



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година XLVIII Број 15

21. јул 2004. године

Цена 120 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2004. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл. 11. и 24. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ) ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ  
ИЗМЕЂУ УЛИЦА 29. НОВЕМБРА, ВОЈВОДЕ ДОБРЊАЦА,  
ЂУРЕ ЂАКОВИЋА И ЦВИЈИЋЕВЕ У БЕОГРАДУ

### А. УВОД

#### А.1. Правни плански основ

Припрема, доношење и спровођење Плана детаљне регулације (дела централне зоне) просторне целине између улица 29. новембра, Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду (у даљем тексту Плана) ради се на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03);
- Закона о Просторном плану Републике Србије („Службени гласник РС”, број 13/96);
- Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95 и 20/95)
- Просторног плана града Београда („Службени лист града Београда”, број 14/81);
- Генералног плана Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03);
- Одлуке о припремању регулационог плана (дела централне зоне) просторне целине између улица 29. новембра, Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду („Службени лист града Београда”, број 01/02);
- Правилника о општим правилима урбанистичке парцелације и изградње („Службени гласник РС”, број 75/03).

#### А.1.1. Извод из ДУП-а предметној подручја из 1968/70. године

Територија предметног плана детаљне регулације налази се у оквиру подручја које је детаљно урбанистички разрађено ДУП-ом „Реконструкција блокова између улица 29. новембар, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Војводе Добрњца” („Службени лист града Београда”, бр. 8/67 и 8/70).

Овим ДУП-ом обухваћена су четири блока:

- блок 1 – између улица 29. новембра, Војводе Добрњца, В. Лисинског и Шајкашке;
- блок 2 – између улица Шајкашке, Ватрослава Лисинског, Цвијићеве и 29. новембра;
- блок 3 – између улица Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића, Шајкашке и В. Лисинског;
- блок 4 – између улица Шајкашке, Ђуре Ђаковића, Цвијићеве и В. Лисинског.

Нереализовани садржаји предвиђени ДУП-ом су:

- у блоку 1 – комбинована дечја установа и површине намењене за игру деце и активну рекреацију које су у садашњем стању неуређене и неодржаване, уз изврстан број задржаних стамбених објеката слабог грађевинског квалитета;
- у оквиру блока 2 није реализовано комбиновано игралиште за децу и задржан је објекат пекарске индустрије са око 900 m<sup>2</sup> површине;
- у блоку 3 нису реализоване површине за игралишта, тако да је унутар блока задржан изврстан број стамбених зграда слабог квалитета.

Накнадним интервенцијама извршена је доградња стамбених објеката означених у наведеном ДУП-у под бр. 1 и 11 са планиране спратности П+8+М на П+9+Пк, као и стамбеног објекта бр. 4 са П+4+М на П+9+Пк и стамбеног објекта бр. 12 са П+2+М на П+9+Пк, што је довело до значајног повећања броја станова, а тиме и бруто развијене грађевинске површине у односу на планиране капацитете.

#### А.1.2. Извод из Генералног плана Београда до 2021. године

Предметни план припада урбанистичкој целини 4 – Теразије, Славија, Светосавски плато.

Намена предметног простора је становање, стамбено ткиво и јавне службе, јавни објекти и комплекси. Основни тип изградње у стамбеном ткиву је компактни градски блок и отворени градски блок.

Потребе елементарног друштвеног стандарда задовољаваће се у јавним објектима на подручју плана и у непосредном суседству. У погледу задовољавања повремених и ретких потреба становници са предметне територије упућени су на пословно-трговачке улице 29. новембра и 27. марта, као и на садржаје у старом језгру Београда.

Свакодневне потребе снабдевања и услуга становници задовољавају на најближим зеленим пијацама – Бајлонијевој и Палилулској, затим у садржајима снабдевања и услуга који се развијају дуж улица 29. новембра и 27. марта и значајнијим локалним улицама.

#### Становање у компактним градским блоковима

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блокови оивичени су улицама или другим јавним просторима. Компактни блок се у највећој мери појављује у централној зони града, а делимично и у средњем прстену.

Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани, са ретким изузетцима када је успостављено одстојање између два објекта. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.

У компактним блоковима централне зоне града изражена је изграђеност и у дубини парцеле, претежно стамбеним и помоћним зградама. Овај тип ткива карактерише висок

кофицијенат изграђености и проценат изграђености на парцели, неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места за становнике зграда и за кориснике пословног простора и недовољна површина под зеленилом.

Циљ је да се с временом унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора компактних блокова – изградњом гаража и паркинга, ослобађањем унутрашњости блокова где год је то могуће, стварањем нових зелених површина, бољим проветравањем и осветљавањем блокова, побољшањем услова становања у објектима (нове инсталације, термо и звучна изолација), као и квалитативно побољшање инфраструктурном опремљеношћу блокова у целини и сваког појединачног објекта (квалитетна електрична инсталација, канализација везана за градски систем, грејање везано за систем даљинског грејања, енергетске санације, коришћење алтернативних извора енергије и др.).

Предвиђено је да се компактни блокови са јасно оформљеном парцелацијом, габаритима и целином урбане матрице у централној зони града и средњем прстену и даље развијају и унапређују као компактни градски блокови. Они се на основу овог ГУП-а могу трансформисати у блокове са централним функцијама, у блокове трговачких улица или у блокове са јавном наменом, ако се ради о изузетно јавним садржајима националног значаја.

Концепција компактног блока омогућује без већег утицаја на целину и суседне објекте замену појединачних објеката, фазну изградњу и реконструкцију, као и трансформацију намене објеката. У циљу довршења и унапређења блока потребно је омогућити изградњу појединих зграда на неизграђеним парцелама или замену дотрајалих објеката.

Опште правило би било да се становање у приземљу савсим искључи, да се исто догоди и са становањем на првом спрату, посебно у прометним саобраћајницама.

Проблем паркирања за потребе блока треба решити изградњом нових јавних или блоковских гаража постављених на регулацији блока или изузетно, ако за то постоје просторне и техничке могућности, као подземне гараже у унутрашњем делу блока. Кров гараже треба озеленити.

За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката када се формира нови стамбени или пословни простор паркирање решити у објекту, на парцели или у гаражи предвиђеној посебним решењима. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Приликом регулационе разраде компактних стамбених блокова тежити обезбеђењу заједничких озелењених простора у унутрашњости блока за децу и станаре као сукорисничке површине, уколико није могуће остварити одговарајуће нормативе за зелене површине на нивоу појединачних парцела.

#### Становање у отвореним градским блоковима

Отворени блокови карактеришу се слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечју игру, спорт и рекреацију.

Отворени блок је овичен јаким саобраћајницама са увођењем саобраћаја у унутрашњост блока (стамбене улице, слепе приступне улице и паркинзи).

Отворени блокови не омогућавају велике промене у трансформационом смислу, како унутар блока тако и на ободу према саобраћајницама. Значајна ремодулација простора и објеката која би нарушила карактер отворених блокова овим ГП није дозвољена.

Отворене блокове треба развијати са истим концептом, с тим што се уз важне саобраћајне правце могу формирати трговачке улице.

Интервенције у постојећим отвореним блоковима планом детаљније разраде за блок у целини дефинисаће могућност доградње, надградње или изузетно нове изградње, у контексту постојеће висинске и хоризонталне регулације.

При томе се посебно мора водити рачуна о композицији блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, објектима јавних служби и инфраструктуре, паркирању и постојећем зеленилу.

У слободним парковским деловима отворених блокова није дозвољена изградња нових објеката. Простори планирани за јавне намене не могу се користити у друге сврхе. Ове површине, до привођења земљишта планираној намени, могу се привремено користити искључиво као зелене површине, дечја или спортска игралишта, без изградње чврстих објеката.

У отвореним блоковима је потребно планирати, кад год је то могуће, и додатно паркирање.

#### А.2. Повод и циљ израде плана

Повод израде плана је преиспитивање претходних планских решења предвиђених ДУП-ом „Реконструкција блокова између улица 29. новембар, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Војводе Добриња“ („Службени лист града Београда”, бр. 8/67 и 8/70).

Циљ израде предметног плана је усклађивање са планом вишег реда – Генералним планом Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03).

За предметно подручје је Урбанистички завод Београда урадио Урбанистичку анализа бр. 350-662 од 24. јуна 1999. године, којом су установљене чињенице приказане у следећој табели:

Табела А.2 – Урбанистички параметри (1999. год.)

	Постојеће стање	Према ГУП-у	Могућности (3-2)
1	2	3	4
БРГП – укупно (m <sup>2</sup> )	52.150	87.300	35.150
БРГП – стамбена (m <sup>2</sup> )	47.600	60.371	12.771
БРГП – делатности (m <sup>2</sup> )	4.590	26.925	22.335
Број становника	2.221	2.569	348
Број станова	766	886	120
Број становника по стану	2,9	2,9	–
Густина насељености (ст/ha)	605	700	–
Индекс изграђености	1,8	3,0	–
Однос становање /делатности	91% : 9%	50–90% : 50–10%	–
Број ПМ и ГМ	193	–	–
Слободне површине (m <sup>2</sup> /ст)	7,2	8–15	–

Упоредном анализом параметара и показатеља из постојећег стања и ГУП-а Београда утврђено је да и поред повећане спратности појединих објеката постоје резерве у бруто грађевинској површини, као и могућност изградње новог броја станова – применом максималних вредности параметара и показатеља за предвиђени тип изграђености.

Такође је установљено, анализом стационарног саобраћаја, да је паркирање возила решено на отвореним паркинг просторима (129 ПМ) и у оквиру гаража (64 ГМ) и да је већ у постојећем стању евидентан дефицит од око 343 ПМ.

Наведеном урбанистичком анализом је дата сугестија за иницирање измене важећег планског документа у циљу усклађивања фактичког стања на терену са новонасталим потребама постојећих и будућих корисника предметног подручја.

На основу иницијатива за израду новог планског акта реконструкције блокова између улица 29. новембар, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Војводе Добриња у Београду предложене су следеће интервенције:

- изградња стамбеног објекта спратности П+4+Пк – П+6 на локацији Војводе Добриња бр. 46–48;
- надзиђивање постојећих објеката у улици 29. новембра, Шајкашкој и Ватрослава Лисинског;
- изградња максималног броја гаражних места и паркинг простора како би се ублажио досадашњи несклад и исправио недостатак из претходних планова.

Комисија за архитектуру и урбанизам Извршног одбора Скупштине града Београда на седници одржаној 15. јануара

ра 2002. год. разматрала је Предлог закључка о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – просторна целина између улица: 29. новембра, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Војводе Добрњца у Београду и дала позитивно мишљење.

### А.3. Обухват плана

Предметни План детаљне регулације обухвата површину од око 3.3 ha (без улица које окружују грађевинске блокове) између улица 29. новембра, Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду.

Предметно подручје садржи следеће катастарске парцеле:

КО Палилула Р=1:500 дл.41 и 58

– Целе катастарске парцеле:

6165; 6166; 6171; 6169; 6170; 6173; 6174; 6177; 6178; 6179; 6148; 6149; 6150; 6153; 6154;

6155; 6158; 6159; 6160; 6161; 6162; 6164; 6132/2; 6132/1; 6125; 6126; 6127; 6128; 6129; 6130; 6131; 6147; 6134; 6137; 6138; 6139; 6143; 6144; 6145; 6146.

– Делови катастарских парцела: 42/1; 39; 125/1; 6225; 6224.

КО Стари град Р=1:500 дл.39 и 49

– Целе катастарске парцеле: 1201.

– Делови катастарских парцела: 1169/1; 2284/1; 2284/2.

У случају неусаглашености бројева парцела у текстуалном и графичком делу елабората, важи стање у графичком делу.

## Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

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

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

#### Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавне саобраћајне површине са инфраструктуром

Јавне саобраћајне површине са комуналном инфраструктуром чине коловозне траке, тротоари, паркинзи, јавни колски прилази, зеленило у регулацијама саобраћајница (линеарно и острва) и коридори техничке инфраструктуре.

За саобраћајне површине са комуналним инсталацијама издвајају се следеће катастарске парцеле и делови парцела:

КО Палилула:

– целе кат. парцеле: 6147, 6148, 6132/1, 6132/2,

– делови кат. парцела: 39, 42/1, 125/1, 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6224 и 6225.

– Парцела бр. 22 у блоку 3: део кат. парцеле бр. 6171 – јавни колски прилаз.

КО Стари град:

– целе кат. парцеле: 1201,

– делови кат. парцела: 1169/1; 2284/1; 2284/2.

Комплекси јавне намене

– Парцела бр. 27 у блоку 4: делови катастарских парцела бр. 42/1, 6125, 6126, 6127, 6128 и 6129 све КО Палилула – постојећи комплекс основне школе са припадајућим садржајима.

– Парцела бр. 6 у блоку 1: цела кат. парцела бр. 6150 КО Палилула – новопланирана дечја установа (депанданс за јаслени узраст деце, са 30 места).

– Парцела бр. 28 у блоку 1: целе кат. парцеле бр. 6130 и 6131 КО Палилула – новопланирана дечја установа (депанданс за децу предшколског узраста, са 80 места).

#### Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште у блоковима бр. 1, 2 и 3 намењено је становању са делатностима, делатностима и пословању у постојећим градским блоковима у централној зони Београда.

Табела Б.1. – Биланс површина

Јавно грађевинско земљиште		
намена	парцела	површина (m <sup>2</sup> )
Јавне саобраћајнице	–	9.203 m <sup>2</sup>
Јавни колски прилаз	бр. 22	452 m <sup>2</sup>
Комплекс јавне намене – основна школа	бр. 27	6.470 m <sup>2</sup>
Комплекс јавне намене – дечја установа	бр. 6	327 m <sup>2</sup>
Комплекс јавне намене – дечја установа	бр. 28	595 m <sup>2</sup>
Σ		17.047 m <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште		
намена	парцела	површина (m <sup>2</sup> )
Становање са делатностима	блок 1, 2 и 3	20.825 m <sup>2</sup>
Делатности – блоковска гаража	бр. 12	2.128 m <sup>2</sup>
Σ		22.953 m <sup>2</sup>
Укупна површина обухваћена планом		40.000 m <sup>2</sup>

### Б.2. Целине и зоне одређене планом

#### Б.2.1. Целине одређене планом

Остало грађевинско земљиште налази се у оквиру три целине – блокови бр. 1, 2 и 3 у централној зони Београда.

Блокови су међусобно раздвојени јавним саобраћајним површинама (улицама) и дефинисани регулационим линијама.

У оквиру бокова бр. 1, 2 и 3 планирана намена је становање са делатностима.

Блокови су подељени на грађевинске парцеле на којима су регулационим и грађевинским линијама дефинисане површине на којима је дозвољена изградња.

Блокови бр. 1 и 3 припадају компактним градским блоковима, а блок бр. 2 припада отвореном типу градског блока.

#### Б.2.1.1. Компактни градски блокови – блок бр. 1 и 3

Компактни градски блок чине објекти изграђени на појединачним парцелама који поштују услове међусобне повезаности и регулације, а оивичени су саобраћајницама или другим јавним површинама.

Објекти су изграђени по ободу блока и постављени на регулациону линију блока, по правилу двојно узидани, са појединачним случајевима прекинутог низа. Свим објектима припада део уличног фронта и део залеђа до парцеле суседног објекта.

У компактним блоковима дозвољена је замена појединачних објеката, фазна изградња и реконструкција, као и трансформација намене објеката у компатибилну намену. У циљу довршења и унапређења блокова предвиђена је изградња појединачних зграда на неизграђеним парцелама. Објекти лошег квалитета могу се заменити новим објектима.

Предвиђено је да се наведени блокови и даље развијају као компактни градски блокови. Они се могу трансформисати и у блокове централних функција и у блокове трговачких улица. Могуће је претварање стамбеног простора у пословни простор, али са задржавањем функције становања на нивоу блокова.

За изградњу нових стамбених или пословних објеката, реконструкцију и доградњу постојећих објеката када се формира нови стамбени или пословни простор, паркирање решити у објекту, на парцели или у гаражи предвиђеној по-

себним решењима. Неопходан паркинг или гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

На нивоу појединачних парцела потребно је обезбедити одговарајуће зелене површине.

Табела Б.2.1.1. – Урбанистички параметри за ниво блока или шире целине у компактним градским блоковима (извод из ГП Београда до 2021. год.)

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зап)/ха	%зелених и незастртих површина у односу на П блока	Дечја игралишта узраст 3–11 год. м <sup>2</sup> /ст
Постојећи блокови у централној зони	50–90%/ 50–10%	400–800	500	1.000	10%	1 м <sup>2</sup> /ст (мин. 100 м <sup>2</sup> )

На 5.5 м<sup>2</sup> БРГП блока у Плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1 м<sup>2</sup> неизграђене слободне површине.

Блок број 1 – нето површина блока око 0.8044 ха

Блок је оивичен улицама 29. новембра, Војводе Добрњца, В. Лисинског и Шајкашком.

Уз улицу 29. новембра, В. Добрњца и делу Шајкашке већином је присутна наслеђена парцелација са двојно и једнострано узиданим објектима, спратности од П+1 до П+5. На углу улица В. Добрњца и 29. новембра, и на углу улица В. Добрњца и В. Лисинског налазе се објекти од амбијенталне вредности.

У делу блока ка Шајкашкој улици седамдесетих година изграђен је објекат спратности П+10 са подземном гаражом, који чини целину са објектом у блоку 3 у Шајкашкој улици. Карактеристично је да се овај објекат делом налази изнад улице В. Лисинског, и изнад Шајкашке улице – веза са објектом у блоку 2.

Планирано је делимично уједначавање висинске регулације објеката у улицама 29. новембра и В. Добрњца, у односу на суседне објекте – у складу са ставовима службе заштите. Предвиђено је увођење колског приступа са правом јавног коришћења у унутрашњост блока, због противпожарног приступа, формирања паркинга и приступа топлотној подстаници, као и реконструкција рампе за постојећу подземну гаражу, чији улазни део се у постојећем стању налази на суседној парцели (кат. парцела 6150).

Блок број 3 – нето површина блока око 0.8294 ха

Блок је оивичен улицама Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића, Шајкашком и В. Лисинског.

Уз улице Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и у делу В. Лисинског присутна је наслеђена парцелација са двојно узиданим објектима и појединачним случајевима прекинутог низа, спратности од П+1 до П+4–П+5. У улици В. Добрњца налазе се четири објекта од амбијенталне вредности.

Планирано је увођење колског приступа у унутрашњост блока због противпожарног приступа, формирања паркинга, и рашчишћавања унутрашњости блока (смећаре које се не користе). Предвиђено је и формирање нове јавне површине – колски прилаз из улице В. Добрњца, ради обезбеђивања саобраћајног тока и из противпожарних разлога.

Б.2.1.2. Отворени градски блокови – блок бр. 2

Карактеристика отвореног блока су вишеспратни објекти изграђени на јединственој заједничкој парцели. Овај блок има многе карактеристике компактнoг градског блока – изградња објеката по ободу блока у непрекинутом низу на регулационој линији улице, двојно узидани објекти, итд.

Табела Б.2.1.2. – Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима (извод из ГП Београда до 2021. год.)

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зап)/ха	%зелених и незастртих површина у односу на П блока	Дечја игралишта узраст 3–11 год. м <sup>2</sup> /ст
Постојећи блокови у централној зони	50–90%/ 50–10%	400–800	500	1.000	10%	1 м <sup>2</sup> /ст (мин. 100 м <sup>2</sup> )

Блок број 2 – нето површина блока око 0.7498 ха

Блок је оивичен улицама Шајкашком, Ватрослава Лисинског, Цвијићевој и 29. новембра.

Уз улицу 29. новембра присутна је наслеђена парцелација са двојно узиданим објектима, спратности од П+4 до П+5. У улицама Цвијићевој и В. Лисинског изграђене су стамбене ламеле на заједничкој парцели (кат. парцела бр. 6134) карактеристичној за отворени тип блока, спратности П+5 до П+8 и П+10.

Планирано је увођење колског приступа у унутрашњост блока због противпожарног приступа. Кат. парцеле бр. 6137, 6138 и 6139 су резервисане за зелене површине са јавним коришћењем у унутрашњем делу блока, ради обезбеђивања слободних и зелених површина за потребе становника отвореног блока (потребно 30–40% површине блока).

Потребе за паркирањем у блоку бр. 2 решене су планираном блоковском гаражом која је смештена на ободу блока на регулационој линији Шајкашке улице, на парцели постојећег објекта Пекарске индустрије.

*Б.2.2. Зоне – остало грађевинско земљиште подељено је на следеће зоне:*

**ЗОНА А – становање са делатностима**  
– макс. спратност П+3+Пк

Спада у зону становања средњих густина. Планирана спратност објеката од П+2+Пк до П+3+Пк условљена је висином објеката амбијенталне вредности, у складу са ставовима Службе заштите, као и висином суседних објеката и њиховим међусобним растојањима.

Карактеристика зоне А је нижи индекс изграђености на парцели од могућег за компактне блокове, због задате максималне спратности.

Дозвољено је надзиђивање до задате висине према условима Службе заштите за објекте амбијенталних вредности, као и замена дотрајалих објеката новим. У случају замене постојећег објекта новим, важе Правила грађења и урбанистички параметри за компактни блок.

Нове објекте поставити на регулациону линију блока, уз обавезу истовременог решавања паркирања на сопственој парцели.

У појединачним случајевима могућа је промена намене објекта из становања у делатности.

**ЗОНА Б – становање са делатностима**  
– макс. спратност П+6

Спада у зону становања високих густина. Планирана спратност објеката од П+4+Пк до П+6 условљена је спратношћу објеката амбијенталне вредности, у складу са ставовима Службе заштите, као и висином суседних објеката и њиховим међусобним растојањима.

Индекс изграђености планиран је до максималне вредности за одговарајући тип блока, у зависности од величине парцеле.

Дозвољено је надзиђивање објеката до задате висине према условима Службе заштите за објекте амбијенталних вредности, као и надзиђивање осталих објеката до задате спратности.

Нову изградњу планирати на уличној регулацији, уз повезивање на контактним местима са уличном и дворишном фасадом суседног објекта. Обавезно је решавање паркирања на сопственој парцели, истовремено са новом изградњом.

Могућа је промена намене становања у делатности у приземљима објеката, на првом спрату, или целог објекта (појединачни случајеви), до односа датог за компактне блокове у централним деловима града.

**ЗОНА В – становање са делатностима**  
– макс. спратност П+10+Пк

Спада у зону становања врло високих густина. Планирана спратност објеката од П+8 до П+10+Пк условљена је спратношћу постојећих објеката. Није дозвољено повећање спратности преко постојеће.

Проблеме везане за одржавање равних кровова решавају се санацијом постојећих равних кровова или плитким кровом нагиба до 10° искључиво до габарита последње етаже.

Нове делатности у приземљу објеката и на платоу изнад заједничке гараже (на парцели бр. 7 у блоку 1 и на парцели бр. 26 у блоку 3).

– Локале у приземљу постојећих објеката и на платоу изнад заједничке гараже предвидети искључиво у једној етажи као приземне објекте (П+0).

– Габарит нових локала је дефинисан грађевинским линијама, према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

– Архитектура нових локала треба да буде савремена, уз обавезу истовременог архитектонског израза, да би се постигао утисак целине.

