску садњу на површинама без одговарајуће вегетације.

Парк-шуму уредити и прилагодити излетничко-рекреативним активностима.

Предвидети пешачке стазе и одморишта, трим стазу, чесме, санитарни чвор и др., а за шумски комплекс обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите.

Зеленило на паркинзима

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама. За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

Јавни трг и простор за јавне скупове

Предвидети поплочане и делимично озелењене површине намењене окупљању и одмору становника. Ободом трга оформити просторе за седење. Постојећу квалитетну високу вегетацију обавезно сачувати.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених објеката.

Зеленило у комплексу основне школе

Школско двориште ОШ „Војвода Степа” садржи изузетно вредне и квалитетне примерке високе вегетације (групације старих храстова, дивљег кестена, кедрова и др.) који се овим решењем у потпуности задржавају. Предвидети реконструкцију малих спортских терена, стаза и одморишта.

Дуж граница комплекса формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или слободнорастућим шибљем. У оквиру дворишта предвидети просторе за игру и боравак деце на отвореном.

За све зелене површине, радове на планском уређивању, одржавању, уклањању, поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Б.3.4. Услови за уређивање и изградњу парцела јавне намене

Јавни простор – трг

1. Основни подаци

- адреса локације: улица Војводе Степе
- кат.-граф. парцела: део к. п. 1888/1, 1632/1, 1889/1 – грађ. парц. 1, део к.п. 1921/34, 1948/3, 1948/1, 1888/3, 632/1, 1888/1 – грађ. парц. 1a
- грађевинска парцела: бр. 1 и 1a
- постојећа намена парцела: јавни простор у функцији пешачког саобраћаја и паркирања за околне садржаје

2. Услови за изградњу

- планирана намена парцеле: јавни простор – трг
- површина парцеле: око 2.600 m² (г. п. 1), око 410 m² (г. п. 1a)
- положај трга: Са простора трга као највише тачке пружају се изузетне визуре које посетиоцима омогућују сагледавање целог Београда па као такав треба да представља репер који координира простором који га окружује. Како је терен у паду ка улици Косовских божура, трг се планира делом као издужен, испред комплекса основне школе, са подзидом ка улици Војводе Степе (ради спречавања могућности саобраћајних инцидента у зони простора за кретање и окупљање ученика).
- обликовање: Постојећи плато, асфалтне површине, зелене површине и пешачке стазе, на локацији планиране су за реконструкцију, уз обавезу поштовања регулационих линија и задатах грађевинских линија на парцелама око трга. Ликовно обликовним решењем треба акцентирати значај и дати нову естетску вредност овом простору. Простор трга обрадити материјалима за поплочавање који се не хабају и нису клизави. Сваку денivelацију трга обрадити тако да буду јасно уочљиви контрасти материјала. Препорука у избору материјала је комбинација гранитних коцки и асфалта. Планирати све потребне профиле за хендикепиране особе. Простор трга употунити постављањем елемената урбаног мобилијара (канделабри, клупе, огласни стубови, канте за скупљање отпадака, жардињере и др.) у складу са функцијом, амбијентом а пре свега потребама корисника овог простора. Одвођење атмосферских вода спровести потребним каналима, риголама до атмосферске канализације. Посебан акценат треба дати осветљењу трга, са кога светлост треба усмерити ка објекту старе механе чиме би се визуелно и у ноћним сатима сагледао објекат и истакла његова вредност. Није дозвољено постављање киоска и зграда привременог карактера. У делу трга планира се простор за краткотрајно паркирање аутобуса који довозе спортисте, посетиоце и ученике.
- оградавање: Није дозвољено оградавање ових парцела.
- посебни услови: Све планиране интервенције морају се извршити према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда. За реализацију трга потребна је израда урбанистичког пројекта. Забрањено је паркирање возила на предметној парцели. При изради урбанистичког пројекта доставити адекватну геолошко-геотехничку документацију.

Стара механа

Основни подаци

- адреса локације: улица Војводе Степе
- катастарска парцела: део к. п. 1889/1
- грађевинска парцела: бр. 16
- приступ објекту: са јавног трга

Услови за реконструкцију

- планирана намена зграде: јавна намена
- површина парцеле: око 277 m²
- спратност зграде: приземље
- макс. БРГП зграде („и“): 277 m² (1)
- макс. површина под зградом („с“): 277 m² (100%)
- обликовање: Објекат се задржава у изворном облику. Реконструкцију објекта радити у складу са конзерваторским условима ЗЗСКГБ дефинисаним у поглављу Б.4. овог плана
- ограђивање: Није дозвољено ограђивање предметне парцеле.
- посебни услови: Све планиране интервенције морају се извршити према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.
- број паркинг места: Потребан број ПМ (4) решити у оквиру јавног паркинга.

Комплекс основне школе

Основни подаци

- адреса локације: улица Војводе Степе
- катастарска парцела: део к. п. 1888/1, 1890, 1891, 1948/5, 1948/1, 1888/5
- грађевинска парцела: бр. 2
- постојећа намена парцеле: школство, становање
- приступ парцели: из улице Војводе Степе, са јавног трга и из Улице јоргована.

Услови за изградњу

- планирана намена парцеле/зграде: школство – основно образовање
- површина парцеле: око 17.700 m²
- положај зграде: у оквиру граница грађевинских линија
- спратност зграде: макс. По+П+1+Пк
- макс. БРГП зграде („и“): 6.800 m² (0,4)
- макс. површина под зградом („с“): 2.040 m² (30%)
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Објекти се могу пројектовати као слободностојећи или павиљонски. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.
- ограђивање: Обавезно је ограђивање школског комплекса. Ограду према улици Војводе Степе извести у свему према идејном решењу трга, за потребе Урбанистичког пројекта ради јединственог опремања простора.

- посебни услови: Све планиране интервенције морају се извршити према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити адекватна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима „Службени гласник РС”, број 44/95. С обзиром на промене у систему основног образовања (у погледу трајања основног образовања – девет год. као и годишта полазника), у оквиру објеката могуће је планирати одељења за припрему ђака (рад са предшколском децом, узраста од четири до шест година).
- број паркинг места: 1ПМ по учионици мин. 15ПМ на парцели

Напомена: Планирани капацитети школске установе (за шире гравитационо подручје), димензионисани су за 32 одељења. Планирани број ученика је 870, обезбеђујући при том 7,5 m² изграђене површине по ученику (норматив 6–8m²/уч.) и 19,6 m² површине комплекса по ученику (норматив 15–25m²) дат Генералним урбанистичким планом Београда до 2000. („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00).

Услови за уређивање вашаришта и околног јавног зеленила – парк-шуме „Степин гај”

Основни подаци

- адреса локације: Улица јоргована
- катастарска парцела: део к. п. 1920/26, 1920/20, 1920/9, 1920/7, 1920/10, 1920/27, 1920/12, 1920/13, 1920/14, 1920/15, 1920/16, 1921/22, 1921/23, 1921/76, 1921/77, 1921/78, 1921/27, 1921/28, 1921/29; целе к. п. 1920/28, 1920/29, 1920/30, 1920/31, 1920/32, 1920/33, 1920/17, 1920/34, 1920/18, 1920/19, 1920/35, 1921/74, 1921/21, 1921/75, 1921/24 – грађ. парцела 3
- део к. п. 1921/66, 1921/67, 1921/59, 1921/32, 1921/34 – грађ. парцела 3а
- део к. п. 1948/1, 1921/22, 1921/23, 1921/76, 1921/77, 1921/78 – грађ. парцела 4
- грађевинска парцела: бр. 3, 3а и бр. 4
- постојећа намена парцеле: шума
- приступ парцели: из Улице јоргована

Услови за изградњу:

- планирана намена парцеле: јавна зелена површина – грађ. парцела. 3 и 3а – шума – грађ. парцела 4 – вашариште са лугарским домом
- површина парцеле: око 29 921 m² – грађ. парц. 3
- око 2 340 m² – грађ. парц. 3а
- око 2 570 m² – грађ. парц. 4
- положај зграде на грађ. парц. 4: у оквиру граница грађевинских линија
- спратност зграде на грађ. парц. 4: макс. По+П
- макс. БРГП зграде на грађ. парцели 4 („и“): 250 m² (0,1)
- макс. површина под зградом – грађ. парцела 4 („с“): 200 m² (7%)

обликовање:

Објекат на грађ. парцели 4 композиционо уклопити према морфолошким карактеристикама, у оквиру задатих грађевинских линија, у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Планирано је опремање наведених грађевинских парцела елементима урбаног мобилијара (клубама, вењацима, јавним чесмама, кантама за отпатке, канделабрима, местима за ложење ватре, местима за роштиљ, јавним WC-ом, лугарницом, надстрешницом за посетиоце, простором за службу одржавања, извиђаче и сл. Уз излетничку стазу поставиће се одговарајућа легенда – прегледна карта, маркери за пешачке стазе и сл. Партерним уређивањем зелених површина, организацијом трим стазе, вежбалиштем у природи, монтибајк стазом, евентуалном вештачком стеном за планирање, максимално би се користили природни потенцијали подручја, а уједно у становништву и подстакла навика за рекреацијом и организованим излетима, што је годинама у заборавау.

ограђивање:
посебни услови:

Није дозвољено ограђивање парцела. Организација садржаја, услови уређења простора и његовог коришћења, организација скупова и такмичења које једновремено окупљају групе посетилаца и корисника морају се реализовати у сарадњи са носиоцем права располагања овог простора. На простору објекта на парцели 4 планирана је изградња објекта ниске спратности и малог специфичног оптерећења. На локацијама са насипом до 2m, препоручује се израда до једне укопане етаже како би се објекат фундао у аутохтоном тлу. Пре изградње, допунским истраживањима дефинисати дебљину насипа (дубину до подлоге), степен консолидације и карактеристике материјала уграђеног у насип.

број паркинг места: Потребе за паркирањем решити у оквиру јавног паркинга уз Улицу Јоргована (12+11ПМ).

Напомена: Одговарајуће топографске карактеристике, еколошки потенцијали, здрав природни амбијент, и околина јавних и других садржаја утицали су на формирање нове грађ. парцеле бр. 4 укупне површине око 2,570 m², као места за окупљање већег броја људи, организацију вашара и других јавних скупова, издвојене од грађевинске парцеле бр. 3.

Б.4. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Због својих изразито историјских, архитектонских и етнографских вредности у оквиру граница плана, Завод за заштиту споменика културе града Београда евидентирао је и ставио под претходну заштиту објекте:

- Стару механу, ул. Војводе Степе бр. 522 и
- Православну цркву Св. Тројица.

На основу евиденције објеката, историјских извора и документације, а према утврђеним општим критеријумима за валоризацију, грађевински фонд (објекти) у оквиру граница плана валоризован је и подељен на:

- објекте под претходном заштитом (Стара механа, црква Св. Тројица);
- објекти амбијенталних вредности (објекти Основне школе „Војвода Степа”);

– објекти без архитектонских вредности (преостали објекти евидентирани на топографском плану).

Стара механа – објекат народног родитељства (датира из 19. века) и сведочанство је грађевинских могућности и естетских мерила тог времена.

С обзиром на то да је у прошлости дала најјачи импулс просперитету насеља, морала би да послужи као репер за успостављање континуитета са савременом изградњом.

Услови заштите подразумевају:

- враћање аутентичног изгледа (хоризонталне и вертикалне регулације као и декоративних елемената архитектуре);
- рушење постојеће и забрана даље надградње и доградње;
- праћење стања и одржавања конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација,
- очување аутентичен намене, односно привођење споменика намени која неће деградирати споменичка својства објекта, као и очување и уређивање непосредне околине објекта.

Црква Св. Тројица представља успешно решење сакралне архитектуре.

Услови заштите подразумевају:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика;
- праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада. У оквиру порте храма налази се и гробље које се задржава у оквиру постојећих граница и капацитета, са хортикултурним уређењем које потенцира карактер меморијалног простора.

У границама овог плана нема евидентираних археолошких локалитета. Уколико се у току радова наиђе на материјане остатке, неопходно је зауставити радове и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, који ће обезбедити археолошки надзор.

Обавеза је инвеститора (уколико се наиђе на материјалне остатке) да обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања. Програм заштитних ископавања направити сарадници Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Б.5. Урбанистичке мере заштите

Б.5.1. Правила за заштитиу живојине средине

Све конкретне интервенције на објектима и комплексима потребно је изводити према условима Завода за заштиту природе.

Б.5.2. Правила за заштитиу од елементарних непогода и њиховихожарне заштитиу

С циљем заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса планирани 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 и 52/90).

Ради заштите од пожара предметни комплекс мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– 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 39/91).

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

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), уз прибављање одобрења за локације укопавања цистерни за складиштење запаљивих течности, од стране Управе противпожарне полиције сходно чл. 28. и 29. наведеног закона.

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

– Домаћинства која су опредељена за грејање на лож-уље извести према Правилнику о смештају и држању уља за ложење („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је уплата доприноса за изградњу склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник РС”, број 45/91).

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

(граф. прилог бр. Д5 „Инжењерско-геолошка карта са рејонизацијом терена” Р 1:100)

У елаборату геолошко-геотехничке документације за потребе израде плана, утврђени су услови реализације и уређивања простора.

Зона А1, А2, Б2, Б3 и Ц као део зоне Б2 у јужном делу плана – налазе се на деловима терена који са инжењерско-геолошког аспекта припадају теренима који немају ограничења у погледу услова коришћења и урбанизације терена. Темелне конструкције могу се изводити директно без претходне припреме терена (изузимајући уклањање хумизираних површинског покривача). Хидрогеолошке карактеристике и одсуство приповршинске издани дозвољавају израду укупаних делова објеката (до две етаже), уз примену хидротехничке заштите од влаге. Делувијална прашинаста глина у чијем саставу преовладава прашинаста фракција (70–80%) у условима допунских провлажавања постаје склона деформацијама и слегању. Слегања су мала и изражена појавом ситних прелина и пукотина на објектима слабијих конструктивних својстава (старом крилу школске зграде).

Зона Б2 у североисточном делу плана – налази се на деловима терена који су са инжењерско-геолошког аспекта издвојени као нестабилне падине. У садашњим условима падина је у стању лабилне равнотеже са постепени врло лаганим покретањем земљане масе. Непланском изградњом, без пројектне документације, углавном по нахођењу самих власника, заседањем и нивелисањем терена, погоршана је стабилност читаве падине. Планиране објекте лоцирати према Улици Јоргована како би се избегли велики ископи и засеци, а самим тим и очувала стабилност терена. Планирану грађевинску линију могуће је модификовати након детаљних геолошких истраживања, која ће дати најпогоднији начин фундаирања планираних објеката и заштиту читаве падине. Објекте пројектовати као санационе конструкције, способне да прихвате део литостатичких притисака из залеђа падине. Све потпорне конструкције изводити уз примену адекватне дренаже, а укопане делове објеката извести са прописном хидротехничком заштитом од утицаја процедурних

гравитационих вода. Линијске засеке и ископе, паралелне са пружањем падине, изводити уз обавезно подграђивање у што краћим деоницама (од 4 до 5м). Сви нови садржаји у целини морају бити потпуно комунално опремљени водоводном и канализационом мрежом. Није дозвољена елиминација отпадних вода применом инфилтрационих септичких јама.

Све земљане радове дубље од 2м изводити уз континуално подграђивање. Ископе уз постојеће објекте изводити уз: разупирање ископа, подупирањем и подзиђивањем постојећих темела и заштиту дотока воде у ископ. Извођење ископа у лесу је релативно лагано. Земљане радове изводити у периоду хидролошког минимума. Материјал из ископа, уз адекватно збијање, погодан је за насипање и нивелисање терена. Према класификацији ГН 200, материјал припада II категорији.

Зона зелене и парковске површине – ангажовање простора подразумева задржавање постојећег шумског покривача. У оквиру парк-шуме формирану шумски покривач повољно утиче на очување стабилности падине. Процеси јаружања иницирани у хипсометријски нижем делу падине (ван границе плана), подсецајући ножицу изазивају кретања и деформације стенске масе, која се регресивно преносе и на овај део терена.

Б.7. Спровођење плана

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације за подручје Торлака уз улицу Војводе Степе у Кумодражу, престаје да важи Одлука о изменама и допунама Детаљног урбанистичког плана парк-шуме „Титов гај” („Службени лист града Београда”, број 5/82), и то у делу обухваћеном границом овог плана.

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу и уређивање јавних површина, као и основ за израду Урбанистичког пројекта осталих површина у складу са графичким прилогом бр. 5 „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

Б.7.1. Фазност реализације

За реализацију планираних капацитета у границама овог плана у првој фази потребно је реконструисати постојеће улице Косовских божура и Јоргована, као и изградити нове попречне саобраћајне везе. Ове улице представљају део секундарне уличне мреже града, која опслужује планиране садржаје.

Планирану водоводну мрежу, фекалну канализацију, предвидети у наведеним саобраћајницама и повезати са постојећим у улици Војводе Степе.

Реализација планираних капацитета могућа је:

- на грађевинским парцелама 1,1а, 1б, 3а и у зонама А2, Б1 и део Б2 након изградње слободностојеће ТС-1,
- на грађевинским парцелама 2 и 4 и у зони Ц, након изградње слободностојеће ТС-2,
- на грађевинској парцели 3 и у зонама А1 део Б2 и зони Б3, након изградње слободностојеће ТС-3.

Потребна је израда посебних планских аката:

- за проширење ТС 35/10 kV „Јајинци”, и изградњу нових водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Јајинци” до границе предметног подручја;
- за кишну канализацију ван граница плана све до улике у Раковички поток.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за све парцеле у оквиру граница плана, изузев за парцеле јавне намене (за које су дата правила у поглављу Б.3.4). За намене дефинисане овим планом као остале намене, потребна је израда Урбанистичког пројекта осим за зону Б тип Б3 (где се катастарска парцела поклапа са границом планиране зоне) чија је реализација могућа по плану.

В.1. Зона А**ТИП А1****Намена зграде**

Дозвољена је изградња спортских објеката и отворених спортских терена. Процентуални однос делатности у оквиру зоне је 100% делатности у функцији спорта и рекреације.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на јавне површине.

Величина парцеле

Формирање грађевинске парцеле подразумева израду Урбанистичког пројекта уз сагласност корисника, са обухватом разраде у свему према граф. прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

За наведени тип А1 одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од око 4.000 m² са минималном ширином фронта према јавној површини од 50 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини.

Овим грађевинским линијама нису дефинисани тачни положаји објеката, већ само њихови гранични положаји. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија према јавној површини приказана је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката на парцели с тим да минимално растојање слободностојећег објекта (у односу на суседни објекат), износи мин. једну висину вишег објекта. Удаљеност се може смањити на 1/2 висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају прозорске отворе пословних просторија.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Површине под спортским тереном отвореним базеном, фонтаном и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом. Максимална вредност степена заузетости је 25%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 0.7.

Спратност или висина зграда

Спратност објекта у оквиру наведеног типа је до По+П+2.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 m у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину финансирања објекта дефинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонско обликовање објекта треба да је у складу са њиховом функцијом и непосредним окружењем.

Приликом пројектовања треба тежити ка стварању визуелног идентитета простора артикулацијом форме, пропорције, повезаношћу екстеријера и ентеријера, контраста,

применом фасадних материјала, декорације и боје. Од фасадних материјала препоручује се примена следећих: керамика, опека, дрво, пиковани камен, у различитим бојама и текстурама. Морфологију и тип кровних конструкција, врсту покривача, треба прилагодити намени и стилу објекта.

За озелењавање применити засаде вегетације средњег и ниског узраста. Садржаје спортског центра визуелно изоловати од суседних саобраћајница.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на регулациону линију или максимално до грађевинске линије. Материјализацију ограде треба ускладити са архитектуром објекта као и са оградама у микроамбијенту. Минимална висина ограде је 0,9 m, док код ограђивања, уз регулацију улица, ограда мора бити транспарентна максималне висине 1,8 m. Могуће је формирање зелене „живе” ограде до висине 1,1 m.

Паркирање

Паркирање решавају припадајућој парцели, на отвореном паркингу или у гаражи објекта. За прорачун потребног броја ПМ за потребе предметне локације примењено је:

– спортско-рекреативне према брују запослених 1ПМ по запосленом,

– према броју гледалаца, 1ПМ на 10 гледалаца.

Потребе за паркирањем запослених и корисника простора решити и оквиру припадајуће парцеле 29 ПМ, док се за посетиоце ових објеката планира паркирање на отвореним јавним паркингима за време одржавања утакмица.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

ТИП А2**Намена зграде**

Дозвољена је изградња спортског објекта. Процентуални однос делатности у оквиру зоне је 100% делатности у функцији спорта и рекреације.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћајну површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на јавне површине.

Величина парцеле

Формирање грађевинске парцеле подразумева израду Урбанистичког пројекта уз сагласност корисника, са обухватом разраде у свему према граф. прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

За наведени тип А2 одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од 1.600 m² са минималном ширином фронта према јавној површини од 50 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседне зоне. Датум грађевинском линијом дефинисан је положај објекта. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Одстојање грађевинске линије према јавној површини и према граници суседне зоне приказао је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетских елементима за обележавање” Р 1:1.000.

Дозвољава се изградња слободностојећег или једнострано узиданог објекта. За слободностојећи објекат минимална удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је:

– минимално 3 m с тим да висина парапета буде мин. 1,2 m.

– удаљеност од границе парцеле са бочним суседом који је постављен на граници парцеле је 0 m без могућности постављања отвора према суседу.

Грађевинска линија поткровне етаже мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Максималан вредност степена заузетости је 80%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 1,7.

Спратност или висина зграда

Спратност објекта у оквиру наведеног типа је до По+П+2+Пк.

Поткровну етажу градити искључиво у једном нивоу са висином надзетка макс. 1,60 m.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 m у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину финансирања објекта дефинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонско обликовање објекта треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Постојећи објекат је без архитектонских вредности, те се овим планом обавезује власник објекта да реализује фасаде у свему према Урбанистичком пројекту.

У процесу пројектовања треба тежити ка стварању визуелног идентитета простора обликовањем предметног објекта и објеката у непосредном окружењу формирајући јединствен урбанистичко архитектонски склоп. Од фасадних материјала препоручује се примена следећих: керамика, опека, дрво, пиковани камен, у различитим бојама и текстурама. Морфологију и тип кровних конструкција, врсту покривача, треба прилагодити намени и стилу објекта. Све планиране интервенције морају се извршити према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

За озелењавање применити засаде вегетације средњег и ниског узраста. Садржаје спортског центра визуелно изоловати од суседних саобраћајница.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање.

Паркирање

Паркирање за запослене решити у оквиру припадајуће парцеле мин. 3 ПМ, док се за посетиоце планира паркирање на отвореним јавним паркинзима (27 ПМ).

За прорачун потребног броја ПМ за потребе предметне локације примењено је:

– за остале садржаје (спортско-рекреативне) према броју запослених – 1 ПМ по запосленом,
– према броју гледалаца – 1 ПМ на 10 гледалаца.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

В.2. Зона Б

ТИП Б1

Намена зграде

Дозвољена је изградња објеката комерцијалних садржаја. Процентуални однос комерцијалних делатности у оквиру зоне је 100%.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћану површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на јавне површине.

Величина парцеле

Формирање грађевинске парцеле подразумева израду Урбанистичког пројекта уз сагласност корисника, са обухватом разраде у свему према граф. прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

За наведени тип Б1 одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од 500 m² са минималном ширином фронта према јавној површини од 20 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и граници суседне зоне. Овим грађевинским линијама нису дефинисани тачни положаји објекта, већ само његов гранични положај.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини и према граници суседне зоне приказана је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетских елементима за обележавање” Р 1:1.000.

Дозвољава се изградња слободностојећег или једнострано узиданог објекта. За слободностојећи објекат минимална удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је:

– минимално 3 m с тим да висина парапета буде мин. 1,2 m.

– удаљеност од границе парцеле са бочним суседом који је постављен на граници парцеле је 0 m без могућности постављања отвора према суседу.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Површине под фонтаном и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом. Максимална вредност степена заузетости је 50%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног

и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 1,25.

Спратност или висина зграда

Спратност објекта у оквиру наведеног типа је до По+П+2.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 м у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину финансирања објекта дифинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонско обликовање објекта треба да је у складу са њиховом функцијом и непосредним окружењем. Постојећи објекат који се налази у непосредном окружењу објекта Старе механе, својом архитектуром, волуменом и пропорцијама утиче на формирање јединствене урбане архитектонске целине. Овим планом обавезује се власник објекта да реализује фасаде у свему према Урбанистичком пројекту.

У процесу пројектовања треба тежити ка стварању визуелног идентитета простора и формирању јединствене урбане архитектонске целине.

Од фасадних материјала препоручује се примена следећих: опека, дрво, пиковани камен, у различитим бојама и текстурама. Морфологију и тип кровних конструкција, врсту покривача, треба прилагодити намени и стилу објекта. Слободне површине обликовати партерним решењем, уз примену ниских декоративних и цветних форми дрвећа и шибља, перена, покривача тла и сезонског цвећа.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање.

Паркирање

Паркирање решавати на припадајућој парцели (24 ПМ), на отвореном паркингу или у гаражи објекта. За прорачун потребног броја ПМ за потребе предметне локације примењено је:

- за пословање 1 ПМ на 60 m² нето површине пословног простора,
- за трговину 1 ПМ на 50 m² продајног простора.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

ТИП Б2

Намена зграде

Дозвољена је изградња објекта комерцијалних садржаја. Процентуални однос делатности у оквиру зоне је 100%.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћану површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на јавне површине.

Величина парцеле

Формирање грађевинске парцеле подразумева израду Урбанистичког пројекта уз сагласност корисника, са обухватом разраде у свему према граф. прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

За наведени тип Б2 одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од 2.100 m² са минималном ширином фронта према јавној површини од 30 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини.

Овим грађевинским линијама нису дефинисани тачни положаји објекта, већ само његови гранични положаји.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Планиране грађевинске линије могуће је модификовати након детаљних геолошких истраживања које ће дати најпогоднији начин финансирања планираних објекта. Грађевинска линија према јавној површини и према границама суседних парцела приказана је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетских елементима за облељивање” Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта на парцели с тим да минимално растојање слободностојећег објекта (у односу на суседни објекат), износи мин. једну висину вишег објекта. Удаљеност се може смањити на 1/2 висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају прозорске отворе пословних просторија.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Површине под спортским тереном, отвореним базеном, фонтаном и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом. Максимална вредност степена заузетости је 25%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 0,7.

Спратност или висина зграда

Спратност зграда у оквиру наведеног типа је до По+П+2.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 м у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину финансирања објекта дифинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонско обликовање објекта треба да је у складу са њиховом функцијом и непосредним окружењем.

У процесу пројектовања треба тежити ка стварању визуелног идентитета простора. Од фасадних материјала препоручује се примена следећих: керамика, опека, дрво, пиковани камен, у различитим бојама и текстурама. Морфологију и тип кровних конструкција, врсту покривача, треба прилагодити намени и стилу објекта.

Слободне површине обликовати партерним решењем, уз примену ниских декоративних и цветних форми дрвећа и шибља, перена, покривача тла и сезонског цвећа.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на регулациону линију или максимално до грађевинске линије. Материјализацију ограде треба ускладити са архитектуром објекта као и са оградама у микроамбијенту. Минимална висина ограде је 0,9 m, док код ограђивања, уз регулацију улица, ограда мора бити транспарентна максималне висине 1,8 m. Могуће је формирање живе ограде до висине 1,1 m.

Паркирање

Паркирање решавају на припадајућој парцели (76ПМ). За прорачун потребног броја ПМ за потребе предметне локације примењено је:

- за пословање 1ПМ на 60 m² нето површине пословног простора,
- за трговину 1 ПМ на 50 m² продајног простора.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

ТИП БЗ**Намена зграде**

Дозвољена је изградња зграда комерцијалног садржаја. Процентуални однос комерцијалних делатности у оквиру зоне је 100%.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћану површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом и разделном линијом у односу на јавне површине.