– Предвидети лаку конструкцију, са доста стаклених површина, чиме треба да се постигне утисак транспарентности.

**ЗОНА Г – делатности – блоковска гаража,**  
макс. спратност 2Су+П+3

Намена зоне је блоковска гаража капацитета 380 г.м., планирана за потребе решавања дефицита у броју постојећих паркинг места у блоковима који су саставни део Плана.

Објекат поставити на регулациону линију Шајкашке улице.

Грађевинске линије подземних и надземних етажа повучене су у односу на бочне и задњу границу парцеле, према решењу датом у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Обезбедити потребан број улаза и резервних излаза у складу са технички нормативима и задржати постојећи колски приступ трафо-станици у дну парцеле.

Табела Б.2.2. – Урбанистички параметри по зонама

Зона	Намена	Макс. спратност	Однос становање/делатности	Макс. индекс изграђ. (И)	Макс. степен заузетости (З)%
А	Становање са делатностима	П+3+Пк	50–90:50–10%	2.60	55 (75*)
Б	Становање са делатностима	П+6	50–90:50–10%	3.00–3.50 (4.25*)	55 (70*)
В	Становање са делатностима	П+10	50–90:50–10%	4.85	55
Г	Делатности – блоковска гаража	2Су+П+3	0 : 100 %	3.50	65

\* максималне вредности код постојећих објеката

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

*Б.3.1. Јавне и остале саобраћајне површине*

**Б.3.1.1. Јавне саобраћајне површине**

– Јавне саобраћајнице – део улица Шајкашке и Ватрослава Лисинског у целој ширини регулације и део улица Војводе Добриња, 29. новембра, Цвијићеве и Ђуре Ђаковића у ширини тротоара, у оквиру границе плана.

Предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница у комплетној ширини регулације и формирање паркинга у регулацији улице. Коловозну конструкцију постојећих саобраћајница које треба реконструисати предвидети од асфалт-бетона са потребним елементима оивичења.

Регулационе ширине, елементи нивелационог плана и аналитичко-геодетски елементи за постојеће и саобраћајнице које се реконструишу приказани су у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

– Јавни колски прилаз – парцела бр. 22 у блоку 3, предвиђено је формирање јавног колског прилаза ради обезбеђивања приступа унутрашњости компактног блока, континуитета саобраћајног тока и из противпожарних разлога.

Регулационе ширине (5+2 x 2+3.65 линијско зеленило), елементи нивелационог плана и аналитичко-геодетски елементи за колски прилаз приказани су у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Коловозну конструкцију предвидети од асфалт-бетона са потребним елементима оивичења.

– Јавни паркинзи – постављени уз јавне саобраћајнице, управно или подужно у односу на осу саобраћајнице. Реконструисано је 29 постојећих и предвиђено је 124 нових паркинг места, што је приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Паркинг места управна на осу (Цвијићева, Ватрослава Лисинског и Шајкашка улица) предвидети са димензијама 2.30/5 m (мин. 4.80 m), а подужно постављена паркинг места (улица Војводе Добрњца) са димензијама 2/6 m (мин. 5.50 m).

Површине за мирујући саобраћај на отвореном простору радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих елемената бетон/трава. Предвидети ивичњаке на уличним паркинзима.

На отвореним паркинг просторима предвидети реконструкцију постојећих дрвореда и формирање нових дрвореда.

На земљишту намењеном за јавне саобраћајне површине није дозвољено грађење зграда.

#### Јавни градски превоз

Концепт јавног градског превоза путника је у складу са условима ГСП „Београд”. Предметно подручје плана налази се у гравитационом пољу опслуживања следећих аутобуских линија ЈГС-а: 16, 27Е, 32Е, 35, 37, 43, 58, 95 и 96.

Дуж саобраћајнице 29. новембра којом пролазе линије ЈГС-а, у оквиру границе плана, смештено је пролазно аутобуско стајалиште на тротоарској површини између улица Шајкашке и Цвијићеве.

#### Пешачки саобраћај

На јавним саобраћајницама, површине резервисане за кретање пешака су обострани тротоари.

#### Б.3.1.2. Остале саобраћајне површине

##### Приступне саобраћајнице у блоку

Саобраћајнице са правом јавног коришћења – планиране су у унутрашњости блокова бр. 1, 2 и 3, на парцелама у зони „Становање великих густина са делатностима”.

Намена ових саобраћајница је приступ новоформираним паркинг просторима у унутрашњости блока, као и противпожарни приступ.

Коловозну конструкцију приступних саобраћајница предвидети од асфалт-бетона, сходно оптерећењу и структури моторних возила. Минимална ширина ових саобраћајница износи 4,5 m (1 x 3.0 + 1 x 1,5 m тротоар).

Регулационе ширине, елементи нивелационог плана и аналитичко-геодетски елементи приступних саобраћајница приказани су у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Нивелационо решење приступних саобраћајних површина радити гравитационим отицањем површинских вода и у систему кишне канализације, водећи рачуна о нивелетам ободних саобраћајница.

#### Подземне гараже на парцелама

Задржава се постојећа подземна гаража у оквиру блокава бр. 1, 2 и 3, која се налази испод стамбено-пословних објеката у улици Шајкашкој бр. 23–31 и Ватрослава Лисинског бр. 6–8. Капацитет ове гараже је 145 г.м. (65+60+20 г.м.). Планирана је реконструкција улазне рампе из улице В. Лисинског, пошто се делом налази на суседној парцели, према графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Изградња подземних гаража предвиђена је испод свих новопланираних стамбених објеката.

#### Блоковска гаража

У блоку бр. 2, у оквиру кат. парцеле 6144, изградити блоковску гаражу спратности 2Су+П+3, капацитета 380 г.м. за

потребе решавања дефицита у броју постојећих паркинг места из блокова који су саставни део плана.

Гаражу пројектовати у складу са техничким нормативима.

#### Отворени паркинзи на парцелама

Формирани су уз приступне саобраћајнице у блоку 1 и 3, на парцелама бр. 7 и 26. За ове паркинге важе исти прописи као за паркинге на јавним саобраћајним површинама.

Парцела бр. 7 – планирано је 18 нових паркинг места; парцела бр. 26 – планирано је 8 нових паркинг места.

#### Пешачки саобраћај

Унутар блокова задржани су постојећи пасажии, а код објеката код којих је планирано формирање нових делатности у оквиру слободног приземља, задржани су постојећи пасажии и пешачке комуникације, што је приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

Табела Б.3.1. – Нумерички показатељи за паркирање

Примењени су следећи нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:			
– постојећи станови	0.7 п.м./стан	⇒ 937 x 0.7 =	656
– ново становање	1 п.м./стан	⇒ 45 x 1 =	45
– делатности	1 п.м./50 m <sup>2</sup> нето	⇒ (4.545x0.8) : 50 =	73
– основна школа	1 п.м./1 учионица	⇒ 21 учионица =	21
Укупно потребно паркинг места			795

#### Остварен број паркинг/гаражних места

блок	паркинг места			гаражна места на парцелама	Укупно
	јавна – на коловозу	блоковска гаража	на парцелама		
1	16	–	63	60	139
2	27	380	–	20	427
3	14	–	36	85	135
4	96	–	–	–	96
Укупно остварено		153	380	165	797

Капацитети потребни за паркирање обезбеђени су у постојећим гаражама, паркинг алејама у профилима улица, паркирањем на парцелама у унутрашњости блокова, изградњом подземних гаража испод планираних стамбених објеката на парцелама, и изградњом нове блоковске гараже у блоку бр. 2.

#### Б.3.2. Комунална инфраструктура

У оквиру целина, тј. зона предметног плана, све постојеће и новопланиране објекте на парцелама треба прикључити на мрежу и постројења комуналне инфраструктуре:

- водовод и канализација,
- електроинсталације,
- ТТ мрежа,
- топловодна мрежа.

#### Б.3.2.1. Хидротехничка мрежа и постројења

##### Б.3.2.1.1. Урбанистички услови за водоводну мрежу и постројења

Предметно подручје припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

Постојећа водоводна мрежа је стара, недовољног капацитета са становишта противпожарне заштите.

Постојеће стање водоводне мреже, према условима Београдског водовода од 1. децембра 2003. год. је следеће:

- у улици Ђуре Ђаковића постоји магистрални водовод Ø 700 mm и Ø 300 mm, као и дистрибутивна водоводна цев Ø 100 mm;

- у Цвијићевој улици постоји водовод  $\varnothing$  700 mm и  $\varnothing$  300 mm;
- у улицама Војводе Добриња и Ватрослава Лисинског постоје дистрибутивни водоводи  $\varnothing$  100 mm и  $\varnothing$  80 mm;
- у Шајкашкој улици постоји дистрибутивни водовод  $\varnothing$  100 mm.

Све старе цеви пречника мањег од  $\varnothing$  150 mm потребно је реконструисати на минималан пречник  $\varnothing$  150 mm, чиме ће се обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

У објектима велике спратности (П+10) по потреби предвидети такво техничко решење којим ће се обезбедити довољан притисак за противпожарне и санитарне потребе.

Планирану уличну мрежу повезати у прстенаст систем са свом потребном арматуром. Планиране цеви постављати у тротоарима или испод ивичњака.

Након изградње нове водоводне мреже, потребно је све постојеће прикључке на улични водовод превезати на нову мрежу, а стару водоводну мрежу укинути.

Нове водоводне прикључке остварити на планирану водоводну мрежу.

На планираној уличној мрежи потребно је предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната сходно прописима о противпожарној заштити.

При изради хидрауличног прорачуна рачунати са kotaма пијезометра:

- мин. 135 mm,
- макс. 150 mm.

Све прикључке објеката на уличну водоводну мрежу треба остварити преко водомера, а према техничким прописима „Београдског водовода”.

#### Б.3.2.1.2. Урбанистички услови за канализациону мрежу и постројења

Каналисање кишних и отпадних вода предметног блока је по општем систему. Ова локација налази се на најнижводнијем делу Булбулдерског канализационог слива где је реципијент за отпадне и кишне воде колекторски систем у Цвијићевој улици и недовољан је за прихват целокупног слива те долази до изливања.

Услов за даљу урбанизацију целокупног слива је изградња растеретног колектора од раскрснице ул. Димитрија Туповића и Рузвелтове до Дунава (тунелска деоница пресека  $D = 3.250$  mm), ван граница овог плана.

Ободом, око блока пролази примарна канализациона мрежа Београда, и то:

- у улици Ђуре Ђаковића колектори 300/450 cm и 100/130 cm,
- у улици Цвијићевој колектори 220/210 cm и 100/130 cm,
- у улици Војводе Добриња постоји колектор 60/110 cm,
- у улици 29. новембра постоје колектори 150/200 cm и 60/110 cm,
- у улицама В. Лисинског и Шајкашкој постоје цевни канали  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm.

Постојећа канализација је довољног капацитета за потребе постојеће и планиране изградње. Делове градске канализационе мреже у улицама Ватрослава Лисинског и Шајкашкој треба прилагодити критеријуму ЈЛП БВК о минималним пречницима цевних канала општег система а то је  $\varnothing$  300 mm.

Потребна је допуна постојеће канализације у смислу одвођења кишних вода из централних делова блокова до постојеће уличне канализације.

Решење одвођења кишних вода остварити комбинацијом цевне канализације, ригола и нивелације терена.

#### Б.3.2.2. Урбанистички услови за електроенергетску мрежу и постројења

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа објеката напонског нивоа 1 и 10 kV. Постојеће ТС 10/0.4 kV изграђене су у склопу грађевинских објеката.

Мрежа водова 10 и 1 kV изграђена је подземно, у склопу саобраћајних и других слободних површина. Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавног осветљења.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0.4 kV које је потребно реализовати за предметно подручје.