Величина парцеле

За наведени тип БЗ одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од 1.000 m², са минималном ширином фронта према јавној површини од 35 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседне зоне. Овом грађевинском линијом није дефинисан тачан положај објекта, већ само његов гранични положај. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија према јавној површини и према границама суседних парцела приказана је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000. Дозвољена је изградња слободностојећег објекта на парцели с тим да је минимална удаљеност од граднице парцеле са бочним суседом мин. 2,5 m.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Површине под отвореним базеном, фонтаном и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом. Максимална вредност степена заузетости је 40%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 0,7.

Спратност или висина зграда

Спратност објекта у оквиру наведеног типа је до По+П+1+Пк.

Поткровну етажу градити искључиво у једном нивоу са висином надзетка макс. 1,60 m.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 m у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину фундација објекта дефинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонско обликовање објекта треба да је у складу са њиховом функцијом и непосредним окружењем. Морфологију и тип кровних конструкција, врсту покривача, треба прилагодити намени и стилу објекта.

Слободне површине обликовати партерним решењем, уз примену ниских декоративних и цветних форми дрвећа и шибља, перена, покривача тла и сезонског цвећа.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима.

Ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на регулациону линију или максимално до грађевинске линије. Материјализацију ограде треба ускладити са архитектуром објекта као и са оградама у микроамбијенту. Минимална висина ограде је 0,9 m, док код ограђивања, уз регулацију улица, ограда мора бити транспарентна максималне висине 1,8 m. Могуће је формирање живе ограде до висине 1,1 m.

Паркирање

Паркирање решавају на припадајућој парцели (11ПМ). За прорачун потребног броја ПМ за потребе предметне локације примењено је:

- за пословање 1ПМ на 60 m² нето површине пословног простора,
- за трговину 1ПМ на 50 m² продајног простора.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

В. 3. Зона Ц**Намена зграде**

Дозвољена је изградња верског објекта.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Парцела мора имати директан приступ на јавну саобраћану површину. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на јавне саобраћајне површине.

Величина парцеле

Формирање грађевинске парцеле подразумева израду Урбанистичког пројекта уз сагласност корисника, са обухватом разраде у свему према граф. прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

За наведени тип одређена је минимална величина грађевинске парцеле која не сме бити мања од 11.800 m², са минималном ширином фронта према јавној површини од 100 m.

Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини. Овом грађевинском линијом није дефинисан тачан положај објеката, већ само њихов гранични положај. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија приказана је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000. Дозвољава се изградња слободностојећих или једнострано узиданих објеката као пратећих садржаја храма. За слободностојећи објекат минимална удаљеност објекта је:

- минимално 1,5 m с тим да висина парапета буде мин. 1,8 m.
- минимално 4 m без ограничења висине парапета.

Степен заузетости парцеле

Степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле. Површине под фонтаном и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом. Максимална вредност степена заузетости је 20%.

Индекс изграђености

Индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног – корисног простора у свим објектима на припадајућој парцели, са укупном површином грађевинске парцеле. Максимални индекс изграђености парцеле је 0,3.

Спратност или висина зграда

Спратност зграде у оквиру наведеног типа је до По+П+1+Пк.

Поткровну етажу градити искључиво у једном нивоу са висином надзетка макс. 1,60 m.

Кота приземља може бити максимална на висини од 1,2 m у односу на коту приступне улице.

Изградњу подземних етажа као начин и дубину фундамирања објекта дефинисати путем детаљних геолошких истраживања.

Архитектонска и ликовна обрада

Постојећи објекат храма задржава се а услови за његову ревитализацију дати су у посебном поглављу овог плана (Б.4. Услови заштите културно-историјског наслеђа), и односе се на заштиту објеката храма и гробља у оквиру порте.

Постојећи објекти у оквиру порте (осим храма и гробља) планирани су за замену. Архитектонско решење планираних објеката треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровну конструкцију решити као вишеводну. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.

На парцели Српске православне цркве Св. Тројица налази се групација сребрнолисне липе велике естетске и биолошке вредности, те се овим решењем у потпуности задржава.

Реконструкцију црквене порте радити према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило-Београд”, ЈП „Србијашуме”, у складу са позитивним законима и прописима”.

Ограђивање парцеле

Могуће је ограђивање предметног комплекса. Материјализацију оградe ускладити са архитектуром и начином оградe објеката на парцели.

Паркирање

Паркирање решавати на припадајућој парцели. Потребан број ПМ за потребе предметне локације је 10 ПМ.

Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаком армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

БИЛАНС ПОВРШИНА – БЕЗ ПАРК-ШУМЕ

Грађ. зона	Површина парцеле		Намена		БРГП (m ²)		И		С	Спратност	Број ПМ остварено на парцели
	постојеће	планирано	постојеће	планирано	постојеће	планирано	постојеће	планирано	планирано %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1.670	2.600	јавни трг	јавни трг	0	0	0	0	0	0	
1a	422	410	саобраћајна површина	јавни трг	0	0	0	0	0	0	
1б	1.253	277	„Стара механа” делатност	„Стара механа” делатност	277	277	0,14	1	100	П	
2	18.410	17.700	школство	школство	2.507	6.800	0,13	0,4	30	По+П+1+Пк	15
ЗОНА А2	1.174	1.610	спортска хала	спортска хала	2.800	2.800	2,3	1,7	80	По+П+2+Пк	3
ЗОНА Б1	1.886	1.580	комерцијална делатност	комерцијална делатност	1.149	1.975	0,64	1,25	50	По+П+2	24
ЗОНА Ц	11.632	11.840	храм Св. Тројице	храм Св. Тројице	368	4.000	0,03	0,3	20	По+П+1+Пк	10
ЗОНА А1	15.801	12.766	спортске површине	спортски центар	129	8.900	0,01	0,7	25	По+П+2	29

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ЗОНА Б2	9.414	10.116	индивидуално становање	комерцијална делатност	1.259	6.500	0,13	0,7	25	По+П+2	76
ЗОНА Б3	1.925	1.356	слободна површина	комерцијална делатност	0	950	0	0,7	40	По+П+1+Пк	11
3 3а	39.454	29.921 2.340	зеленило	зеленило	0	0	0	0	0	0	
4		2.570	зеленило	зеленило	0	250	0	0,1	0,17	По+П	
укупно:	63.587	60.256			8.489	32.452	0,13	0,54	27		168

	РП	ГУП
И	0,4	0,8
СТ/ДЕЛ.	100/0	80% до 20%

Графички прилози су саставни део овог планског документа и садрже:

1. Извод из ГУП-а са приказом шире просторне целине Р 1:20.000
- 1.1. Извод из Генералног плана Београда 2021. Р 1:20.000
2. Извод из Измене и допуне ДУП-а парк-шуме „Титов гај” и начин коришћења земљишта Р 1:1.000
3. Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне Р 1:1.000
4. Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р 1:1.000
5. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење (приказан на копији катастарског радног оригинала) Р 1: 2.500
6. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење (приказан на топографском плану) Р 1:1.000
7. План водоводне и канализационе мреже и објеката Р 1: 1.000
8. План електроенергетске и ТТ мреже и објеката Р 1:1.000
9. Синхрон план техничке инфраструктуре Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. Одлука о приступању изради плана
2. Образложење секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
3. Извештај о јавном увиду
4. Услови надлежних организација и институција
- Д. Препарцелација површина за друге намене (приказан за топографском плану) Р 1:1.000
- Д1. Топографски план са границом плана Р 1:1.000
- Д2. Приказ постојећег стања Р 1:1.000
- Д3. Копија плана Р 1:2.500
- Д4. Катастар подземних инсталација Р 1:1.000
- Д5. Инжењерско-геолошка карта са рејонизацијом терена
- Д6. Стечене урбанистичке обавезе Р 1:5.000.

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

Скупштина града Београда

Број 350-503/03-ХП-01, 24. новембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с.р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 24. новембра 2003. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/2003) и члана 27. Статута града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99 и 2/00), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ „КОШУТЊАК” У РАКОВИЦИ

А. УВОД

А.1. Правни и плански основ

Изради плана приступило се на основу Одлуке Скупштине града Београда о припремању Регулационог плана дела месне заједнице „Кошутњак” у Раковици („Службени лист града Београда”, број 20/99) и дописа Секретаријата за урбанизам бр. 350.5-734/99 од 21. децембра 1999. године.

Правни основ за израду и доношење Регулационог плана дела месне заједнице „Кошутњак” у Раковици садржан је у одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

Према Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Београда до 2001. године („Службени лист града Београда”, бр. 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/2000) наведено подручје налази се у површинама намењеним:

– становању у наслеђеном ткиву ван централних делова града – В тип изграђености, за коју су оријентациони показатељи индекс изграђености 0,8–1,6, однос становања и делатности преко 70–30%, густина насељености 220–320 ст/ха и спратност П+2 – П+4, односно до П+6, зависно од ширине улице и растојања наспрамних објеката;

– нова стамбена насеља ван централних делова града – VI тип изграђености, за коју су оријентациони показатељи индекс изграђености 0,8 – 1,6, однос становања и делатности преко 80–20%, густина насељености 200–320 ст/ха, максималне спратности до П+6;

– становању у деловима града ретке изграђености – VII тип за коју су оријентациони показатељи индекс изграђености до 0,8, однос становања и делатности преко 80% до 20%, густина насељености до 200 ст/ха, спратности П+1 до П+3 у зависности од варијетета.

А.2. Повод и циљ израде плана

Повод за израду плана садржан је у стању планирања подручја насеља „Кошутњак”, као и потребама становника

да се израдом Плана створе могућности легалне изградње. Нови план детаљне регулације представљаће основ за издавање извода из плана.

Циљеви израде плана:

- основни циљ плана је очување и унапређење постојећег карактера становања и односи се на све зоне;
- реконструкција и доградња постојећих објеката у складу са потребама породице;
- изградња нових објеката стамбених и пословних на слободним локацијама;
- проширење мреже трговачких и друштвених пунктова;
- изградња недостајућих централних функција – филијала поште, банке, огранак библиотеке, снабдевачки пунктови (трговина, услуге, занати);
- повећање приступачности територије плана из других делова града средствима јавног превоза;
- подизање укупног нивоа инфраструктурне опремљености територије плана.

А.3. Обухват плана

Границом плана обухваћено је подручје између улица: Борске, Вукасовићеве, трасе бивше пруге Београд – Пожаревац и улице Милана Благојевића Шпанца. Површина плана износи око 41,3 ха.

Граница плана уцртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1000.

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра земљишта:

КО Стара Раковица

д. л. 20; 21; 26; 27; 28 Р=1:2.500

Целе парцеле:

12480/2; 12408/3; 12480/4; 12480/5; 12480/6; 12480/7; 12480/8; 12480/9; 12480/10; 12480/11; 12480/14; 12474; 12475; 12476; 12477; 12473; 12471; 12472; 12470; 12469; 12468; 12467; 12466; 12465; 12464; 12463; 12462/2; 12462/1; 12461/2; 12461/1; 12460/2; 12460/1; 12459/1; 12459/2; 12458/1; 12458/2; 12457/1; 12457/2; 12456/1; 12456/2; 12481/1; 12456/3; 12431; 12432; 12433; 12436; 12434; 12435; 12438; 12439; 12440; 12441; 12442; 12443; 12444; 12445; 12446; 12486; 12481; 12485; 12484; 12482/3; 12482/2; 12482/4; 12483/2; 12483/1; 12482/1; 12353; 12352; 12351; 12350; 12349; 12348; 12347; 12354; 12359; 12358; 12357; 12356; 12360; 12362; 12361; 12365; 12366; 12367; 12370; 12363; 12364; 12368; 12369; 12371; 12372; 12373; 12374; 12375; 12376; 12377; 12378; 12379; 12380; 12381; 12382; 12383; 12384; 12385; 12386; 12387; 12388; 12389; 12390; 12391/1; 12455; 12454; 12453/2; 12452; 12449; 12453/1; 12451; 12450; 12430; 12448; 12413/1; 2414/1; 12415/1; 12416/1; 2417/1; 12419; 12420; 12421; 12422; 12408; 12407; 12406; 12423; 12425; 12424/1; 12424/2; 12427/1; 12426/1; 12427/2; 12428/2; 12428/1; 12429/1; 12429/2; 12412; 12430; 12399; 12400; 12403/1; 12404; 12403/2; 12402/2; 12402/1; 12401/1; 12398/1; 12397/2; 12397/1; 12396; 12395/1; 12394/1; 12393/1; 12392; 12295; 12296; 12297; 12298; 12299; 12300; 12294; 12301; 12303; 12293; 12307; 12276; 12306; 12305; 12304; 12308; 12309; 12310; 12311; 12312; 12313; 12314; 12315; 12275; 12277; 12280; 12281; 12284; 12302; 12285; 12288; 12289; 12290; 12292; 12291; 12287; 12286; 12283; 12282; 12279; 12278; 12274; 12273; 12269; 12268; 12265; 12264; 12272; 12271; 12270; 12267; 12266; 12263; 12317; 12262; 12261; 11512; 12437; 12335; 12334; 12333; 12336; 12337; 12339; 12338; 12340; 12355; 12341; 12343; 12342; 12344; 12345; 12329; 12328; 12330; 12331; 12327; 12332; 12319; 12320; 12321; 12322; 12323; 12324; 12326; 12325; 12251/1; 12252/2; 12252/1; 12251/2; 12254/2; 12255/2; 12254/1; 12255/1; 12253; 12256; 12257/1; 12260; 12258/1;

12259/1; 12259/2; 12318; 12258/2; 12257/2; 12208/1; 12250; 12249; 12247; 12246; 12245; 12244; 12243; 12242; 12241; 12248; 12240; 12214/3; 12219; 12220; 12221; 12214/1; 12218; 12217; 12216; 12215; 12225/2; 12226/1; 12214/2; 12225/1; 12226/2; 12227/2; 12228/1; 12224/1; 12224/2; 12228/2; 12239; 12238; 12237; 12235; 12236; 12228/5; 12033/2; 12228/4; 12228/3; 12226/3; 12227/1; 12222/1; 12447; 12316/1

Делови парцела:

12128/1; 12234/1; 12234/2; 12033/1; 12229; 12223; 12222/4; 12213/2; 12212; 12211/1; 12210/1; 12209/1; 12208/2; 12579; 12487; 12488/1; 12480/1; 12479/1; 10660/1; 12065/1; 12231; 12065/2; 11722/5; 12065/4; 12065/3; 11722/8; 12239; 11695/3; 11695/2.

КО Савски венац

д. л. 220; 221; 22; 227 Р=1:1.000

Делови парцела: 21670; 21472;

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог из документације плана – лист ДЗ – Копија плана Р 1:1000.

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра непокретности:

КО Савски венац Р=1:1.000 ДЛ 221, 226, 227

Делови парцела:

21722/1; 21722/2; 22065/3; 21512; 21472, 21511/1.

КО Стара Раковица Р=1:1.000 ДЛ 6, 7, 8, 9, 10

Делови парцела:

560; 554; 504; 2380; 31; 2377/1;

Целе парцеле:

571/5; 572; 573; 574; 575; 341; 342; 343; 344; 346; 347; 348; 349; 350; 345; 351; 352; 353; 354; 355; 356; 357; 358; 359; 360; 361; 362/1; 362/2; 364; 365; 366; 367; 368; 369; 370; 371; 372; 373; 374; 377; 381; 387; 513; 394; 395/1; 395/2; 396; 2383; 189; 191; 196; 198; 204; 206; 205; 207; 225; 224; 188; 178; 179; 180; 181; 182; 183; 184/1; 184/2; 185; 186; 187; 226/1; 226/2; 227; 228; 229; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 106; 114/1; 115; 116; 117; 118; 2374; 94; 95; 96; 97; 98; 99; 101; 102; 103; 104; 105; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 78/1; 78/2; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 59; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 323; 324; 325; 326; 327; 328; 330; 331; 332; 333; 334; 335; 336; 337; 338; 339; 340; 363; 307; 308; 309; 310; 311; 312; 313; 298; 304; 305; 306; 314; 315; 316; 317; 322; 286/2; 287; 288; 286/1; 290; 291; 292; 289; 293; 294; 276; 277; 278; 279; 280; 281; 282; 283; 284; 264; 265; 266; 267; 285; 268; 269; 270; 271; 272; 273; 274; 275; 2382; 244; 245; 246; 247; 248; 249; 250; 251; 252; 253; 254; 255; 256; 257; 258; 259; 260; 114/2; 114/3; 114/4; 114/5; 240/2; 240/1; 243; 241; 242; 230; 231; 232; 233; 234; 235; 236; 237; 238; 239; 2381/1; 2384, 571/1; 571/2; 571/3; 571/4.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена земљишта

Земљиште у оквиру граница плана намењено је за:

јавне површине:

- јавне саобраћајне површине,
- јавне зелене површине,
- зграде јавне намене из области образовања, здравства и социјалне заштите;

површине за остале намене:

- становање,
- комерцијалне делатности.

Б.1.1. Попис каталогских парцела за јавне намене

Саобраћајнице	Бр. кат. парцеле (катастар непокретности)	Бр. кат. парцеле (катастар земљишта)	Бр. грађ. парцеле
1	2	3	4
ул. Пере Велимировића	КО Стара Раковица делови парцела: 106; 2381; 105; 104; 102; 101; 98; 2374; 114/2; 240/1; 241; 243; 2380; 2382; 286/1; 47; 48; 50; 51; 311; 41; 42; 2377/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12128/1; 12065; 11722/5; 11722/5; 11695/2; 12065/1; 12249; 12250; 12247; 12208; 12251/1; 12251/2; 12318; 12325; 12324; 12323; 12322; 12254/2; 12255/2; 12257/2; 12321; 12320; 12319; 12316/1; 12333; 12334; 12335; 12355; 12371; 12372; 12374; 12392; 12396; 12397/1; 12403/1; 12310; 12303; 12301; 12293; 12300; 12297; 12296; 12295; 12427/2; 12428/2; 12429/2 12294; 12479/1 целе парцеле: 12402/1; 12401/1; 12398/1; 12397/2	1
ул. Српских ударних бригада	КО Стара Раковица делови парцела: 396; 2383	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12481; 12485; 12208/2; 12212; 12213/2	2
ул. Вукасовићева I део	КО Стара Раковица делови парцела: 560; 345; 554; 2383; 513; 394; 504	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12488/1; 12487	3
ул. Милана Благојевића Шпанца	КО Стара Раковица делови парцела: 100; 95; 94; 93 КО Савски венац делови парцела: 21472; 21670	КО Стара Раковица делови парцела: 12065/2; 11512; 12065/4; 12261; 12260; 12065/3; 12251/1; 12065/1 КО Савски венац делови парцела: 21670; 21472	4
ул. Тавчарева	КО Стара Раковица делови парцела: 40; 37	КО Стара Раковица делови парцела: 12294; 10660/1; 12298; 12299	5
ул. Срзентићева	КО Стара Раковица делови парцела: 61; 38; 60; 39; 37; 40; 59; 57; 49; 47; 45	КО Стара Раковица делови парцела: 12293; 12300; 12301; 12299; 12292; 10660/1	6
ул. Косте Живковића	КО Стара Раковица делови парцела: 60; 65; 54; 78/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12276; 12307; 12290; 12289; 12309; 12313; 12314; 12315	7
Нова I	КО Стара Раковица делови парцела: 78/1; 60; 78/2	КО Стара Раковица делови парцела: 12275; 12276	8
ул. Велисава Вуловића	КО Стара Раковица делови парцела: 2380; 90; 91; 92; 96; 95; 93	КО Стара Раковица делови парцела: 12512; 12263; 12317; 12262; 12261; 12316/1; 12260; 12259/1; 12259/2; 12318	9
ул. Трстењакова	КО Стара Раковица делови парцела: 2380; 322; 339; 310; 311; 337; 334; 313; 331; 330; 286/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12294; 12429/1; 12431; 12432; 12433; 12428/1; 12426/1; 12425; 12436; 12437; 12441; 12423; 12422; 12421; 12420; 12442; 12419; 12444; 12403/1; 12430; 12417/1; 12416/1; 12415/1	10
ул. Трстењакова I	КО Стара Раковица делови парцела: 313; 314; 307; 306; 298; 2380	КО Стара Раковица делови парцела: 12425; 12422; 12406; 12424/1; 12316/1 целе парцеле: 12423	11

1	2	3	4
ул. Трстењакова II	КО Стара Раковица делови парцела: 286/1; 298	КО Стара Раковица делови парцела: 12316/1; 12403/1; 12419	12
ул. Матије Гупца	КО Стара Раковица делови парцела: 574; 363; 354; 355; 328; 327; 282; 279; 2382	КО Стара Раковица делови парцела: 12456/3; 12456/1; 12373; 12391/1; 12455; 12453/2; 12430; 12452; 12461/1; 12462/1; 12462/2; 12446; 12447; 12438; 12439; 12471; 12473	13
ул. Вукасовићева II део	КО Стара Раковица делови парцела: 574; 573; 572; 571/1; 571/2; 345	КО Стара Раковица делови парцела: 12473; 12480/1; 12480/11; 12474; 12475; 12476	14
ул. Михаила Станојевића	КО Стара Раковица делови парцела: 322; 363; 283; 286/1; 265; 264; 267; 268; 2382; 285	КО Стара Раковица делови парцела: 12447; 12430; 12449; 12415/1; 12439/1; 12390; 12380; 10403/1; 12395/1; 12397/1; 13376; 12377; 12373 целе парцеле: 12448; 12414/1; 12413/1; 12394/1; 12393/1	15
постојећа у Блоку 19	КО Стара Раковица делови парцела: 371; 364	КО Стара Раковица делови парцела: 12481; 12457/2; 12458/2; 12480/1; 12459/2; 12462/1 целе парцеле: 12456/2; 12460/2; 12461/2	16
ул. Натошевићева	КО Стара Раковица делови парцела: 285; 276	КО Стара Раковица делови парцела: 12391/1; 12450; 12451; 12453/1; 12454; 12455	17
ул. Рельковићева	КО Стара Раковица делови парцела: 2382; 255; 256; 257; 258; 259; 260; 286/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12481; 12456/3; 12373; 12430; 12353; 12354; 12385; 12367; 12370; 12372	18
ул. Грегорчићева	КО Стара Раковица делови парцела: 245; 243; 244	КО Стара Раковица делови парцела: 12371; 12335; 12369; 12368; 12364; 12363; 12355; 12354	19
ул. Ашине ливаде	КО Стара Раковица делови парцела: 240/1; 239; 235; 240/2; 114/2; 114/5; 114/4; 229; 228; 2374; 186; 184/1; 2381; 106 целе парцеле: 114/3	КО Стара Раковица делови парцела: 12316; 12333; 12339; 12340; 12319; 12345; 12354; 12347; 12208/1; 12482/1; 12226/3; 12227/1; 12228/3; 12033/2; 12228/2; 12240; 12239; 12285/5; 12231; 12033/1; 12334/2	20
Нова II (Блок 23)	КО Стара Раковица делови парцела: 394; 396	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1	21
постојећа у Блоку 18	КО Стара Раковица делови парцела: 188	КО Стара Раковица делови парцела: 12481; 12485; 12482/3; 12482/2; 12483/2; 12208/2; 12284; 12214/3; 12213/2; 12222/1	22
постојећа у Блоку 1	КО Стара Раковица делови парцела: 106; 2374	КО Стара Раковица делови парцела: 12208/4; 12227/1; 12242; 12243; 12244; 12245; 12241; 12248; 12240; 12239; 12234/1; 12238; 12237; 12235; 12236	23
ул. Ашине ливаде II	КО Стара Раковица делови парцела: 229; 188; 178; 184/2; 179	КО Стара Раковица делови парцела: 12352; 12353; 12351; 12482/3; 12482/2; 2482/4; 12483/3; 12208/2; 12214/3; 12219; 12220; 12579; 12221; 12224/2; 12228/2; 12224/1	24

1	2	3	4
Нова III у блоку 17	КО Стара Раковица делови парцела: 179	КО Стара Раковица делови парцела: 12579	25
ул. Матије Гупца	КО Стара Раковица делови парцела: 233; 232; 231; 229; 188; 225; 2382	КО Стара Раковица делови парцела: 12345; 12344; 12343; 12347; 12348; 12349; 12350; 12351; 12352; 12353; 12358; 12359	26
постојећа у Блоку 1	КО Стара Раковица делови парцела: 2374; 2381	КО Стара Раковица делови парцела: 12033/1; 12234/2; 12239; 12234/1	27
ул. Борска	КО Стара Раковица делови парцела: 2381; 188; 396	КО Стара Раковица делови парцела: 11722/5; 12065/1; 12128/1; 12234/1; 12234/2; 12033/1; 12231; 12224/2; 12579; 12229; 12224/1; 12223; 12222/4; 12213/2; 12212; 12211/1; 12210/1; 12208/2; 12487; 12488/1; 12480/1	28
пешачки пролаз (Блок 7)	КО Стара Раковица делови парцела: 31; 40; 2377/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12479/1; 12294	29
пешачки пролаз (Блок 4)	КО Стара Раковица делови парцела: 69	КО Стара Раковица делови парцела: 12267; 12302; 12284; 12285; 12286; 12065/2	30
пешачки пролаз (Блок 4)	КО Стара Раковица делови парцела: 81; 78/1 цела парцела: 78/2	КО Стара Раковица делови парцела: 12065/2; 12273; 12274; 12272; 12275	31
пешачки пролаз (Блок 3)	КО Стара Раковица делови парцела: 91	КО Стара Раковица делови парцела: 12317; 12261; 12264	32
пешачки пролаз (Блок 17)	КО Стара Раковица делови парцела: 188; 179	КО Стара Раковица делови парцела: 12579; 12224/2; 12231	33
пешачки пролаз (између блокова 19 и 20)	КО Стара Раковица делови парцела: 371; 362/2; 363	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12463; 12462/2; 12462/1	34
пешачки пролаз (између блокова 21 и 22)	КО Стара Раковица делови парцела: 363; 345; 340; 2377/1; 575	КО Стара Раковица делови парцела: 12479/2; 12473	35
пешачки пролаз (између блокова 23, 24 и 25)	КО Стара Раковица делови парцела: 396	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12481; 12486	36
пешачки пролаз (Блок 24)	КО Стара Раковица делови парцела: 396	КО Стара Раковица делови парцела: 12483; 12208/2; 12211/1	37
пешачки пролаз (Блок 6)	КО Стара Раковица делови парцела: 37; 38; 39; 2377/1	КО Стара Раковица делови парцела: 10660/1; 12293	38
пешачки пролаз (Блок 5)	КО Стара Раковица делови парцела: 59; 60	КО Стара Раковица делови парцела: 12307	39

Број грађ. блока	Јавна гаража и комунални објекти	Број кат. парцеле (катастар непокретности)	Број грађ. парцеле	Број кат. парцеле (катастар земљишта)
23	Јавна гаража (подземна вишеетажна)	КО Стара Раковица делови парцела: 394; 396	23-2	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1
5	Трафо-станица ТС1	КО Стара Раковица делови парцела: 60	5-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12307
3	Трафо-станица ТС2	КО Стара Раковица делови парцела: 92	3-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12262; 12317
21	Трафо-станица ТС3	КО Стара Раковица делови парцела: 325; 322	21-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12444
18	Трафо-станица ТС5	КО Стара Раковица делови парцела: 188	18-2	КО Стара Раковица делови парцела: 12353
24	Трафо-станица ТС7	КО Стара Раковица делови парцела: 396	24-3	КО Стара Раковица делови парцела: 12212
	Истурени степен	КО Стара Раковица делови парцела: 396	24-4	КО Стара Раковица делови парцела: 12213/2
23	Мерно-регулациона станица	КО Стара Раковица делови парцела: 394; 396	23-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1

За објекте јавне намене и њихово припадајуће земљиште издвајају се следеће парцеле и делови парцела по блоковима:

Број грађ. блока	Адреса	Намена	Број кат. парцеле (катастар непокретности)	Број грађ. парцеле	Број кат. парцеле (катастар земљишта)
24	Српских ударних бригада 2	здравство	КО Стара Раковица делови: 396 целе парцеле: 395/1; 395/2	24-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12481; 12485; 12486; 12208/2; 12211/1; 12212; 12213/2
25	Вукасовићева	школство (МОЦ „Петар Лековић”)	КО Стара Раковица делови парцела: 396	25-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12486; 12487; 12488/1; 12208/2; 12210/1
15	Ацине ливаде 8	школство – основна школа	КО Стара Раковица делови парцела: 228; 188	15-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12348; 12347; 12482/1; 12208/1; 12208/2; 12214/3; 12483/2; 12483/1; 12214/1; 12226/2; 12225/1; 12215; 12217; 12218; 12579 целе: 12214/2
18	Ацине ливаде бб	КДУ – обданиште	КО Стара Раковица делови парцела: 188; 178	18-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12222/1; 12219; 12220; 12221; 12579; 12224/1; 12223
20	Вукасовићева 1а	КДУ – обданиште	КО Стара Раковица делови парцела: 345 целе парцеле: 344	20-1	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/2; 12480/3; 12480/4; 12480/5; 12480/6; 12468; 12469; 12470; 12472; 12480/1; 12473
23	Српских ударних бригада	социјална заштита – Дом пензионера	КО Стара Раковица делови парцела: 394; 396	23-3	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12481; 12486

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и за њих су дати посебни услови за уређивање и изградњу на парцели.