За предметно подручје потребно је изградити 2 ТС10/0.4 kV, инсталисане снаге 630 KVA, капацитета 1.000 KVA.

Планиране ТС 10/0.4 kV изградити у склопу грађевинских објеката 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;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0.4 kV прикључити на постојеће водове 10 kV, веза између постојећих ТС 10/0.4 kV. На делу ул. 29. новембар, од Шајкашке до Цвијићевој улици изградити два вода 10 kV.

Постојеће водове 10 и 1 kV који су у колизији са планираним проширењем постојећих саобраћајница изместити на нову локацију.

Планиране водове 1 kV извести од планираних ТС 10/0.4 kV до појединих корисника електричне енергије. Планиране водове 10 и 1 kV извести у коридору постојећих саобраћајних и слободних површина. Планиране водове поставити подземно, у рову потребних димензија, у зависности од броја водова у рову. На местима где се очекују већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију.

Извршити реконструкцију осветљења постојећих саобраћајница. Осветљењем саобраћајница и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 1.0 и 0.6 cd/m<sup>2</sup>.

Водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију.

#### Б.3.2.3. Урбанистички услови за ТТ мрежу и објекте

Предметно подручје припада подручној АТЦ „Дунав” и кабловском подручју Но. 9.

Да би се обезбедио потребан број телефонских прикључака, потребно је реализовати истурени степен „Гундулићев венац”, чиме ће се створити потребни услови за прикључење на ТТ мрежу.

У том смислу потребно је формирати ново кабловско подручје у оквиру планираног истуреног степена, као и извршити реконструкцију постојећег кабловског подручја Но. 9.

Планиране ТТ водове изградити од постојећих ТТ окана до појединих ТТ корисника. Планиране ТТ водове изградити испод тротоарског простора појединих саобраћајница као и испод слободних површина.

ТТ водове поставити подземно, у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, водове поставити у заштитну цев.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

### Б.3.2.4. Урбанистички услови за топоводну мрежу и постројења

#### Постојеће стање

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Дунав”, односно топоводном конзуму магистралног топовода положеног у ул. 29. новембра и Шајкашкој.

Већи део постојећих површина које припадају блоку између предметних саобраћајница прикључен је на горепоменути градски даљински ситем грејања преко примарне топоводне мреже пречника Ø 300/5.6 mm и Ø 219/5 mm која се налази у постојећој регулацији улица Шајкашке и В. Лисинског.

Промена температурног и притисног режима одвија се индиректно путем измењивача топлоте у постојећим топлотним подстанцима, одакле се и обавља дистрибуција топлотне енергије потребна за радијаторско грејање.

Постојеће топлотне подстанице су смештене у следећим објектима:

ПС 1 : Шајкашка бр. 23

ПС 2 : Цвијићева бр. 20

ПС 3 : Основна школа „Влада Аксентијевић, ул. Туре Баковића бр. 70

ПС 4 : Војводе Добрњца бр. 26А

ПС 5 : 29. новембра бр. 93 и

ПС 6 : Шајкашка бр. 23 (дворишни део-засебан објекат).

Део објеката који није прикључен на топоводну мрежу своје потребе за топлотном енергијом задовољава користећи индивидуалне топлотне изворе (нерационалну електричну енергију, пећи на лако-течно гориво и др.)

С обзиром да кроз предметни простор пролазе постојећи топоводи јаке пропусне моћи, стичу се реални услови за прикључење како планираних површина (у новим објектима и надзиданим деловима постојећих), тако и постојећих зграда изградњом одговарајућих топоводних прикључака и топлотних подстаница.

На тај начин би се обезбедили квалитетнији услови становања и пословања разматраног подручја, оптимално се користи расположива енергија и штити животна средина.

#### Топлотни конзум

На бази урбанистичких параметара датих овим планом извршена је детаљна процена топлотног конзума у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина. За његову процену коришћени су следећи нормативи:

- за постојеће стамбене површине: 130 W/m<sup>2</sup>,
- за планиране стамбене површине: 110 W/m<sup>2</sup>,
- за постојеће пословне површине: 140 W/m<sup>2</sup>,
- за планиране пословне површине: 120 W/m<sup>2</sup>.

а све у складу са ЈУС.У.Ј5.510. Овако добијени топлотни конзум послужио је као основ за димензионисање цевне мреже.

Инсталисана топлотна снага свих потрошача дата је у следећем табеларном приказу:

Блок	Парцела бр.	БРГП Становање (m <sup>2</sup> )		БРГП Делатности (m <sup>2</sup> )		Топлотни конзум (KW)	
		постојеће	ново	постојеће	ново	становање	делатн.
Блок 1	1	2170	240	320	0	247	36
	2	3270	0	180	0	340	20
	3	630	90	0	0	74	0
	4	260	320	0	0	55	0
	5	900	160	0	0	108	0
	6	0	0	0	300	0	29
	7	8.740	0	235	270	909	51
	8	480	140	0	150	62	15
	9	150	380	0	0	49	0
	10	1.775	400	300	0	220	29
Укупно блок 1 ⇒		18.375	1.730	1.035	720	2.043	180
Блок 2	11	905	205	120	0	112	13
	12	0	0	0	(7.680 – гаража)	0	0
	13	16.100	0	1.150	0	1.675	129
	14а	0	0	0	0	0	0
	14б	0	0	0	0	0	0
	14в	0	0	0	0	0	0
	15	850	190	110	0	105	12
Укупно блок 2 ⇒		17.855	395	1.380	0	1.892	154
Блок 3	16	150	255	0	80	38	8
	17	775	310	0	0	108	0
	18	925	90	0	0	104	0
	19	1.125	125	0	0	128	0
	20	0	1.250	0	200	130	19
	21	0	1.250	0	200	130	19
	22	0	0	0	0	0	0
	23	900	0	100	0	94	11
	24	3.200	0	250	0	333	28
	25	2.450	0	220	0	255	25
	26	15.150	0	80	580	1.576	64
Укупно блок 3 ⇒		24.675	3.280	650	1.060	2.896	174
Блок 4	27	0	0	3.516	0	0	394
	28	0	0	0	600	0	58
	Укупно блок 4 ⇒		0	0	3.516	600	0
Укупно ⇒		60.905	5.405	6.581	2.380	6.831	960
Σ						7.791	



Услови снабдевања топлотном енергијом

На топловодну мрежу прикључиће се:

- постојећи стамбени објекти који се задржавају, а још нису прикључени на топлификациони систем,
- планирани стамбено-пословни објекти према табели топлотног конзума,
- постојећи стамбени објекти који се надзиђују.

Сва прикључења изводити на постојећу мрежу у постојећим топловодним коморама изградњом топловодних цеви одговарајућег пречника.

Планирану топловодну мрежу полагаати у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0,80 m, мерено од горње ивице цеви.

Планиране топловеде водити подземно, испод саобраћајница и осталих јавних површина на предметном простору.

Постојеће трасе топловода на местима изградње новопланираних гаража задржати у њиховом плафонском делу уз одговарајућу заштиту и фиксирање (изградња покретних и непокретних ослонаца).

Све планиране топлотне подстанице индиректно се прикључују на топловодну мрежу. Секундарне топловеде температурног и притисног режима 90/70° C и НП6 водити од подстаница до појединих објеката по правилу кроз подрумске и гаражне просторије. Њихове трасе дефинишу се при изради и овери даље техничке документације.

Постојећим топлотним подстаницама проверити инсталисани капацитет и по потреби извршити њихово термичко проширење у смислу уградње јачег измењивача топлоте и замене одговарајуће опреме и уређаја.

Планиране топлотне подстанице смештене су у следећим објектима:

ПС 7 : Војводе Добрњца бр. 48,

ПС 8 : Шајкашка бр. 20.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београда”, број 2/87) и „Општинских и техничких услова за испоруку топлотне енергије, пројектовање и извођење топлотних инсталација и за руковање тим инсталацијама” („Службени лист града Београда”, број 8/71).

### *Б.3.3. Урбанистички услови за јавне и остале зелене површине*

Просторна и техничка решења предметног плана урађена су према условима за уређење и заштиту зеленила који су одређени од стране ЈКП „Зеленило-Београд”.

#### **Б.3.3.1. Јавне зелене површине**

Јавно линијско зеленило – дрвореди

Лоцирано је дуж јавних саобраћајница, јавног колског прилаза (парцела бр. 22), и у оквиру јавних паркинг простора. Постојећи дрвореди налазе се у улицама: Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићевој. У улици 29. новембра постоје само четири стабла.

Све постојеће дрвореде треба сачувати у целости.

Планирано је формирање континуалног дрвореда у улици 29. новембра, као и допуна и реконструкција дрвореда на недостајућим местима у остале три улице где се налазе постојећи дрвореди, и то доминирајућим врстама, тј. у улици Војводе Добрњца стаблима *Aesculus hippocastanum*, а у улици Ђуре Ђаковића и Цвијићевој стаблима *Acer pseudoplatanus*.

На парцели бр. 22 – јавни колски прилаз – задржати квалитетно високо зеленило и формирати нови дрворед на планираној зеленој траци у оквиру прилаза.

У оквиру новопланираних јавних паркинг простора лоцираних уз саобраћајнице планирано је формирање дрвореда на паркињима уз улице Шајкашка и Ватрослава Лисинског. Дрвореде формирати на растојању од 7 до 9 m, што обезбеђује засенченост 2–3 паркинг места.

Зеленило на комплексима јавне намене

Највреднији простор са становишта постојеће вегетације налази се у блоку бр. 4, који је намењен комплексу основне школе. На овом простору постоји велики број квалитетних стабала.

Планским решењем се у оквиру блока бр. 4 задржавају сва постојећа стабла, која могу бити допуњена у даљој разради – пројектом уређивања терена и озелењавања.

У комплексу основне школе налазе се две изузетне зелене површине, једна око школе, а друга јужно од зграде школе. На оба простора постоји велики број квалитетних стабала и других категорија зеленила као и живе оgrade.

Предвиђено је задржавање ових зелених површина, уз могућност њиховог додатног уређења и реконструкције у даљој разради техничке документације.

На земљишту намењеном за јавне зелене површине није дозвољено грађење зграда.

#### **Б.3.3.2. Остале зелене површине**

– Зелене површине у блоку 2 са јавним коришћењем – планиране су у унутрашњости отвореног блока бр. 2, на кат. парцелама бр. 6137, 6138 и 6139.

Предвиђени су задржавање и реконструкција постојећег високог зеленила, као и формирање новог ниског и високог зеленила. Забрањена је садња ниског и високог зеленила у појасу који се налази на растојању мањем од 10 m од стамбеног објекта у Цвијићевој улици бр. 18–24.

У слободним деловима отворених блокова није дозвољена изградња нових објеката. Простори планирани за зелене површине са јавним коришћењем не могу се користити у друге сврхе. Ове површине могу се користити искључиво као зелене површине, дечја или спортска игралишта, без изградње чврстих објеката.

– Високо зеленило на парцелама осталих намена – са веома квалитетном вегетацијом.

У блоку 1, на парцели објекта у улици 29. новембра бр. 85–89, постоји веома квалитетна, доста густа висока вегетација лишћара. У унутрашњости блока, на парцелама објекта у улици Војводе Добрњца бр. 26–30, такође се налази групација високих лишћара.

У блоку 2, на парцели објекта у улици 29. новембра бр. 91 а, налазе се две велике беле тополе. Поред тих стабала, у унутрашњем делу блока иза објекта у улици Цвијићевој бр. 18–24, налази се групација одраслих, негованих воћака.

На кат. парцели 6146 у блоку 2 планирано је задржавање постојећег високог зеленила.

У блоку 3, у унутрашњим двориштима објекта у улици Ђуре Ђаковића, налазе се изузетно декоративни четинари и лишћари. У осталим деловима блока постоје мање групације стабала доброг и средњег квалитета.