Површине за остале намене подељене су на зоне у складу са графичким прилогом „Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне” Р 1:1.000 лист бр. 2.

Б.1.2 Биланс површина

ОПШТИ ПОДАЦИ О ТЕРИТОРИЈИ ПЛАНА	
Површина плана	41,3 ha
Површина блокова (1-25)	31,4 ha
Површина под саобраћајем	9,9 ha
Број становника	6.500
Густина становања	157 ст/ha
Слободне зелене површине	22 ha
Слободне зелене површине по становнику	34 m ² /ст.

Намена земљишта	Површина земљишта (ha) планирано
Јавне саобраћајне површине	9,9
Јавне зелене површине и комунални објекти	1,82
Земљиште намењено објектима јавне намене	4,4
Земљиште намењено осталим наменама	25,18
Површина плана	41,3 ha

Б.2. Карактеристичне зоне

Део територија плана – површине за остале намене, према свом карактеру и начину уређивања подељене су на четири зоне, и то:

Зона А – индивидуално становање

Намењена је објектима вишег стандарда становања типа ретке изграђености са квалитетним визурама, природним положајем и квалитетним зеленим засадама.

Карактеришу је објекти изграђени тридесетих година ХХ века са специфичном архитектуром типа летњиковца. Уз улице Пере Велимировића формиране су предбаште са повученим објектима према унутрашњости парцеле поштујући наслеђену урбану матрицу.

- величина парцеле је од 350 m² до 700 m²
- индекс заузетости од 30% до 40%
- индекс изграђености од 0.6 до 0.8
- максимална спратност од П+1 до П+2+Пк
- однос становања и делатности преко 80% до 20%
- потребан број ПМ решити у оквиру припадајуће парцеле.

За зону А услед просторних ограничења дефинисани су конкретни урбанистички параметри дати по блоковима.

Зона Б – вишепородично становање

Карактеришу је објекти намењени вишепородичном/колективном становању. Објекти колективног становања у оквиру наведених зона задржавају се у постојећем волумену и габариту ради очувања створене урбанистичко-архитектонске целине као одраз времена у коме су настале. Због постојеће конструкције крова у Блоку 1. могуће је припајање дела крова постојећим становима по хоризонтали.

Напомена: Постојећи објекти Занатског центра I и II у ул. Пере Велимировића бр. 16 (у оквиру Блока 10) спратности П+Пк укупне БРГП 325+263 задржавају се у постојећем стању као и објекти – гараже у ул. Трстењаковој бр. 17 укупне БРГП 124 m² без могућности адаптације гаражног простора у други.

У оквиру Блока 6. предвиђена је нова изградња. Објекти у овој зони треба да представљају акценат у простору, те разрада блока подразумева израду урбанистичко-архитектонског пројекта у циљу дефинисања посебних услова у складу са новим значајем за шири амбијент.

Однос становања и делатности преко 90% : до 10%, осим за Блок 6, где је однос становања и делатности преко 80% : до 20%.

За зону Б услед просторних ограничења дефинисани су конкретни урбанистички параметри дати по блоковима.

Зона В – делатности са становањем

Намењена за делатности са становањем уз Вукасовићеву улицу где је однос делатности преко 70% : до 30% за становање.

Спратност објекта П+Пк.

За зону В услед просторних ограничења дефинисани су конкретни урбанистички параметри дати у блоку.

Зона Г – комерцијалне делатности

Намењена је изградњи објеката комерцијалног садржаја. Под комерцијалним садржајима подразумевају се: трговина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и други пословни простор, спортске површине, пијаца.

За зону Г услед просторних ограничења дефинисани су конкретни урбанистички параметри дати у блоку.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Величине парцела за јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине, површине за зграде јавне намене утврђене су овим планом и њихова деоба није дозвољена.

На земљишту намењеном за јавне зелене и јавне саобраћајне површине није дозвољена изградња.

Б.3.1 Јавне саобраћајне површине

Парцеле за јавне саобраћајне површине дефинисане су и обележене бројевима од 1 до 39 и приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

Генералним урбанистичким планом ранг ул. Борске кроз МЗ Кошутњак опада а ранг магистрале добија ул. П. Велимировића. Линија регулације ул. П. Велимировића са северне стране задржана је на постојећим позицијама осим у зони раскрснице са ул. М. Благојевића Шпанца. Планирано је проширење регулације ул. П. Велимировића, због формирања разделног острва ширине 1,5 m.

Унутар предметног подручја МЗ Кошутњак задржана је постојећа саобраћајна мрежа. Улица Срзентићева се проширује, у свему према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина” у Р=1:1.000.

На слиним крајевима улица Трстењакове и Тавчарева поставили би се стубови на обарање како би се спречио излаз на ул. П. Велимировића, односно на ул. П. Димитрија.

Јавни градски саобраћај

Планско решење ЈГС-а заснива се на постојећем стању као трајном решењу, при чему се:

– задржавају постојеће аутобуске линије дуж Борске улице. Планирано је формирање аутобуских ниша за аутобуска стајалишта дуж Борске улице;

– задржава се постојећа аутобуска линија дуж улице Пере Велимировића са постојећим микролокацијама стајалишта ЈГС-а;

– задржава се трамвајска линија у Раковичкој улици (до израде новог планског документа за саобраћајницу Патријарха Димитрија).

Аутобуска стајалишта ЈГС-а назначена су у графичком прилогу елабората „Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне” Р 1:1.000.

Паркирање

Паркирање за индивидуалне стамбене објекте и планиране објекте решавати у оквиру припадајућих парцела. Актуелан проблем паркирања возила станара колективних стамбених објеката решити изградњом отворених паркинга и гаража. Недостатак паркинга места у Блоку 1 умањује се изградњом отвореног спратног паркинга на две етажне. Приступ отвореном паркингу (горњи ниво) са постојеће интерне саобраћајнице има рампу. Овим решењем се на горњем нивоу остварује око 140 ПМ (45+95).

У Блоку 23, на грађевинској парцели 23-1 планирана је подземна гаража капацитета до 170 ГМ. Главни улаз / излаз је из улице Српских ударних бригада преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара, а резервни излаз је са новоформиране саобраћајнице (Нова II) – грађевинска парцела број 21. Гаража је јавна и намењена првенствено становницима насеља. Планирани број гаражних места (до 170ГМ) могуће је остварити формирањем три нивоа гаражирања. Слободне површине на крову подземне јавне гараже уредити као зелене површине са организованим пешачким комуникацијама и просторима за миран одмор корисника. Подземна грађевинска линија јавне гараже према улици Српских ударних бригада дефинисана је у односу на регулациону линију и износи 13 m.

При пројектовању гаража придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објекта.

Нове паркинга површине обрадити бетон-трава елементима и озеленити одговарајућим лишћарским врстама дрвећа.

Биланс места за паркирање приказан је у наредној табели:

Број блока	Постојеће стање (ПМ)	Потребан број (ПМ)	Новопланирани број (ПМ)	Биланс
1	174	330	157	1
10	64	220	50	-106
16	18	32	5	-9
18	104	196	77	-15
19	45	128	0	-83
део Блока 13, 14 (комерц. дел.)	0	54	27	-27
део Блока 23 (Дом пензионера)	0	25	25	0
део Блока 23 (подземна јавна гаража)	0	-	мин. 170	170
део Блока 24 (комерц. делат. уз Борску)	0	18	0	-18
Укупно	405	1.003	511	-87

За преостале блокове који нису наведени у табели, потребе за стационарањем возила решавају се у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи, у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

За прорачун потребног броја ПМ за потребе становника предметне локације примењено је да је:

- код постојећег колективног становања – 0,7ПМ по стану,
- за нова насеља 1,1ПМ по стану,
- код индивидуалног становања мин. 1ПМ по стану,
- за Дом пензионера на пет постеља 1ПМ,
- за школство 1ПМ по учионици.

Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

Напомена: Дефицит у ПМ потиче из постојећег стања у зонама колективне изградње. Приликом реализације ових објеката, у блоковима 1, 10, 18 и део Блока 19, није изграђен потребан број ПМ у односу на укупно реализовану грађевинску површину. Овим планом постојећи дефицит умањен је у мери у којој су просторне могућности то допуштале.

Услови за неометано кретање инвалидних лица

У даљој разради техничке документације применити позитивне законске прописе који се односе на предметну проблематику. Нивелационо-регулационим решењима омогућити несметано хоризонтално и вертикално кретање инвалидних лица.

Приликом уређивања свих саобраћајних површина, пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираним лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца и старе особе, болесне особе, особе на лечењу и сл.).

Б.3.2. Урбанистички услови за инфраструктурну мрежу и објекте

Б.3.2.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката

(графички прилог бр. 5 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1:100)

По свом висинском положају предметна територија припада првој и другој висинској зони снабдевања Београда водом.

Прва висинска зона снабдева се водом из цевовода \varnothing 350 mm лоцираног у постојећој саобраћајници Патријарха Димитрија и цевоводом \varnothing 250 mm, који пролази улицом Пере Велимировића.

Друга висинска зона снабдева се водом из цевовода \varnothing 200 mm, који пролази улицом Косте Живановића, Михајла Станојевића и Вукасовићевом.

Цевоводи \varnothing 500 mm и \varnothing 300 mm треће висинске зоне пролазе као транзит кроз предметну територију. Такође, кроз предметну територију транзитно пролази цевовод друге висинске зоне \varnothing 600 mm.

Дистрибутивна мрежа је стара, неадекватног капацитета и измешаних зона.

Овим планом успоставља се граница између прве и друге висинске зоне која се протеже улицом Српских ударних бригада.

Територија целог Плана припада првој висинској зони, осим дела изнад улице Српских ударних бригада која припада другој висинској зони снабдевања Београда водом.

Све цевоводе мање од \varnothing 150 mm реконструисати на мин. пречник од \varnothing 150 mm. Све цевоводе друге зоне \varnothing 150 mm, осим транзитних, а који се налазе на територији планираној за снабдевање водом из прве зоне, превезати на припадајућу зону водоснабдевања.

Положај планиране водоводне мреже је у јавним површинама, тротоарима или испод ивичњака постојећих и новопланираних саобраћајница.

Мрежа пречника мањег од \varnothing 150 mm укида се, а прикључи се превезују на планирану мрежу \varnothing 150 mm.

Планирану мрежу повезати у прстенаст систем без слепих кракова.

На уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната. Обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе. Пројекте уличне водоводне мреже радити у сарадњи са „Београдским водоводом” и за њих прибавити сагласност.

Б.3.2.2. Канализација

(графички прилог бр. 5 „План водоводне и канализационе мреже и објеката” Р 1:1.000)

Канализација припада централном канализационом систему, и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Реципијенти канализације налазе се у улици Пере Велимировића, и то:

- колектор 300/190 cm – за атмосферске воде,
- колектор 60/110 cm – за фекалне воде.

Кишни колектор узводно, изнад Борске улице, прихвата Каљави поток и колекторски низводно упушта у Топчидерску реку.

Фекални колектор низводно се улива у Топчидерски фекални колектор.

Колектор општег система ОБ 200/120 cm у улици Пере Велимировића није у функцији.

У постојећим улицама где недостаје кишна или фекална канализација планирана је нова канализација.

Минимални пречник нове канализације је 250 mm, а кишне 300 mm. Канализацију поставити у коловозу саобраћајница.

Није дозвољено упуштање кишних вода у фекалне канале нити фекалних вода у кишне канале. Пројекте различите водоводне и канализационе мреже радити у сарадњи са ЈКП „Београдски водовод и канализација”, и за њих прибавити сагласност.

Б.3.2.3. Водопривредни услови

У оквиру границе предметног плана улицама Ацине ливаде и Пере Велимировића заустављено је природно корито Каљавог потока и он на предметној деоници представља атмосферски колектор димензија 300/190 cm и 320/180 cm.

Каљави поток узводно је регулисан до путног пропуста испод Авалског пута.

Две притоке Железовачки и Бањички поток нису регулисане те се услед ерозије таложи водени нанос угрожавајући протицајни профил и пропусну способност атмосферског колектора, чиме се ствара поплавни талас који се простира и преко улице Пере Велимировића.

Ради обезбеђивања одговарајућег водног режима у граници плана по квалитету и квантитету, узводно од границе планског подручја мора се решавати следеће:

- изградња акумулације на потезу Железовац ради ублажавања поплавног таласа;

(Услови за уређивање простора за регулацију Железовачког потока са испуштањем кишне воде из насеља Јајинци – Општински секретаријат за урбанизам и комунално грађевинске и стамбене послове, бр. 353-1215/91 од 12. 10. 1991. године.)

- искључење испуста отпадних вода директно у водотоке и њихово привезивање на систем фекалне канализације;

- привођење намени просторних садржаја и изградња инфраструктуре према важећим плановима (ДУП насеља Јајинци „Службени лист града Београда”, број 21/88; ДУП подручја између новопланираног Бањичког пута, новопланиране саобраћајнице, од новопланираног Бањичког пута до Миљаквачке шуме, Миљаквачке шуме и постојећег пешачког пута, од Миљаквачке шуме до новопланираног Бањичког пута „Службени лист града Београда”, број 16/91) дуж слива Каљавог потока.

Б.3.2.4. ТТ мрежа

(графички прилог бр. 6 „План електроенергетске и ТТ мреже и објеката” Р 1:1.000)

Ово подручје припада подручној АТЦ „Миљаквац” и планираном ИС „Канарево брдо”. Постојећи капацитети ТТ мреже задовољавају углавном постојеће потребе по питању обезбеђивања потребног броја телефонских прикључака.

На основу урбанистичких показатеља и урбанистичких норматива дошло се до броја потребних телефонских прикључака за дато подручје и он износи око 3000 бројева, а нове потребе за подручје плана износе око 1.200 бројева. За коначно решење предметног подручја потребно је реализовати планирани истурени степен као и реконструисати постојећа кабловска подручја. За предметно подручје потребно је формирати три кабловска подручја, капацитета 600 x 4 x 0,4.

За предметно подручје потребно је извршити повећање капацитета постојеће ТТ канализације и изградити нове ТТ водове. Планиране ТТ водове предвидети као комбиноване, који ће се користити и за КДС. Предвидети и могућност

извођења посебних водова за КДС у зависности од инвеститора датих инсталација. Планиране ТТ водове извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина. Планиране ТТ водове извести подземно, у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла ТТ водове поставити у заштитну цев.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Постојеће ТТ инсталације, изграђене дуж парне стране ул. Пере Велимировића изместити на нову локацију због проширења постојећег коловоза. Положај измештених инсталација дат је у графичким прилозима овог плана. Измештене ТТ инсталације извести подземно, у рову потребних димензија.

Истурени степен извести као посебан објекат, димензија 6 x 7 m и спратности П, на грађевинској парцели 24-4.

У коридору постојећих и планираних ТТ водова – ТТ канализације предвидети могућност изградње КДС мреже.

Б.3.2.5. Електроенергетска мрежа

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа објеката напонског нивоа 1, 10 и 35 kV.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0,4 kV. За предметно подручје потребно је изградити седам нових ТС 10/0,4 kV, инсталисане снаге 630 KVA, капацитета 1000 KVA, уз задржавање постојећих ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС – 4 и ТС – 6 биће у склопу грађевинских објеката, док ће остале ТС бити изведене као посебни објекти на слободним површинама.

Планиране ТС 10/0,4 kV, у склопу грађевинских објеката поставити под следећим условима:

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

- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са знатним одступањем од претходног става;

- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења, и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

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

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

- предвидети топлотну изолацију просторија ТС .

Слободностојеће ТС 10/0,4 kV поставити на грађ. парцелама бр. 3-1, 5-1, 21-1, 18-2 и 24-3. За планиране ТС предвидети комплекс површине 6 x 4 m. Објекат за смештај ТС 10/0,4 kV треба да послужи за смештај трансформатора и опреме одговарајуће снаге. Грађевински део планиране ТС 10/0, 4 kV укlopити у околни амбијент.

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

Прикључне водове 10 kV, за планиране ТС 10/0,4 kV, извести на постојећу мрежу 10 kV као и на постојећу ТС 35/10 kV „Канарево брдо”. У том смислу потребно је изградити два вода 10 kV од предметног комплекса до постојеће ТС 35/10 kV „Канарево брдо”. У постојећој ТС 35/10 kV „Канарево брдо” заменити постојећи трансформатор снаге 8 MVA са трансформатором снаге 12,5 MVA, чиме ће се створити могућност прикључка нових потрошача електричне енергије. За прикључне водове 10 kV од границе комплекса до ТС 35/10 kV „Канарево брдо” радиће се посебан плански документ. Постојеће водове 10 и 1 kV који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. Планиране водове 10 и 1 kV извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране водове поставити подземно, у рову потребних димензија, у зависности од броја водова у

рову. На местима где се очекију већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију.

Све постојеће електричне инсталације изграђене у тротоарском простору парне стране ул. Пере Велемировића изместити на нову локацију због проширења коловоза дате саобраћајнице. Положај измештених водова дат је у графичким прилозима овог плана. Измештене електричне водове поставити подземно, у рову потребних димензија.

Осветљењем планираних саобраћајница постићи средњи ниво луминанције од око 1 cd/m². Осветљењем интерних саобраћајница и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m². Водове јавног осветљења поставити подземно, у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију.

Б.3.2.6. Топловодна мрежа

(графички прилог бр. 7 „План гасоводне и топоводне мреже и објеката” Р 1:1.000)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Миљаковац” чија мрежа ради у температурном режиму 150/75° С, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НР 6.

Потрошачи који су прикључени на топоводну мрежу, а то су пре свега јавни објекти и објекти колективног становања, остварују своје потребе за грејањем преко 20 топлотних подстаница. Остали потрошачи користе индивидуалне изворе енергије (електричну, чврсто или лако течено гориво и др).

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом, извршена је детаљна анализа топлотног конзума за планиране површине по предметним блоковима, која је послужила за димензионисање планиране цевне мреже и одређивање распореда и капацитета планираних топлотних подстаница, као и термичко појачање постојећих.

Дати подаци презентирани су следећим табеларним приказом:

Редни број блока	Топлотна подстанца	Укупни капацитет Q(KW) (постојећи+планирани)
1	термичко појачање постојећих ПС	4.890
10	термичко појачање постојећих ПС	3.204
15	термичко појачање постојећих ПС	280
16	термичко појачање постојећих ПС	402
17	термичко појачање постојећих ПС	786
18	ПС 1+ термичко појачање постојећих ПС	2.080
19	термичко појачање постојећих ПС	775
23	ПС 3+термичко појачање постојећих ПС	683
24	ПС 2+термичко појачање постојећих ПС	1.385
25	термичко појачање постојећих ПС	1.408
		Σ = 15.89 MW

Прикључење на постојећи топовод остварити у улицама Српских ударних бригада и на мрежи у Блоку бр. 18. Планирани магистрални топовод који је трасиран у „Регулационом плану просторне целине Дедиње” такође повезати на постојећи топовод у ул. Пере Велемировића.

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

Планиране топлотне подстанице сместити у приземља (сутерене) предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступно колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Њихов број (ТС) и диспозиција у оквиру нових грађевинских парцела могу се мењати изразом и овером даље техничке документације, али се не могу укидати.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати Техничких прописа ЈКП „Београдске електране” и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Б.3.2.6. Гасоводна мрежа

(графички прилог бр. 7 „План гасоводне и топоводне мреже и објеката” Р 1:1.000)

На предметном простору изведен је и у фази експлоатације градски гасовод GM 05-04/05-05 пречника Ø 332.8 mm, притиска p=6/12 бара, који је трасиран у коридору улица Српских ударних бригада и Борској.

Коришћење природног гаса за грејање, припрему топле воде и мање технолошке потребе, представља са техно-економског аспекта, заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрационалније решење и због тога се планира гасификација предметног простора, посебно у деловима где преовладава ниска – индивидуална стамбена изградња.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине по предметним блоковима. Добијени подаци презентирани су следећим табеларним приказом:

Редни број блока	Потрошња природног гаса В (m ³ /h)
2	55
3	10
4	147
5	49
6	170
7	45
9	53
11	61
12	53
13	118
14	81
19	109
20	106
21	72
22	60
23	23
Σ	1.212

Потребно је изградити мерно-регулациону станицу (МРС) „Канарево брдо 2”, капацитета Б = 5.000 m³/h. Капацитет планиране МРС прорачунат је тако да задовољи потребе предметних корисника за грејањем и коришћењем топле воде. Знатна резерва остављена је за прикључење дела корисника изван границе предметног плана.

МРС је зидани објекат димензија 7 x 5 m, и у њој се врши регулисање притиска, мерење протока и одоризација гаса. Она се налази на растојању од минимално 8 m од спољње ивице коловоза јавне саобраћајнице и мора имати обезбеђен приступни пут ширине 3 m. Око МРС на растојању од 2,5 m изградити металну ограду. МРС лоцирати на грађ. парцели 23-1.

Дистрибутивна гасоводна мрежа притиска p=1/4 бара обухвата гасоводни систем од МРС „Канарево брдо 2”, до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора. Она ће на северном ободном делу (ул. М. Благојевића Шпанца и П. Велемировића) бити повезана са дистрибутивном гасоводном мрежом која припада простору Регулационог плана просторне целине Дедиње.

Нископритисну дистрибутивну гасну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и других информативних система.

Такође, предвидети изградњу деонице градског гасовода, притиска p=6/12 бара од постојећег градског гасовода у Борској улици, и то коридорима улица Пере Велемировића,

Жикице Јовановића Шпанца и Велисава Вуловића, која је дефинисана „Регулационим планом просторне целине Дедиње”.

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

– за градски гасовод притиска $p=6/12$ бара по 3 m мере-но са обе стране цеви,

– за дистрибутивни гасовод притиска $p=1/4$ бара по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Услови и тех. норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/72, 18/82 и 26/83) и из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник Републике Србије”, број 22/92).

Како се ради о подручју на коме је заступљен различит тип становања и како међу грејним системима нема оштре поделе, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизована система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

Б.3.3. Јавне зелене површине

У оквиру подручја предметног плана у циљу очувања и унапређења зелених површина неопходно је извршити валоризацију постојеће вегетације ради заштите вредних примерака и групација. Максимално заштитити и сачувати постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације, у комплексима специјализованих центара, делатности са пословањем, становања и других површина.

Јавне зелене површине – У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне зелене површине приказане на гарафичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Број грађев. парцеле	Број катастарске парцеле (катастар непокретности)	Број катастарске парцеле (катастар земљишта)
1	2	3
1-1	КО Стара Раковица делови парцела: 2380; 2374; 114/2; 114/4; 114/5	КО Стара Раковица делови парцела: 12316/1; 12330; 12331; 12332; 12319; 12320
1-3	КО Стара Раковица делови парцела: 106	КО Стара Раковица делови парцела: 12244; 12242; 12241; 12245; 12248
1-2	КО Стара Раковица делови парцела: 106	КО Стара Раковица делови парцела: 12322; 12321; 12323; 12331; 12332; 12320
1-4	КО Стара Раковица делови парцела: 106	КО Стара Раковица делови парцела: 12234/1; 12128/1
24-2	КО Стара Раковица делови парцела: 396	КО Стара Раковица делови парцела: 12213/2; 12212
7-1	КО Стара Раковица делови парцела: 31; 2377/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12294; 12295; 12479/1
21-2	КО Стара Раковица делови парцела: 2380; 339; 322	КО Стара Раковица делови парцела: 12294; 12479/1
23-4	КО Стара Раковица делови парцела: 396	КО Стара Раковица делови парцела: 12481

1	2	3
20-2	КО Стара Раковица делови парцела: 362/2; 371; 363	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12463
19-1	КО Стара Раковица делови парцела: 371; 362/2; 364; 363	КО Стара Раковица делови парцела: 12480/1; 12463; 12462/2; 12462/1
8-1	КО Стара Раковица делови парцела: 2377/1 цела парцела: 571/5	КО Стара Раковица делови парцела: 12479/1 цела парцела: 12480/14
8-2	КО Стара Раковица делови парцела: 2377/1	КО Стара Раковица делови парцела: 12479/1

Јавно зеленило у регулацији саобраћајница

Зеленило острва – скверова у раскрсницама саобраћајница као и разделно острво у улици Пере Велимировића решавати у складу са прописима о саобраћају. За озелењавање применити квалитетне травњаке, сезонско и вишегодишње цвеће.

Зеленило на паркинзима

На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама. За засену паркинга применити дрворедне саднице високих лишћара.

Слободне површине на крову подземне јавне гараже уредити као зелене површине са организованим пешачким комуникацијама и просторима за миран одмор корисника. На овим површинама предвидети касетну садњу високе вегетације.

Заштитно зеленило

На површини предвиђеној за заштитно зеленило дуж ул. Патријарха Димитрија подићи густе засаде зеленила у циљу заштите од буке и аерозагађења од ове фреквентне саобраћајнице. Применити виталне, брзо растуће и отпорне, претежно лишћарске биљне врсте. За озелењавање слободних површина унутар раскрсница применити заштитно зеленило.

Падину на локацији раскрснице улице Борске и Ацине ливаде озеленити, примењујући врсте трава и шибља које својим кореновим системом везују земљиште и штите га од ерозије, а истовремено су у функцији еколошке заштите насеља.

Заштитно санационо зеленило

Заштитно санационо зеленило планирано је у зони са посебним карактеристикама земљишта. Санационо зеленило избором вегетације треба да санира активна и потенцијална клизишта према инжењерско-геолошком елаборату.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката.

За све зелене површине (радови на планском уређивању, одржавању и уклањању) поштовати мере ЈКП „Зеленило – Београд”, у складу са позитивним законима и прописима.

Зелене површине посебне намене

Зелене просторе у комплексима основне школе, средње школе „Петар Лековић”, обданишта, дома здравља, дома пензионера и зонама намењеним делатностима – пословању карактерише квалитетан фонд зеленила који се задржава јер је значајан еколошки фактор укупног зеленог система, иако непосредно служи селективним корисницима.

Предвидети ревитализацију свих зелених површина садњом нових садница високе биолошке и естетске вредности као и формирање нових цветних површина од сезонског цвећа, перена и ружичњака.

Извести реконструкцију свих постојећих стаза и платоа, предвидети изградњу нових пешачких комуникација у складу са потребама новонасталих пешачких токова.

У комплексима школа и обданишта искључити примену врсте дрвећа или шибља са трновитим израштајима, отровним својствима листа, плода или цвета и доказаним алергогеним својствима.

У улици Вукасовићевој, на локацији делатности – пословање, обавезно задржати и заштитити вредна стабла дивљег кестена.

На свим зеленим просторима дозвољена је само санитарно-билошка или естетска сеча вегетације.

У комплексима школа неусловне и лоше спортске објекте и терене реконструисати, адаптирати и предвидети могућност замене изградњом нових спортских терена и објеката.