Планским решењем задржава се квалитетно високо растиње.

– Зелене површине на парцелама осталих намена

У блоку 1, на парцелама објекта у улици Војводе Добрњца бр. 26–34, заступљена је већа зелена површина ка дворишној страни.

У блоку 3, у унутрашњим двориштима објекта у улици Ђуре Ђаковића, такође постоји већа зелена површина. На већем броју парцела у блоковима 1–3 постоје мање зелене површине, оријентисане ка унутрашњости блока.

Планским решењем предвиђено је задржавање постојећих зелених површина.

На свим парцелама осталих намена потребно је обезбедити формирање нових и реконструкцију постојећих зелених површина, у складу са одговарајућим параметрима (мин. 10% зелених незастртих површина).

– Зеленило изнад подземних гаража – изнад новопланираних подземних гаража предвидети формирање зелених површина, без високе вегетације.

Општа правила за озелењавање слободних површина

– Уређење зелених површина радити на основу Топографског плана и Синхрон плана који су саставни део предметног плана.

– Приликом израде техничке документације, у оквиру пројеката уређивања терена, високо вредновану постојећу вегетацију третирати као саставни део пројекта.

– Приликом пројектовања и извођења планирати све потребне мере заштите стабала, дрвореда и високовреднованог постојећег зеленила.

– Нивелационо-регулационим решењем предвидети правилно отицање воде од објеката према слободном простору – ка сливницима и риголама.

– Обезбедити прописано растојање постојећег и планираног зеленила од постојеће и планиране инфраструктурне мреже.

### Б.3.4. Јавни објекти

#### Б.3.4.1. Комплекс јавне намене – основна школа

##### Постојеће стање

Комплекс основне школе налази се у блоку бр. 4, на парцели бр. 27.

- Површина парцеле : 6470 m<sup>2</sup>,
- Постојећа спратност објекта: П+1,
- Број учионица: 21,
- БРГП објекта ≈ 3516 m<sup>2</sup>,
- Под објектом ≈ 1758 m<sup>2</sup>,
- Слободна површина: 5307 m<sup>2</sup>,
- Индекс изграђености парцеле: 0.54,
- Степен заузетости парцеле: 27%.

##### Урбанистички услови

Према важећим законским прописима, оптималан капацитет школе је 24 одељења.

Земљиште се рачуна са 20–25 m<sup>2</sup>/ученику у смени (2.15–2.70 m<sup>2</sup>/становн. гравитирајућег простора), што обезбеђује изградњу површина за физичке активности, школски врт и део терена резервисан за неопходно проширење капацитета школе.

Величина парцеле намењена комплексу јавне намене – основна школа, као и постојећи индекс искоришћености и степен заузетости парцеле омогућују доградњу сале за физичко васпитање, отворених терена, као и наградњу једне етажне објекта школе ради побољшања услова наставе и остварених норматива.

Табела Б.3.4.1. – Потребни капацитети комплекса основне школе

Објекат: m <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5	
Објекат: m <sup>2</sup> /становнику	0,4–0,64 (1,5 смена) 0,6–0,96 (1 смена)	
гравитирајућег подручја	24–40 одељења	
Капацитет	мин. 25 m <sup>2</sup> /уч. у једној смени	
Парцела: m <sup>2</sup> /кориснику	1,0–2,0 (1,5 смена) 1,5–3,0 (1 смена)	
Парцела: m <sup>2</sup> /становнику	П+2	
гравитирајућег подручја		
Спратност		
Паркинг место на m <sup>2</sup>	на парцели за 10% запослених	
мин. број запослених		

##### Степен инфраструктурне опремљености објекта

Водовод	Канализац. фекална	Канализац. кишна	Електро	Телефон	Топловод
+	+	+	+	+	+

#### Б.3.4.2. Комплекс јавне намене – дечја установа (депанданс за јаслени узраст деце)

##### Урбанистички услови

Комплекс дечје установе планиран је у блоку 1, на парцели бр. 6 (кат. парцела бр. 6150).

- Површина парцеле : 327 m<sup>2</sup>,
- Планирана спратност објекта: П+1,
- БРГП објекта ≈ 300 m<sup>2</sup>,
- Под објектом ≈ 150 m<sup>2</sup>,
- Слободна површина: 177 m<sup>2</sup>,
- Индекс изграђености парцеле: 0.92,
- Степен заузетости парцеле: 45%.

Табела Б.3.4.2. – Потребни капацитети комплекса дечје установе (депанданс)

Објекат: m <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5
Капацитет	30 места
Слободне површине: m <sup>2</sup> /кориснику	8,0
Спратност	П+1

##### Степен инфраструктурне опремљености објекта

Водовод	Канализац. фекална	Канализац. кишна	Електро	Телефон	Топловод
+	+	+	+	+	+

#### Б.3.4.3. Комплекс јавне намене – дечја установа (депанданс за предшколски узраст деце)

##### Урбанистички услови

Комплекс дечје установе планиран је у блоку 4, на парцели бр. 28 (кат. парцеле бр. 6130 и 6131).

- Површина парцеле : 595 m<sup>2</sup>,
- Планирана спратност објекта: П+1,
- БРГП објекта ” 600 m<sup>2</sup>,
- Под објектом ” 300 m<sup>2</sup>,
- Слободна површина: 295 m<sup>2</sup>,
- Индекс изграђености парцеле: 1.01,
- Степен заузетости парцеле: 50%.

Табела Б.3.4.2. – Потребни капацитети комплекса дечје установе (депанданс)

Објекат: m <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5
Капацитет	80 места
Слободне површине: m <sup>2</sup> /кориснику	8,0
Спратност	П+1

##### Степен инфраструктурне опремљености објекта

Водовод	Канализац. фекална	Канализац. кишна	Електро	Телефон	Топловод
+	+	+	+	+	+

### Б.4. Амбијенталне целине

#### Б.4.1. Опште мере заштите

Подручје Плана је део целине Стари Београд која ужи статус претходне заштите. За овај простор предвиђен је режим заштите четвртог степена који подразумева:

- контролисану урбану обнову са заштитом карактера постојећег ткива са лимитираним погушћавањем и модернизацијом;
- замену дотрајалог грађевинског фонда новим који се својом хоризонталном и вертикалном регулацијом уклапа у постојећи карактер;
- имплементацију терцијарних делатности;
- реструктурирање саобраћаја;
- акције уређивања и унапређења простора;
- уређивање постојећих и формирање нових јавних простора;
- задржавање квалитетног грађевинског фонда уз интервенције које су предмет посебних конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе града Београда.

На простору обухвата Плана нема објеката који уживају статус споменика културе или објеката под претходном заштитом.

Из постојећег грађевинског фонда у оквиру граница Плана издвојени су објекти од непосредног интереса за службу заштите, валоризовани као објекти амбијенталних вредности. Преостали грађевински фонд чине објекти од ширег интереса за Службу заштите, као и објекти без архитектонских вредности.

Објекти амбијенталних вредности – задржавају се уз широк дијапазон могућих интервенција које се крећу од рестаурације, преко реконструкције, до потпуне трансформације објекта. Интервенције подразумевају задржавање карактеристичних својстава типа и стила објекта.

Наведене интервенције код објеката амбијенталних вредности обавезно је радити у складу са условима Службе заштите.

Не дозвољавају се парцијалне интервенције на објектима које девастирају њихове архитектонске вредности.

Преостали објекти се могу уклонити, заменити новим објектом или задржати сходно стеченим обавезама и условљеностима плана. Планиране интервенције не смеју да наруше идентитет и физички интегритет објеката од непосредног интереса за службу заштите.

Доградња и надградња ових објеката могућа је код објеката који својим волуменом и габаритом кореспондирају са околином и објектима од непосредног интереса за Службу заштите, под условима датим у Елаборату „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите на простору Плана детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица 29. новембра, В. Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду”.

Све интервенције треба прилагодити целокупном контексту улице или једног њеног потеза. Пожељно је одржавање благе разиграности уличних венаца, а не њихово насилно изједначавање. Као репер за одређивање висине објеката, било да се ради о изградњи новог или разматра могућност надградње постојећег, узимати ширину улице у релацији са инсолацијом, а не висину венца суседног објекта.

#### *Б.4.2. Поис објеката амбијенталних вредности*

1. Стамбени објекат са пословањем у приземљу на углу ул. Војводе Добрњца бр. 26 и ул. 29. новембра бр. 83;
2. Стамбени објекат у улици Војводе Добрњца бр. 38;
3. Стамбени објекат у улици Војводе Добрњца бр. 40;
4. Стамбени објекат у улици Војводе Добрњца бр. 42;
5. Стамбени објекат у улици Војводе Добрњца бр. 44;
6. Стамбени објекат са делатностима у приземљу на углу ул. Војводе Добрњца бр. 52 и ул. Ђуре Ђаковића бр. 64.

### **Б.5. Урбанистичке опште и посебне мере заштите**

#### *Б.5.1. Урбанистичке мере за заштитиу живојне средине*

Услови за унапређење и заштиту животне средине које су одредили Градски завод за заштиту здравља и ЈКП „Градска чистоћа”, уграђени су у просторна и техничка решења предметног плана.

У циљу побољшања и унапређења стања животне средине на предметном подручју, поред мера које су уграђене у овај план, придржавати се следећих услова:

– При изради техничке документације предвидети посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту објеката од претеране инсолације, буке и негативног утицаја доминантних ветрова.

– Код комбиновања стамбено-пословних садржаја водити рачуна да активности предвиђених делатности не смеју да угрожавају функцију становања.

– Предвидети природну вентилацију подземних гаража где год то теренски услови омогућују. Код принудне вентилације гаража применити мере које ће обезбедити да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока.

– Све незаузете површине, укључујући и паркинг простор, оплеменили насадима лишћара високе биолошке вредности.

– Сакупљање смећа у судовима – контејнерима на предметном подручју предвидети смештањем група контејнера (3–4) у оквиру ниша на тротоару (у нивоу коловозне траке) уколико је тротоар шири од 3 m, или на избетонираним површинама у зони јавног коришћења (водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15 m по равној подлози без степеника).

– Израчунати потребан број контејнера према критеријуму један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисног стамбеног простора, односно 600 m<sup>2</sup> пословног простора.

#### **Заштита животне средине са аспекта геологије**

Од штетних утицаја који утичу на нарушавање животне средине могу се, с обзиром на урбанизованост простора, разматрати само техногени утицаји који су довели до измене приповршинског литолошког профила.

Преовлађујуће дејство треба очекивати у променама природног дренажа терена под утицајем будућих укопаних делова објеката, што може угрозити укопане делове постојећих објеката услед локалног издизања НПВ. У том смислу, треба предвидети израду одговарајуће канализационе мреже која мора да прими воду из локалних дренажа.

Пошто је предметно подручје највећим делом урбанизовано, треба проверити ефикасност фекалне и кишне канализације, како не би дошло до загађења подземне воде која може да постане агресивна према бетону.

Пошто предметни простор припада најужем градском језгру, због специфичности инжењерско-геолошких услова, најделисходнија заштита објеката била би у поштовању геотехничких услова градње.

#### *Б.5.2. Урбанистичке мере за заштитиу од пожара*

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

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

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

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

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

– Уколико прелазе висину од 22 m, објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

– Трафо-станице и кабловски развод морају се реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Евентуално планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са

одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

– У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/ 88 и 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију од Управе противпожарне полиције.

#### *Б.5.3. Урбанистичке мере заштите од елементарних и других већих непогода*

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

#### *Б.5.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добра*

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

### **Б.6. Инжењерско-геолошки услови**

#### *Б.6.1. Створени услови*

Пре почетка интензивније урбанизације предметно подручје прекривено је насутим тлом неједнаке дебљине, од 1,5 до 3,9 m. Насипање терена вероватно је изведено због забарених делова природне површине терена.

У подручју плана изграђени су савремени стамбени вишеспратни објекти. Исто тако, изграђене су градске саобраћајнице и инфраструктура.

#### Геоморфолошке карактеристике терена

Подина терена изграђена је од седимената терцијара (глиновито-лапоровити комплекс). Терен је прекривен квартарним седиментима (алувијалним наслагама). Пошто предметни терен припада старом урбаном језгру града, постоје техногене насlage променљивог састава и дебљине, као последица грађевинске активности.

#### Хидрогеолошке одлике терена

Основно хидрогеолошко обележје предметно подручју даје Дунав и утицај дренажања тзв. Дунавске падине (леве долине стране Дунава) са једне стране, и непосредан додир са бившом долином Булбулдерског потока са друге стране.

У периоду 1992/93. год., статички ниво подземне воде (НПВ) налазио се на дубини од 5,2–5,5 m, што одговара коти око 79,5 мнв. У терену се налази подземна вода у алувијалним и алувијално-барским седиментима. Подземна вода је слабе издашности, без значајне хидрауличке везе са водом Дунава, што значи да интензитет осцилација НВ у Дунаву не утиче на осцилације НПВ.

Коте НПВ, за потребе планске документације, крећу се од 79 мнв (зона улице Ђуре Ђаковића) до 84 мнв (зона улице 29. новембар).

#### Инжењерско-геолошка рејонизација терена

На основу стања и својстава терена, предметно подручје се сврстава у јединствени инжењерско-геолошки рејон А. Простор обухваћен овим рејоном представља алувијалну равну Дунава са котом терена од 80 до 87 мнв. У оквиру рејона А издвојена су два микрорејона према присуству алувијалних седимената у литолошком профилу:

– Микрорејон А1 – захвата зону улица 29. новембра, део Шајкашке и Цвијићеве. Прекривен је насутим тлом дебљине 1,5–3,9 m изразито хетерогеног састава; алувијално-барским слојем  $d=10-12$  m и неогеним седиментима на

коти 76–81 мнв. Ниво подземне воде је у зони алувијално-барских седимената.

– Микрорејон А2 – захвата зону оивичену улицама Ђуре Ђаковића, Војводе Добриња и Цвијићеве. Терен је прекривен насутим тлом  $d=1,5-3,9$  m изразито хетерогеног састава. Неогени седименти су на коти 65–81 мнв.

Ниво подземне воде је у зони алувијално-барских седимената.

#### *Б.6.2. Услови фундирања објеката*

Код нових објеката контакт „темељ-тло” треба остварити у јединственој литолошкој средини. Контактни напони морају да задовоље услов да се оствари равномерно слегање тла под објектом.

Код надзиђивања постојећих објеката мора се водити рачуна о интензитету додатних напона да не би дошло до слегања.

Код подземних етажа будућих објеката до дубине од 3 m треба предвидети хидроизолацију за сезонски променљиву дубину НПВ. За дубље укопане етаже предвидети израду дренаже за услов сталног постојања подземне воде.

Могућа је појава неравномерног слегања код плитког фундирања, што се може решити израдом тампонског слоја испод темеља или дубоким фундирањем.

При изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода, применом адекватних техничких мера.

Код свих интервенција на постојећим објектима, као и пре изградње нових објеката, обавезно је спровођење додатних геотехничких истраживања неопходних за израду техничке документације. Потребно је ближе одредити следеће податке:

- литолошку грађу терена у непосредној зони грађевинских захвата;
- геотехничке услове темељења објеката (вредности физичко-механичких параметара);
- услове извођења земљаних радова;
- хидрогеолошке карактеристике терена и услове заштите од површинске и подземне воде.

### **Б.7. Посебни услови**

#### *Б.7.1. Обезбеђивање просторних услова за олакшано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица*

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

При изради техничке документације обавезно је примена свих решења која инвалидним лицима омогућују неометано и континуално кретање у простору и приступ у све садржаје и објекте на предметном подручју.

- На главним пешачким правцима планирати следеће мере:
- на прелазима коловозних површина предвидети упуштене тротоаре;
  - код уређивања слободних површина, где услови терена омогућују, предвидети рампе.
  - код сваког објекта омогућити најмање на једном месту несметан прилаз за инвалидна лица (рампе и сл.).

#### *Б.7.2. Услови и критеријуми за рационалну употребу енергије*

Приликом даље разраде објеката обавезно је придржавати се важећих прописа, услова и техничких норматива у циљу рационалне употребе енергије у коришћењу објеката и смањења трошкова експлоатације.

Посебну пажњу посветити адаптацији и реконструкцији постојећих и изградњи нових поткровља која морају имати прописну термоизолацију, са обавезним ваздушним вентилирајућим слојем.

Као један вид рационалне употребе енергије, предметним планом је за грејање свих објеката обезбеђена могућност снабдевања топловодном мрежом.

### Б.8. Потребна средства за уређивање јавног грађевинског земљишта

За уређивање јавног грађевинског земљишта и изградњу објеката и постројења који су од јавног интереса потребна су следећа средства:

Врста рада	Јединица мере	Цена по јед. мере (дин.)	Количина	Укупна цена (дин.)
<b>Водоводна мрежа и постројења</b>				
Мрежа Ø 150 mm	m <sup>1</sup>	6.800	830.16	5.645.088
<b>Канализациона мрежа и постројења</b>				
Мрежа Ø 300 mm	m <sup>1</sup>	10.200	140.70	1.435.140
<b>Електроенергетска мрежа и постројења</b>				
Каблови 10 kV	m <sup>1</sup>	6.500	150	975.000
ТС 10/04 kV	ком.	2.800.000	2	5.600.000
<b>ТТ мрежа и објекти</b>				
Тф прикључак	ком.	6.000	150	900.000
<b>Саобраћајне површине</b>				
Коловоз	m <sup>2</sup>	4.200	2340	9.828.000
Јавни колски прилаз са тротоарима	m <sup>2</sup>	3.500	452	1.582.000
Паркинзи	m <sup>2</sup>	4.500	1710	7.695.000
Тротоари са ивичњацима	m <sup>2</sup>	2.500	1630	4.075.000
Укупна средства				37.735.228

## В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### В.1. Основна правила грађења за зграде различитих намена

Опште правило је да се становање у приземљу сасвим искључи, што важи и за становање на првом спрату, посебно у прометним саобраћајницама. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока, намена делатности која је компатибилна са становањем може бити доминантна или једина.

Приликом нове изградње, заједничко правило за све зоне је да се све потребе за паркирањем/гаражирањем задовоље на парцели на којој се гради. Неопходан паркинг односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Није дозвољена намена и градња која би могла да угрожава човекову средину, основне услове живљења суседа, или сигурност суседних зграда.

Није дозвољена изградња зграда које се користе за отворена складишта, продавнице чврстог горива и грађевинског материјала, половних аутомобила и других старих предмета (осим антиквитета), свих других садржаја који условљавају натпросечну количину транспорта, потрошњу енергената или емисију штетних гасова и буке, и изградња монтажних стамбених зграда.

До привођења простора намени дозвољена је санација постојећих објеката, али не и реконструкција или надградња.

### В.2. Правила парцелације

#### В.2.1. Основна правила парцелације за различите намене

Облик и величина грађевинских парцела одређују се тако да се на њима може градити у складу са правилима парцелације (индекс изграђености и степен заузетости земљишта).

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и границом грађевинске

парцеле према суседним парцелама исте или друге намене и потребним аналитичко-геодетским елементима.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину директно, или прилазом у ширини од најмање 3 m (4,50 m са тротоаром).

#### В.2.2. Положај, величина и облик парцеле

Парцела треба да има геометријску форму што ближе правоугаонику, као и величину прилагођену планираној намени и типу изградње.

#### В.2.3. Правила спајања и цепања парцела

Спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају. Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока не могу се мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

Тип изградње на новоформираној парцели треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Приликом спајања парцела, капацитет објеката не може прелазити збир појединачних капацитета спојених парцела.

Подела постојеће парцеле на две и више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Поделом се не могу формирати парцеле које не задовољавају услове у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.

#### В.2.4. Сјисак парцела које се разрађују урбанистичким пројектом

Парцеле на којима је предвиђена израда урбанистичког пројекта или се препоручује израда урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу „План парцелације са елементима за спровођење плана”.

Обавезна израда урбанистичког пројекта:

- парцела бр. 3 у блоку 1 (део кат. парцеле бр. 6154);
- парцела бр. 4 у блоку 1 (део кат. парцеле бр. 6153);
- парцела бр. 7 у блоку 1 (цела кат. парцела бр. 6159 и део кат. парцеле бр. 6155);
- парцела бр. 23 у блоку 3 (део кат. парцеле бр. 6171);
- парцела бр. 26 у блоку 3 (цела кат. парцела бр. 6177 и део кат. парцеле бр. 6171).

Препоручује се израда урбанистичког пројекта у циљу репарцелације:

- парцеле бр. 8 и 9 у блоку 1 (цела кат. парцеле бр. 6160 и 6161);
- парцеле бр. 20 и 21 у блоку 3 (цела кат. парцеле бр. 6170 и 6169).

На свим осталим парцелама које су обухваћене планом такође се дозвољава могућност израде урбанистичког пројекта ради парцелације и репарцелације у оквиру дозвољених Правила уређења и Правила грађења, што подразумева решавање свих претходних услова релевантних за сваку парцелу појединачно, као што су: имовинско-правни, економско-тржишни, ставови заштите итд.

### В.3. Правила за постављање, изградњу, обнову и реконструкцију објеката по зонама

#### В.3.1. Општи услови за све зоне

Висинска регулација за све објекте дефинисана је максималном спратношћу која је означена у свим графичким прилозима, где се један ниво рачуна у просечној вредности од 3 m.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте који имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара.

*В.3.2. Услови за зону уз улицу*

**В.3.2.1. Типологија изградње**

На подручју плана преовлађују двострано узидани објекти, са појединачним случајевима прекинутог низа.

– Код непрекинутог низа објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, а растојање између два суседна објекта је 0 m у систему двојно узиданих објеката.

На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална у ширини везног елемента на уличној фасади, или у ширини неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.

– Прекинути низ добија се код једнострано узиданих објеката.

Растојања новог објекта од бочне границе парцеле, односно од објекта на суседној парцели, дефинисана су правилима за одговарајући тип блока.

– Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

**В.3.2.2. Постављање нове зграде у односу на јавне површине и границе суседних парцела**

Регулациона линија је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, до које је дозвољено грађење.

У зонама становања са делатностима и зонама делатности, нове објекте поставити на регулациону линију (регулациона и грађевинска линија се поклапају).

У компактним блоковима у централној градској зони подземна грађевинска линија (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле (пожељно је да 10–15% парцеле буду незастрте површине).

Грађевинске линије подземних етажа не могу прелазити регулациону линију.

Табела В.3.2.2.1. – Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препука за нове објекте)		0 m
	у непрекинутом низу	0 m
Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу	у прекинутом низу (нови и постојећи)	меродавно је растојање између објеката, али не мање од 1,5 m
	у прекинутом низу први и последњи (новопланирани)	1/5 h вишег објекта, али не мање од 2,5 m
	у непрекинутом низу	0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у прекинутом низу (нови и постојећи)	1/3 h вишег објекта, али не мање од 4 m
	у прекинутом низу први и последњи (новопланирани)	2/5 h вишег објекта, али не мање од 5 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар постојећих блокова	1/3 h вишег објекта, али не мање од 5 m
Растојање објекта од наспрамног објекта	изградња унутар постојећих блокова	2/3 h, али не мање од 10 m

Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану или

заједничког степеништа у објекту, минималне површине 6 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4.

Минимална ширина светларника је 2 m, а минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m.