На зеленим површина и спортским теренима није дозвољена изградња ниједне врсте објеката привременог или трајног карактера које нису у функцији побољшања квалитета, оплемењивања и повећања атрактивности датог простора и ако нису предвиђени овим планом. На локацији намењеној тениским теренима дозвољена је изградња клупског објекта са свлачионицама и клупским просторијама.

Зелене површине у зони становања

Зеленило колективног становања

Постојеће квалитетно уређене слободне просторе, које карактерише богато парковско зеленило, дрвеће и шибље сачувати и оплемени новим врстама.

Зелене површине уз колективно становање решавати по принципу парковског уређивања, квалитетним травњацима, декоративним дрвећем, сеновитим местима са клупама за одмор и дејим игралиштима за децу предшколског узраста и као зелене површине са елементима рекреације, односно мањим спортским теренима.

Зеленило индивидуалног становања

Окућнице породичних кућа углавном имају лепо уређене баште богате старом дендрофлором.

Капиталне, лепе примерке старог дрвећа треба сачувати и (по могућству) законом заштитити.

Корисници, односно власници земљишта могу своје баште уређивати према личним афинитетима, с тим да се бар једна трећина парцеле озелени.

Б.3.4. Услови за уређивање и изградњу објеката јавне намене

У оквиру предметне територије дефинисане су површине и аналитички утврђене границе грађевинских парцела за објекте јавне намене, приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Школство – основна школа у Блоку 15.

У Блоку број 15, на грађевинској парцели 15-1, у улици Матије Гупца – Ацине ливаде постојећа средња V економска школа, уз сагласност Градског секретаријата за образовање, мења намену у основну школу са припремним одељењем, с обзиром на то да је основна школа привремено пренамењена у садашњу средњу школу.

Величина школског комплекса износи око 0,7 ха.

Школа нема просторију опште намене као ни физкултурну салу, те се предвиђа изградња физкултурне сале, укупне БРГП око 650 м², која би била полифункционални објекат, који би лако могао да се трансформише у салу за мини-пројекције за разне културне манифестације.

Реконструкцију и доградњу извести према потребама корисника за проширењем капацитета, у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости 20%
- максимални индекс изграђености 0.4
- максимална спратност П+2
- потребан број ПМ (мин. 12) решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде намењене образовању
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.
- ограда: обавезно је ограда према улици треба да буде транспарентна.

МОЦ (Мешовити образовни центар) „Петар Лековић” у Блоку 25

У Блоку број 25, на грађевинској парцели 25-1, у улици Вукасовићевој задржава се постојећа намена објекта. Реконструкцију и доградњу извести према потребама корисника за проширењем капацитета, у оквиру следећих параметара:

- величина школског комплекса износи око 1,5 ха
- максимални индекс заузетости 30%
- максимални индекс изграђености 0.8
- максимална спратност П+2
- потребан број ПМ решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде намењене образовању
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.
- ограда: обавезно је ограда према улици треба да буде транспарентна.

Здравство

У Блоку број 24, на грађевинској парцели 24-1, у улици Српских ударних бригада бр. 2 задржава се постојећа намена објекта – дом здравља. Реконструкцију и доградњу извести према потребама корисника за проширењем капацитета, у оквиру следећих параметара:

- величина (здравственог) комплекса износи око 1,2 ха
- максимални индекс заузетости 30%
- максимални индекс изграђености 0.8
- максимална спратност П+4
- потребан број ПМ решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде наведене намене
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.
- ограда: дозвољено је ограда према улици треба да буде транспарентна.

Дечја установа – обданиште

У Блоку број 18, на грађевинској парцели 18-1, планира се изградња дечје установе, макс. БРГП око 1.100 м², уклопљене у околну зеленило. Површина парцеле износи око 4.200 м². Потребна површина за дечју установу је око 2.300 м² док је преостали део парцеле (1.900 м²) намењен заштитном зеленилу. Капацитет дечје установе је за 120 деце узраста једне до шест година рачунајући 7 м² БРГП /по детету и 15 м² слободног простора /по детету.

Објекат дечје установе лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина” у Р=1:1.000.

Изградњу, у оквиру комплекса, извести према потребама корисника а у оквиру следећих параметара:

- величина парцеле износи око 0,4 ха
- максимални индекс заузетости 20%
- максимални индекс изграђености 0.3
- максимална спратност П+Пк
- потребан број ПМ (15) решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде намењене дечјој социјалној заштити
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама
- ограда: обавезно је ограда према улици треба да буде транспарентна.

Дечја установа – обданиште

У Блоку број 20, на грађевинској парцели 20-1, у улици Вукасовићевој 1а задржава се постојећа намена објекта – дечја установа. Реконструкцију и доградњу извести према потребама корисника за проширењем капацитета, у оквиру следећих параметара:

- величина парцеле износи око 0, 2 ha
- максимални индекс заузетости 30%
- максимални индекс изграђености 0.6
- максимална спратност П+1+Пк
- потребан број ПМ решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде намењене дечјој социјалној заштити
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама
- оградња: обавезно је оградња парцеле с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

Дом пензионера

У Блоку 23, на грађевинској парцели 23-3, у улици Српских ударних бригада планира се изградња Дома пензионера. Објекат лоцирати у оквирина задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина” у Р=1:1.000. У оквиру намене објекта, поред домског смештаја и пратећих садржаја, потребно је обезбедити и клупске просторије за старе особе.

Приликом реализације планираног објекта инвеститор је у обавези да изведе и пешачки пролаз – стазу (36), која повезује улице Вукасовићеву и Српских ударних бригада. Уз планирану локацију за изградњу Дома пензионера планирана је изградња подземне јавне гараже.

Изградњу, у оквиру парцеле, извести према потребама корисника у оквиру следећих параметара:

- величина парцеле износи око 0, 38 ha
- максимални индекс заузетости 30%
- максимални индекс изграђености 0.8
- максимална спратност П+4
- потребан број ПМ (25) решити у оквиру припадајуће парцеле и параметрима за зграде намењене социјалној заштити старих особа
- обликовање: Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.
- Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама
- оградња: дозвољено је оградња парцеле с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна.

Б.4. Услови заштите културно-историјског наслеђа и заштите природе

Са аспекта службе заштите културних добара, природе, Завод за заштиту споменика културе града Београда као и Завод за заштиту природе Србије нема интереса на овом подручју.

Став обрађивача плана је да због амбијенталне вредности простора треба задржати у постојећем стању објекте на катастарским парцелама 97, 61, 68, 59, 47, 341, 354 и 323 КО Стара Раковица, због континуитета у градитељству, како би се сачувала архитектура објеката којом се подиже квалитет овог простора, уз могућност реконструкције у постојећем габариту и волумену.

Б.5. Урбанистичке мере заштите**Б.5.1. Правила за заштитију животној средине**

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, потребно је планирати централизовано загревање свих постојећих и планираних објеката за становање и делатности, са акцентом на индивидуално становање, с обзиром на то да кућна ложишта у грејној сезони загађују ваздух.

Неопходно је извршити еколошку заштиту од ободних саобраћајница густим засадама високог зеленила – дрвећа и то комбинованог листопадног и четинарског, како би у току целе године постојао зелени појас.

Улица Пере Велимировића, као магистрална саобраћајница, пролази кроз насеље и физички одваја један део насеља од другог. Она захтева посебну пажњу, и то у смислу безбедног кретања возила и пешака, заштите од фреквентног саобраћаја и из тог разлога предвиђено је зелено разделно острво у делу улице која пролази кроз стамбено насеље. Предвиђено је повлачење грађевинске линије од регулационе линије са формирањем предбашти, са зиданом оградом комбинованом са зеленилом према улици.

Б.5.2. Правила за заштитију од елементарних непогода и пројективне жарне заштити

С циљем заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса планирани 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 и 52/90).

Ради заштите од пожара предметни комплекс мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

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 39/91).

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

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро-инсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране гараже са преко 25 ПМ морају имати алтернативни излаз за возила. За гараже са 50–80 ПМ морају се обезбедити најмање две једносмерне рампе размакнуте мин. 25 m. Гараже са преко 80 ПМ морају имати најмање две улазно-излазне рампе размакнуте мин. 25 m.

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник Републике Србије”, број 45/91), што је због степена тајности „поверљиво” (планирање заштитних објеката) дефинисано посебним елаборатом: Прилогом мера заштите од елементарних непогода и просторно-планским условима од интереса за одбрану, који је саставни део предметног урбанистичког планског акта.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

(граф. прилог бр. Д5 „Инжењерско-геолошка карта са рејонизацијом терена” Р 1:1.000)

Ради лакшег сагледавања терена при будућој урбанизацији простора дају се следећи услови:

Услови за изградњу нових објеката

Изградња објеката у блоковима 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 и 17 захтева пре изградње објеката детаљна геотехничка истраживања за сваки појединачни објекат како би се решио проблем повећане деформабилности природног терена.

Простор у коме се налазе блокови 3, 4, 12, 18, 19, 20, 21, 23, 24 и 25 припада условно стабилним теренима. Са становишта фондирања, овај простор је повољних карактеристика, јер делувилалне глине која га изграђује чине повољно

тло за прихватање и распрострањење оптерећења, али неадекватним засецањем падине може доћи до активирања процеса клизања па се не дозвољава израда широког ископа. При даљем пројектовању урадити пројекат заштите темељног ископа. Пре израде планске документације неопходно је извршити детаљна истраживања о могућностима и начину градње на датој катастарској парцели.

Блок 22 односи се на највише коте Канаревог брда, чију површину прекрива измењени лес. Са становишта стабилности спада у терене повољне за градњу објеката. Пре израде планске документације неопходно је извршити детаљна истраживања о могућностима и начину градње на датој катастарској парцели.

Услови за реконструкцију, адаптацију и надзиђивање и доградњу објеката

Надзиђивање, доградња, реконструкција и адаптација постојећих објеката је могућа уз претходан увид у геотехничку документацију и Пројекат изведеног стања датог објекта у циљу провере носивости и слегања као и провера да ли објекат у конструктивном смислу може да задовољи потребне интервенције. Потребну проверу неопходно је извршити пре израде урбанистичко-техничких услова.

Услови за изградњу техничке инфраструктуре

- водоводна и канализациона мрежа мора бити изведена изван зоне темељења;
- везе унутрашње мреже водовода, канализације и топловода са спољашњом мрежом морају бити флексибилне, како би се омогућило прихватање евентуалне појаве неравномерног слегања;
- водови мрежа инфраструктуре који су непосредно уз објекте треба да се пројектују и изведу преко водонепропусних подлога (технички канали).

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за све парцеле у оквиру граница плана изузев за парцеле јавне намене (за које су дата правила у поглављу Б.3.4).

В.1. Општа правила парцелације и грађења објеката за остале намене

Правила грађења важе за све парцеле у оквиру граница плана изузев за парцеле јавне намене (за које су дата правила у поглављу Б.3.4).

Овим правилима одређују се основни елементи за пројектовање и изградњу објеката.

У оквиру површина остале намене извршена је подела на четири зоне А, Б, В и Г, и то по: намени земљишта, типу и карактеристикама изграђених објеката и максималној спратности.

Нови објекат мора се градити у оквиру припадајуће парцеле и одређене грађевинске линије, са урбанистичким параметрима датим за наведену зону у складу са одредницама плана. На једној парцели може бити изграђен само један стамбени објекат. Изузетак од овог правила су:

– постојећи изграђени објекти на парцели евидентирани на топографском плану, без одговарајуће документације у складу са урбанистичким параметрима плана.

За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину финансирања објеката, у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник Републике Србије”, број 47/2003).

Дозвољена и забрањена изградња у оквиру површина за остале намене

Дозвољена изградња

За површине намењене становању типа ретке изграђености дозвољена је изградња базена, спортских терена, стакленика, фронтана и тремова у оквиру парцеле.

Гараже и све помоћне просторије у функцији становања на парцелама мањим од 500 m² предвидети у склопу објекта, док је на парцелама већим од 500 m² могућа изградња засебних објеката.

На парцелама намењеним становању VI типа изграђености (зона Б) у изведеним објектима дозвољена је промена намене заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, уколико се не мења спољни изглед објекта, не нарушава функционалност осталих делова нити ремети функција становања у њему.

Забрањена изградња

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити или угрозити објекте на суседним парцелама, као и њихову функцију.

Зграде које се користе за отворена складишта.

Продавнице чврстог горива и грађевинског материјала, половних аутомобила, свих других садржаја који условљавају натпросечну количину транспорта, потрошњу енергената или емисију штетних гасова, непријатног мириса (производња боја и лакова), или буке и изградња монтажних стамбених зграда.

Забрањена је пренамена гаражног простора у друге намене.

В.1.1. Правила парцелације

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине.

Свака катастарска парцела може постати грађевинска парцела у складу са правилима плана. Грађевинске парцеле се формирају (уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела):

- задржавањем катастарских парцела,
- удвајањем катастарских парцела,
- спајањем више делова катастарских парцела,
- деобом катастарских парцела уз максимално уважавање фактичког стања коришћења парцела и изградње унутар њих, на основу легитимне иницијативе корисника истих, а до утврђеног минимума за формирање нових грађевинских парцела.

Код постојећих двојних кућа које су подељене по вертикали дозвољава се деоба катастарске парцеле у праву поделе, без обзира на условљени минимум величине парцеле и ширине фронта.

Изузетак у односу на правило (мин. величина парцеле, мин. ширина фронта) односи се на: број катастарске парцеле (катастар непокретности) 278, 227, 84, 56, 239, 370, 332 КО Раковица, број катастарске парцеле (катастар земљишта) 12454, 12348, 12269, део 12309, 12339, делови 12456/1, 12481/2, 12439, 12426/1, делови 12376, 12377, 12379 КО Раковица, у оквиру којих је могуће формирање више грађевинских парцела према фактичком коришћењу без обзира на условљени минимум дат Планом, као и формирање једне грађевинске парцеле од катастарске која је мања од утврђеног минимума, које се односе на број катастарске парцеле (катастар непокретности) 312, 267 КО Раковица, број катастарске парцеле (катастар земљишта) 12426/1, делови 12376, 12377, 12379.

В.1.2. Посилавање зграде у односу на јавне површине

Регулациона линија представља границу између јавне површине – комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине која има другу намену.

Грађевинска линија (граница грађења) јесте линија до које је дозвољено грађење и приказана је у графичком прилогу „Регулационо нивелационо план и урбанистичко решење саобраћајних површина” у размери 1:1.000.

Зграда може бити постављена својим најистуренијим делом до грађевинске линије. Нова зграда, уколико се гради као замена постојеће зграде, поставља се у складу са планираним грађевинским линијама и правилима изградње из овог плана.

На парцелама где није дозвољена било каква промена габарита постојећих објеката, није приказана грађевинска линија (Блок 1 и 10 и део Блока 18, 19 и 23).

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено.

Приликом интервенције на постојећим објектима евидентираним на геодетским подлогама овог плана, могућа је:

– доградња објекта до планиране грађевинске линије у складу са правилима овог плана,

– за објекте који су изграђени преко грађевинске линије, предња фасада може се задржати у постојећем стању, а могућа доградња мора се прилагодити правилима плана.

Изузетак од овог правила представљају:

– гараже које могу прелазити грађевинску линију све до регулационе линије,

– потпуно укопани део зграде који може прелазити грађевинску линију све до регулационе линије.

Објекте који се налазе у појасу регулационих линија планираних саобраћајница, или једним делом улазе у тај појас или су у зони парцеле за грађење објеката од општег интереса, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.

В.1.3. Постављање зграда у односу на бочне границе суседних парцела

Минимално растојање објекта од границе суседне парцеле износи:

– на растојању минимум 4 m за парцеле чији је фронт већи од 25 m,

– на растојању мин. 3 m од границе суседне парцеле, без услова,

– на растојању од мин. 1,5 m од границе суседне парцеле, уз услов да висина парапета отвора према суседној парцели буде минимум 1,5 m,

– на растојању од 0 m за постојеће парцеле чији је фронт мањи од 12 m, уз услов да објекат не сме имати отворе према суседној парцели.

В.1.4. Постављање зграда у односу на суседне објекте на суседној парцели

За изграђене објекте ниске стамбене изградње чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције у постојећем габариту и волумену не могу се на суседним странама предвиђати отвори на просторијама у којима се борави.

Удаљеност новог породичног објекта од другог објекта мора бити најмање 6 m (без ограничења висине парапета).

Растојање грађевинске линије (задње) планираног објекта према задњој линији парцеле износи 0,5 висине објекта. Сви изграђени објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле.

За двострано узидане објекте – Блок 22, број катастарске парцеле (катастар непокретности) 572, 573, 571/1, 571/2, 571/3 и 571/4 КО Раковица, број катастарске парцеле (катастар земљишта) 12474, 12475, део 12480/11, део 12480/11, део 12480/11, Блок 17, број катастарске парцеле (катастар непокретности) 180, 182 и 183, број катастарске парцеле (катастар земљишта) делови 12217, 12218, целе 12216, 12215, 12225/2, Блок 23 зона В дуж Борске улице, растојање износи 0 метара.

У мешовитом блоку (Блок 19) одстојање породичних стамбених објеката од вишеспратних износи минимум 15 метара.

В.1.5. Кота приземља

– кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;

– кота приземља може бити највише 1 m виша од нулте коте;

– за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута (примењује се приликом изградње на падинама Лисичјег потока и Канаревог брда);

– за објекте на стрмом терену могуће је формирање корисних површина у сутеренима објеката;

– за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословење и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,20 m са владава се унутар објекта.

Ради заштите визура код изградње нових објеката у блоку бр. 4 уз улицу Милана Благојевића Шпанца водити рачуна о дефинисању коте приземља приликом издавања одобрења за изградњу.

В.1.6. Табеларни преглед планираних урбанистичких параметара по зонама

Зона А – индивидуално становање

Бр. блока	И	С	Спратност	Мин. парцела (m ²)	Мин. ширина (m)
2	0.6	30	П+1+Пк	450	16
3	0.6	30	П+1+Пк	350	16
4	0.6	30	П+1+Пк	500	16
5	0.6	30	П+1+Пк	500	16
5 (парцеле у Блоку 5, дуж ул. П. Велимировића)	0.7	40	П+2+Пк	500	16
7	0.7	40	П+2+Пк	500	16
20	0.6	30	П+1+Пк	450	15
21	0.8	30	П+1+Пк	500	15
22	0.8	30	П+2	400	14
16	0.6	30	П+1	450	14
17	0.6	30	П+2	400	11
19	0.6	30	П+1+Пк	700	17
9	0.8	35	П+1+Пк	500	15
11	0.8	40	П+2	500	15
12	0.8	40	П+1+Пк	400	15
13	0.8	40	П+2	500	16
14	0.8	40	П+2	500	18
23 за парцеле: 1. уз ул. Српских ударних бригада. 2. угао Вукасовићеве и новопланиране пешачке стазе.	0.6	30	П+Пк	750	16

Однос становања и делатности 80% – до 20%.

Зона Б – вишепородично/колективно становање

Бр. блока	И	С	Спратност	Мин. парцела (ha)
6	0.8	30	П+3	0,15
1	1.0	20	П+4+Пк	3,39
10	1.48	26	П+3+Пк-П+12	1,87
16	1.1	30	По+П+4	0,2
18	0.8	20	П+4	1,86
19	1.3	30	П+4	0,7

Однос становања и делатности 90% – до 10%, осим за Блок 6, где је однос становања и делатности 80% – до 20%.

Зона В – делатности са становањем

Бр. блока	И	С	Спратност	Мин. парцела (m ²)
23	0.7	35	П+Пк	2.200

Однос делатности за зону – преко 70% за делатности до 30% за становање.

Зона Г – комерцијалне делатности

Бр. блока	И	С	Спратност	Мин. парцела (m ²)
4	0.6	30	П+1+Пк	350
24	0.6	40	П	2.500
13	1.5	70	П+2	740
13	1.5	70	П+2	890
14	1.5	70	П+2	1.350
15	0.09	10	П	око 2.700
20	1	30	2С+П+2	450

100 % делатности

„И” – индекс изграђености је бројчана вредност која се добија поделом укупне бруто изграђене површине подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим објектима на предметној парцели, са укупном површином грађевинске парцеле.

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под објектом у односу на површину парцеле.

Површине под спортским тереном, отвореним базеном, фонтаном, стаклеником и отвореним тремом не рачунају се у површину парцеле под зградом.

Наведене карактеристике зона обезбеђују се правилима парцелације и изградње за одређену зону коју чине појединачни блокови и делови блокова, обележени у графичком прилогу. „Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне” Р=1:1.000

В.1.7. Архитектонска и ликовна обрада зграда

Изглед нових зграда треба да је у складу са амбијентом ради очувања визуелног идентитета простора као и остварења нових урбаних вредности.

Код обликовања фасада на стамбеним објектима применити:

- елементе присутне на постојећим објектима (који се овим планом задржавају у постојећем стању на катастарским парцелама (катастар непокретности) број 97, 61, 68, 47, 341, 354, 323 КО Раковица) као модерну интерпретацију елемената традиционалне архитектуре;
- колористичку обраду фасада;
- афирмацију улазног трема као мотива читаве структуре грађевине;
- архитектонским обликовањем нагласити угаону позицију објекта на парцели, и то:

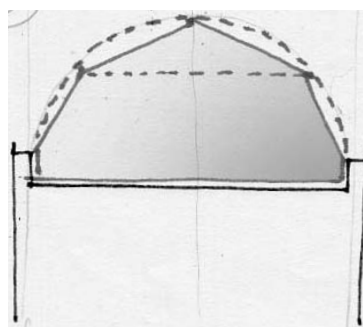
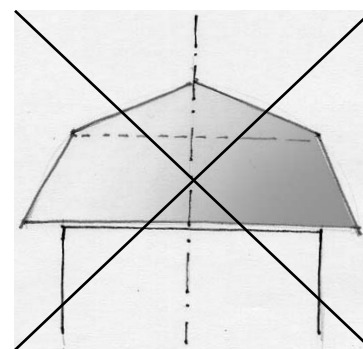
• увлачењем или испадом у односу на основне фасадне равни,

- висином,
- обликом (кружни, квадратни, виши, угаони),
- зидним отворима,
- материјалом (фасадном облогом),
- уједначен однос пуног празног,
- миран ритам прозорских отвора.

Поткровље подразумева висину надзетка 1,6 метара од коте пода до прелома кровне равни. Грађевинска линија поткровне етаже мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Није дозвољено надзиђивање постојећег или изградња новог крова формирање поткровља у више нивоа.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима нити он сме на било који начин да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг.



Даје се слобода:

- у формирању геометрије крова, тј. кровне равни могу бити равне и вишеводне косе равни;
- у примени материјала (опека, малтер, камен...).

У блоку 24, зона Г, планирана је изградња јединственог објекта у оквиру задатих грађевинских линија. С обзиром на корисничку функцију линеарног центра, фасаде морају имати јединствен третман. Приземља оријентисана ка Борској улици морају бити отворена (транспарентна) ради сагледавања корисничког простора. Кров линеарног центра решити као једноводан кос кров са нагибом до 15°. У оквиру објекта предвидети пешачки продор – пасаж ради повезивања са локацијом Дома здравља. Нивелациони приступ (објекту) усагласити са котом нивелете јавног пута (ул. Борска) формирањем више пешачких нивоа са рампама за олакшано кретање инвалидних лица. Тачна позиција и нивелација пешачких платоа дефинисаће се Урбанистичким пројектом.

У оквиру Блока 4 планирана је мини-пијаца где се грађевинска линија објекта поклапа са регулационом линијом. Приземље објекта предвидети транспарентно како би се сагледала унутрашњост парцеле са зеленом пијацом из улице Пере Велимировића.

В.1.8. Ограђивање парцела

Ограда према улици треба да буде транспарентна максималне висине 1,5 m а у складу са околним амбијентом. Не дозвољава се ограђивање између зграда на заједничким парцелама (зона Г и В). Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отврати ван регулационе линије.

Дозвољено је ограђивање између парцела пуном оградом до 0,9 m или транспарентном макс. до 1,80 m, односно живом оградом до 1,20 m.

В.1.9. Евакуација отпада

Технологија евакуације отпадака на предметном подручју је судовима – контејнерима запремине 1.100 l. У деловима

насеља која се не греју на чврсто гориво употребити судове израђене од пластичних материјала у зеленој боји.

Судове за смеће поставити на слободним површинама испред објеката, у оквиру посебно израђених ниша у тротоару (у нивоу коловозне траке) или на тротоару са обореним ивичњаком или у бетонским боксовима.

Сви остали услови назначени су у „Службеном листу града Београда”, број 32/4 – 1993 године.

Пре добијања одобрења за изградњу инвеститор је дужан да уз техничку документацију прибави и сагласност ЈКП „Градска чистоћа”.

V.1.10. Нормативи за паркирање на парцели

Основни принцип планирања нових објеката је да морају да задовоље паркирање – гаражирање на својој парцели.

За прорачун потребног броја ПМ за потребе становника предметне локације, примењено је да је:

- код постојећег колективног становања – 0,7ПМ по стану,
 - за нова насеља 1,1ПМ по стану,
 - код индивидуалног становања мин. 1ПМ по стану,
 - за делатности 1ПМ на 60 m² нето пословног простора.
- Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

V.1.11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом „Синхрон план техничке инфраструктуре” Р 1:1.000.

Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације дела месне заједнице „Кошутњак” у Раковици престају да веже следећа планска документа:

Одлука о Детаљном урбанистичком плану дела III месне заједнице „Кошутњак” у рејону Раковица („Службени лист града Београда”, број 18/70).

Одлука о Детаљном урбанистичком плану ул. Патријарха Димитрија од првог до другог аутопутског претена („Службени лист града Београда”, број 14/77) у делу раскрснице са ул. Пере Велимировића.

Овај план детаљне регулације дела месне заједнице „Кошутњак” у Раковици представља правни и плански основ за издавање Извода из Плана, као и основ за израду Урбанистичког пројекта у складу са графичким прилогом бр. 5 „План парцелације јавних површина са смерницама за

спровођење”, Р 1:1.000 у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и израду Урбанистичког пројекта за потребе парцелације или препарцелације у складу са правилима овог плана, а уз сагласност свих заинтересованих корисника парцела. Свака катастарска парцела која одговара правилима датим планом постаје грађевинска парцела.

Графички прилози су саставни део овог планског документа и садрже:

- | | |
|---|------------|
| 1. Извод из ГП-а са приказом шире просторне целине | Р 1:20.000 |
| 2. Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне | Р 1:1.000 |
| 3. Регулационо-нивелациони план и Урбанистичко решење саобраћајних површина | Р 1:1.000 |
| 4. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење | Р 1:1.000 |
| 5. План водоводне и канализационе мреже и објеката | Р 1:1.000 |
| 6. План електроенергетске и ТТ мреже и објеката | Р 1:1.000 |
| 7. План гасоводне и топловодне мреже и објеката | Р 1:1.000 |
| 8. Синхрон план техничке инфраструктуре | Р 1:1.000 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- | | |
|---|-----------|
| 1. Одлука о приступању изради плана | |
| 2. Услови надлежних организација и институција | |
| Д1. Топографски план са границом плана | Р 1:1.000 |
| Д2. Копија плана | Р 1:1.000 |
| Д3. Катастар подземних инсталација | Р 1:1.000 |
| Д4. Приказ постојећег стања | Р 1:1.000 |
| Д5. Инжењерско-геолошка карта са рејонизацијом терена | Р 1:1.000 |
| Д6. Стечене урбанистичке обавезе | Р 1:5.000 |

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”

Скупштина града Београда

Број 350-506/03-ХП-01, 24. новембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

САДРЖАЈ

Страна	Страна
План детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Ранкеова, Гастона Гравијеа, Интернационалних бригада и Небојшине – Блок 169 -----	1205
План детаљне регулације Блока 51 у Новом Београду -----	1220
План детаљне регулације за подручје Торлака уз улицу Војводе Степе у Кумодражу -----	1230
План детаљне регулације дела Месне заједнице „Кошутњак” у Раковици -----	1244

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: 3242-516

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-298641-97. Одговорни уредник РАДОЈКА СРЕТЕНОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 242, 246. Штампана: ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15