Није дозвољено затварање постојећих светларника.

Табела В.3.2.2.2. – Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

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

**В.3.2.3. Дозвољени испади ван грађевинске линије**

Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију, и то:

– максимално 0,60 m од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,50 m, и то макс. на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара;

– максимално 1 m од грађевинске линије, ако је тротоар већи од 3,50 m, а ширина улице већа од 15 m, и то максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара;

– линија крова према улици не сме прећи линију венца.

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Испади на деловима објеката у компактним градским блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних отвора. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег суседног отвора.

**В.3.2.4. Улазне партије – степеништа**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину већу од 0,90 m улазе у објекат.

**В.3.2.5. Спратност и висина објеката**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина новог вишепородичног стамбеног објекта не може прећи 22 m, при чему је минимална ширина улице 14,50 m.

Приликом изградње нових објеката, надградње или замене објеката новим, спратност је одређена према урбанистичким параметрима који су предметним планом утврђени за конкретне зоне, у складу са чиме је дефинисана максимална спратност појединачних објеката, што је приказано на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем”.

**В.3.2.6. Индекс изграђености и степен заузетости парцеле**

Индекс изграђености (И) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Степен заузетости (З, у %) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

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

У случају замене објекта новим, степен заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила грађења.

Табела В.3.2.6.1. – Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Индекс изграђености парцеле	до 300 m <sup>2</sup>	3,5
	до 400 m <sup>2</sup>	3,5
	до 500 m <sup>2</sup>	3,5
	до 600 m <sup>2</sup>	3
	преко 600 m <sup>2</sup>	3
Индекс изграђености угаоних објеката		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m <sup>2</sup>	60 %
	до 400 m <sup>2</sup>	55 %
	до 500 m <sup>2</sup>	50 %
	до 600 m <sup>2</sup>	45 %
	преко 600 m <sup>2</sup>	40 %
Степен заузетости угаоних објеката		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони	10% до 20%
Број паркинг места за становање		0,7-1 ПМ/1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/80 m <sup>2</sup> БГП

Табела В.3.2.6.2. – Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1,2 до 2,2
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30 до 40%
Дечја игралишта (3–11 год.)	1 m <sup>2</sup> / стан (мин. 100–150 m <sup>2</sup> )
Број паркинг места за становање	0,7–1 ПМ/1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/80 m <sup>2</sup> БГП

### В.3.2.7. Приступ парцелама и обезбеђивање простора за паркирање/гаражирање

Гараже – површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно степена заузетости грађевинске парцеле.

Обезбедити потребан број улаза и помоћних излаза, према техничким нормативима.

Приликом изградње подземних гаража водити рачуна о положају постојеће и планиране инфраструктурне мреже која се мора изместити или формирати на прописаном растојању од објеката. Гараже пројектовати тако да не угрожавају стабилност објеката у близини, тј. обезбеђивати темеље суседних објеката. Ово се мора доказати пројектом обезбеђивања темеља као саставног дела техничке документације.

При пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- чиста висина гараже мин. 2,30 m;
- димензије паркинг места мин. 2,30/4,80 m;
- подужни нагиб правих рампи макс. 12% за отворене и 15% за покривене рампе.

### Отворени паркинзи

У оквиру постојећих објеката, уколико не постоји друга могућност колског приступа на слободни део парцеле, за потребе паркирања могуће је у приземљу објеката остварити колски приступ минималне ширине 3 m (у складу са техничким могућностима).

Паркинг места управна на осу предвидети са димензијама 2,30/5 m (мин. 4,80 m), а подужно постављена паркинг места са димензијама 2,00/6 m (мин. 5,50 m).

Површине за мирујући саобраћај на отвореном простору радити са зазором од префабрикованих елемената бетона/трава.

На отвореним паркинг просторима, где је могуће, предвидети формирање нових дрвореда. Предвидети задржавање постојећег високог зеленила у што већој мери.

### В.3.2.8. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

Све постојеће и новопланиране објекте прикључити на потребну инфраструктурну мрежу и постројења, у складу са тачком Б.3.2. „Комунална инфраструктура” и графичким прилогом „Синхрон план”.

### В.3.2.9. Коришћење подрума и сутерена

Вишепородични стамбени објекти и објекти намењени делатностима могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Подрумске и сутеренске просторије првенствено се користе за подземне гараже, техничке просторије (топлотне подстанице, трафо-станице и сл.), станарске оставе итд.

У постојећим стамбеним објектима дозвољено је формирање гаражног простора у подрумским и сутеренским просторијама, у складу са техничким нормативима.

Дозвољено је коришћење подрума и сутерена као корисног простора, искључиво за делатности које су компатибилне са функцијом становања, у складу са техничким нормативима за одговарајућу делатност.

### В.3.2.10. Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини граниче парцеле, или транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се поставља према катастарском плану, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

### В.3.2.11. Уређивање слободних површина на парцели

На нивоу појединачних парцела потребно је обезбедити одговарајуће слободне и зелене површине.

На парцелама у компактним блоковима обезбедити 10–20% озелењених површина на парцели, а на парцелама у отвореним блоковима 30–40%.

### В.3.2.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката

Надградња нових етажа – крова до висине суседа у складу са амбијентом блока или улице дозвољена је у оквиру планираних висина за одређени тип блока. Надградња објеката дозвољена је само на нивоу целине објекта, не и за делове. Надградња подразумева обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете.

Додавање крова на згради са равним кровом без поткровља ради се постављањем косог крова са нагибом до 10%. Кровну конструкцију треба поставити повлачењем из венца или зидане оградe. Кров не сме да излази из габарита зграде.

На објектима са равним кровом препорука је да се уместо поткровља ради повучена последња етажа која може имати пуну спратну висину, али није дозвољена изградња корисних површина над њом, већ плитак кров као покривач. Последњу етажу повући мин. 1,20 m од фасаде објекта.

Надзиђивање поткровља изменом геометрије постојећег крова је интервенција унутар површине таванског простора са променом висине надзитета у циљу добијања комфорнијег корисног простора.

Висина надзитета стамбене поткровне етаже код изградње класичног крова износи највише 1,20 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, односно 2,20 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован тако да буде уписан у полукруг.

Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа (ако геометрија крова дозвољава, може се формирати галеријски простор, али не као независна корисна површина).

На постојећим и новопланираним крововима дозвољено је формирање кровних база. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије базе је 2,20 m. У оквиру кровне базе дозвољено је формирање излаза на терасу/лођу. Облик и ширина базе морају бити усклађени са елементима фасаде.

Адаптације постојећих тавана и заједничких просторија, у циљу добијања корисног стамбеног или пословног простора, дозвољене су у свим објектима ако нема промене габарита објекта ни у хоризонталном ни у вертикалном смислу и под условом да се не нарушава стабилност објекта и стандард становања осталих станара.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама, као ни друге грађевинске интервенције на фасадама, осим у случају јединствене интервенције за све етаже.

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа који воде у унутрашњост компактних и отворених блокова.

Рушење старог и изградња новог објекта на месту постојећег дозвољено је само уз примену урбанистичких параметара дефинисаних овим планом за конкретне зоне.

Све интервенције на објектима, својим вредностима, не смеју прелазити урбанистичке параметре дефинисане овим планом за конкретне зоне.

За све видове реконструкција, адаптација или доградње постојећих објеката потребно је, пре захтева за израду услова, проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији.

Обавезно је за све видове реконструкције, адаптације и доградње постојећих објеката поштовати одредбе из Закона о ауторским и сродним правима („Службени лист СРЈ”, број 24/98).

Посебни услови реконструкције за појединачне објекте:

– На дворишном објекту у улици Војводе Добриња бр. 42 (к.п. 6174) дозвољена је реконструкција и адаптација таванског простора у стамбено поткровље, без повећања броја стамбених јединица.

Максимална дозвољена спратност зграде је П+Пк.

– На објектима у улици Војводе Добриња бр. 26а, 28 и 30 (к.п. 6158 и к.п. 6164) дозвољено је претварање постојећег равнoг крова у кос кров, са максималним надзитком од 1,20 m,

под условом да се добијена корисна површина у поткровљу припоји већ постојећим становима на нижим етажама.

Није дозвољено повећање броја стамбених јединица.

Дозвољена спратност зграде је П+6+Пк, уз услов да минимално одстојање шестог спрата од ивице фасаде износи 1,20 m.

– На објекту у улици Војводе Добриња бр. 50 (к.п. 6171) дозвољено је претварање постојећег равнoг крова у кос кров, са максималним надзитком од 1,20 m, под условом да се добијена корисна површина у поткровљу припоји већ постојећим становима на нижим етажама.

Није дозвољено повећање броја стамбених јединица.

Дозвољена спратност зграде је П+6+Пк, уз услов да минимално одстојање шестог спрата од ивице фасаде износи 1,20 m.

– На објекту у улици Војводе Добриња бр. 52 (к.п. 6171) дозвољено је претварање постојећег равнoг крова у кос кров, са максималним надзитком од 1,20 m, под условом да се добијена корисна површина у поткровљу припоји већ постојећим становима на нижим етажама.

Није дозвољено повећање броја стамбених јединица.

Дозвољена спратност зграде је П+6+Пк, уз услов да минимално одстојање шестог спрата од ивице фасаде износи 1,20 m.

### В.3.2.13. Услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

– у обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима;

– приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објеката;

– није дозвољено додавање украса који нису постојали на првобитној згради;

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

## Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације (дела централне зоне) просторне целине између улица 29. новембра, Војводе Добриња, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду, представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из урбанистичког плана, као и за израду Урбанистичког пројекта.

Наведеним планом детаљне регулације ставља се ван снаге ДУП „Реконструкција блокова између улица 29. новембар, Цвијићеве, Ђуре Ђаковића и Војводе Добриња” („Службени лист града Београда”, бр. 8/67 и 8/70).

Саставни део елабората нацрта Плана су и:

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Намена и начин коришћења земљишта Р=1:500
2. Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем Р=1:500
3. План парцелације са елементима за спровођење плана Р=1:500
4. Синхрон план Р=1:500

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

– Одлука и закључак о приступању изради Регулационог плана дела централне зоне – просторне целине између улица: 29. новембра, Војводе Добриња, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду, Извршни одбор Скупштине града Београда, бр. 350-37/02-ИО од 18. јануара 2002. год.

– Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

– Извештај о јавном увиду.

– Елаборат „Условљености из планова широк просторних целина и стечене урбанистичке обавезе”, за потребе израде Регулационог плана дела централне зоне – просторне целине између улица 29. новембра, В. Добриња, Ђ. Ђаковића и Цвијићеве у Београду, ЈУП Урбанистички завод Београда, бр. 350-414 од 11. фебруара 2003. год.



– Образложење плана са оријентационим билансом остварених урбанистичких показатеља по блоковима и парцелама.

– Елаборат „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите на простору Плана детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица 29. новембра, Војводе Добриња, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду”, Завод за заштиту споменика културе града Београда, јул 2003.

– Елаборат „Геолошко-геотехничка документација за потребе израде Регулационог плана дела централне зоне – просторне целине између улица: 29. новембра, Војводе Добриња, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду”, Тилекс д.о.о., август 2002.

– Дописи, услови и сагласности надлежних установа.

– Копија плана и Топографски план предметног подручја, Р=1:500.

План детаљне регулације (дела централне зоне) просторне целине између улица 29. новембра, Војводе Добриња, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.

### Скупштина града Београда

Број 350-383/04-ХП-01, 21. јула 2004. године

Председник

**Радмила Хрустановић, с. р.**

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2003. године, на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, и 2/00), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА 27. МАРТА, ВЛАДЕТИНЕ, КНЕЗ ДАНИЛОВЕ И РУЗВЕЛТОВЕ

#### І – УВОД

##### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Извршни одбор Скупштине града Београда, на седници одржаној 10. октобра 2002. године, донео је Закључак о приступању изради Регулационог плана за део подручја централне зоне, блок између улица 27. марта, Владетине, Кнез Данилове и Рузвелтове у Београду („Службени лист града Београда”, број 22/02).

Ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), предметни план уређен је као План детаљне регулације.

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), предметни простор налази се у површинама намењеним:

а) комерцијалним делатностима и градским центрима (блок 1 – између улица 27. марта, Рузвелтове, Кнез Данилове и Иванковачке)

- индекс изграђености 3,5 (изузетно 4,5)
- степен заузетости 75%
- висина слемена (спратност) 22 (25) (П+6 до П+6+Пк) и изузетно 32 (П+8+Пк)

б) становању – мешовити блокови

(блок 2 – између улица 27. марта, Иванковачке, Кнез Данилове и Владетине)

- индекс изграђености 3–3,5 (компактни блокови)
- 1,2–2,2 (отворени блокови)
- 0,6–1,5 (индивидуално становање)

- степен заузетости 40–60% (компактни блокови)  
30–35% (отворени блокови)  
30–65% (индивидуални блокови)
- висина објекта 1–1,5 ширине улице (компактни блокови)  
до П+6+ (Пс) (отворени блокови)  
до П+2+Пк (индивидуално становање)  
(венац 11,5 – слеме 14,5 метара)

ц) Улица 27. марта има карактер пословно-трговачке улице

- обавезно пословање у приземљу
- индекс изграђености 3,5 (изузетно 4,5)
- степен заузетости 75%
- висина слемена (спратност) 22 (25) (П+6 до П+6+Пк) и изузетно 32 m (П+8+Пк)

#### 2. ОБУХВАТ ПЛАНА

План обухвата подручје два блока између улица: 27. марта, Владетине, Кнез Данилове и Рузвелтове улице. Површина плана је око 4,49 ха.

Подручје плана чине следеће катастарске парцеле:

КО Палилула

д.л. 79; 80; 84

Р=1:500

Целе парцеле:

1993; 1994; 1995; 1996; 1997; 1998/1; 1998/2; 1998/3; 1999; 2002; 2003; 2005; 2018; 2016; 2015; 2014; 2013; 2012; 2011; 2010; 2008; 2007; 2006; 2107; 2027/1; 2027/2; 2026/1; 2025; 2024; 2023; 2022; 2021; 2020; 2019; 2044; 2043/1; 2042/1; 2042/2; 2041; 2040; 2039; 2038; 2037; 2036; 2035; 2034; 2033; 2031/2; 2031/1; 2030; 2029; 2028; 2026/2; 1990; 1136;

Делови парцела:

621; 2032

У случају неслагања са графичким прилогом „Копија катастарског оригинала”, важи графички прилог.

## ІІ – ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### 1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру границе плана намењено је како је приказано у графичком прилогу бр. 1. „Намена и начин коришћења земљишта” у размери 1:500, за:

Јавно грађевинско земљиште:

- јавне саобраћајне површине и
- објекти јавне намене:

1) надземни објекат изнад вишенаменског шахта у Рузвелтовој 7, у оквиру подземног стајалишта „Вуков споменик” у блоку 1,

2) анекс Машинског факултета у блоку 2.

Табела 1

Назив	Грађевинска парцела	Катастарске парцеле: КО Палилула ДЛ. 79, 80, 84
1	2	3
Јавне саобраћајне површине		
Ул. Рузвелтова	С-1	делови: 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042/1, 2042/2, 2043/1, 1136, 621, 2031/1
Ул. Иванковачка	С-2	цела: 2107
Ул. Прилаз	С-3	делови: 2025, 2026/2, 2024, 2023, 2042/2, 2041, 2040, 2039, 2038, 2037, 2036
Ул. Владетина	С-4	цела: 1990 део: 1998/1, 1998/2, 1997, 1996, 1995, 1994, 1993

1	2	3
Објекти јавне намене		
надземни објекат изнад вишенаменског шахта у Рузвелтовој 7, у оквиру подземног стајалишта „Вуков споменик”	1-1	целе: 2035, 2031/2
Анекс Машинског факултета	2-1	цела: 2008
Остало грађевинско земљиште: – комерцијалне зоне и градски центри, – становање (мешовити блокови).		

Табела 2

Намена	Површина (ha)	Површина (%)
Јавно грађевинско земљиште Саобраћајне површине	4110,5	9,15
Надземни објекат изнад вишенаменског шахта	503	1,12
Анекс Машинског факултета	1186,5	2,63
Укупно 1	5.800	12,9
Остало грађевинско земљиште Комерцијалне зоне и градски центри	19.650	43,76
Становање (мешовити блокови)	19.450	43,34
Укупно 2	39.100	87,1
Укупно 1+2	44.900	100

## 2. КАРАКТЕР ЗОНА

У оквиру простора плана издвајају се две зоне по свом карактеру и то: у блоку 1 – зона А (А1 – А4) и у блоку 2 – зона Б (Б1 – Б3)

Табела 3: Планирани урбанистички показатељи

Назив	Кат. парцеле	Пов. зоне/ блока	Спратност	„И” индекс изграђености парцеле	„С” степен заузетости парцеле	Намена
1	2	3	4	5	6	7
Блок 1		19.650				комерцијалне зоне и градски центри
А1	део: 2043/1; 2042/1; 2042/2; 2041; 2040; 2039; 2038; 2037; 2036; 2031/1; 2034; 2033; 2032; целе: 2030; 2029; 2028	11.660	П+6 угаони П+7	3,5	75	становање: делатности 0–30% : 100–70%
А2	део: 2023; 2024; 2025; 2026/2	4.500	П+4+Пс(Пк)	3	75	становање: делатности 0–70% : 100–30%
А3	целе: 2026/1; 2022; 2021; 2020; 2019; 2044; 2027/2	2.785	П+4+Пс(Пк)	2,5	75	становање: делатности 0–70% : 100–30%
А4	целе: 2027/1	580	П+6	3,5	75	становање: делатности 0–30% : 100–70%
Блок 2		19.450				становање (мешовити блокови), трговачке улице
Б1	део: 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, целе: 2007, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018	11.950	П+4+Пс(Пк)	2,5	55	становање: делатности 70–100% : 30–0%

### А. Зона комерцијалних делатности и градски центри

Карактеристика ове зоне је комплексан градски простор јавног карактера са концентрацијом комерцијалних делатности: трговина, угоститељство, туризам, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге, култура и друге делатности које не угрожавају животну средину и становање на вишим етажама. Карактеристична је углавном ивична изградња. Постојеће катастарске парцеле максимално се поштују са препоруком да се катастарске парцеле неадекватног облика и величине укрупњавају у веће просторне целине на којима је могуће применити планиране параметре и правила изградње. У овој зони у погледу капацитета изградње, спратности односу пословног и стамбеног садржаја издвајају се подзоне:

– А1 и А4 које обухватају грађевинске парцеле уз улице Рузвелтову и 27. марта, које су планиране као пословно-трговачке улице са доминантним пословним садржајем у односу на стамбени (пословање преко 70% : становање до 30%);

– А2 и А3 које обухватају грађевинске парцеле уз улице Иванковачку и Кнез Данилову у којима је дозвољено знатно повећање стамбеног садржаја с обзиром на повученост ових улица у односу на главне саобраћајнице (становање до 49% : делатност преко 51%).

### Б. Зона становања (мешовити блокови), пословно-трговачке улице

Карактеристика изграђености у овој зони јесу различите зграде једна до друге, од партаја до високих зграда спратности П+7. Планира се трансформација постојећих девастираних стамбених зграда ниске спратности у стамбене и стамбено-пословне зграде веће спратности и доброг бонитета. У овој зони уочене су мање разлике у погледу капацитета изградње, густине насељености, спратности и др., па је планерско опредељење да се идентификују потцелине (Б1, Б2, Б3), што има за циљ ефикасније планирање и лоцирање појединих решења на одговарајућу позицију. Улица 27. марта, која већ има карактер јаке трговачке улице, у процесу трансформације блока задржава тај карактер, са обавезним пословним садржајима у приземљу и првој етажи (становање преко 51% : делатности до 49%).

1	2	3	4	5	6	7
Б 2	део: 1998/1; 1998/2; целе: 2005; 2006	2.166	П+5	2,5	40	становање: делатности 51–100% : 49–0%
Б 3	целе: 1998/3; 1999; 2002; 2003	4.220	П+3+Пк- П+7+Пк	3	40	становање: делатности 51–100% : 49–0%
Укупно блок 1+2		38.941				
Укупна површина плана		44.900				

Табела 4: Биланс површина

Површина плана	4,49 ha
Површина јавних саобраћајних површина	0,41 ha
Објекти јавне намене	1.689,5 m <sup>2</sup>
БРГП – комерцијалне делатности и градски центи	53.628 m <sup>2</sup>
БРГП – становање	57.260 m <sup>2</sup>
Површина под објектом	0,29 ha (59%)
Слободне зелене и поплочане површине	1,61 ha (41%)
Број становника	1.910
Густина становника	488 ст/ha
Број запослених	2.200

### 3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима, предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите. Подручје се налази уз границу археолошког налазишта „Антички Сингидунум” које је проглашено за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 176/8 од 20. јуна 1964. године), па је у току извођења земљаних радова у зони непосредне близине граница некрополе неопходан стални археолошки надзор.

### 4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Величина парцела за јавне саобраћајне површине и за изградњу објеката јавне намене утврђено је овим планом и њихова деоба није дозвољена.

#### 4.1. Саобраћај и саобраћајне површине

##### 4.1.1. Јавне саобраћајне површине

###### Улична мрежа

На основу ГП-а Београда 2021, Рузвелтова улица постаје улица првог реда, док остале улице у функционалом смислу остају као у постојећем стању, односно улица 27. марта остаје у рангу улице првог реда, а улице Владетина, Иванковачка и Кнез Данилова представљају део секундарне уличне мреже.

Приступ предметним блоковима остварује се преко постојећих саобраћајница: ул. 27. марта, Рузвелтове, Кнез Данилове, Владетине и Иванковачке.

Овим планским документом планира се проширење регулације улица: Рузвелтове и Владетине због проширења тротоара, што је приказано у одговарајућем графичком прилогу.

Планирани попречни профил Владетине улице садржи: коловоз ширине 6 m и тротоаре ширине 2 m, односно 3 m.

Планирано је проширење регулације Рузвелтове улице због проширења тротоара са стране улице која је обухваћена границом плана. Постојећи тротоар, који је променљиве ширине, проширује се на 7,5 m.

За објекте у улицама Рузвелтовој и 27. марта у блоку 1 планира се приступна саобраћајница управно на Иванковачку улицу, чији профил садржи коловоз ширине 5,5 m, тротоаре ширине 2, односно 1 m. Делове саобраћајнице који су паралелни са Иванковачком улицом чини коловозна трака ширине 6 m.

Елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана планираних, постојећих и реконструисаних саобраћајница приказани су у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница)”, Р=1:500.

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

Коловозну конструкцију реконструисаних и нових саобраћајних површина планирати према очекиваном саобраћајном оптерећењу са асфалтним коловозним застором.

##### 4.1.2. Јавни градски саобраћај

Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) у зони петоминутне пешачке доступности планирано је стајалиште ЛРТ-а.

Планирано је задржавање трамвајских и аутобуских линија које тангирају предметни простор. У оквиру одговарајућег графичког прилога приказане су позиције пролазних трамвајских и аутобуских стајалишта ГСП-а.

##### 4.1.3. Услови за олакшање кретања деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица

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

##### 4.1.4. Услови за евакуацију оштрада

Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће, при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15 m (максимално ручно гурање контејнера) по равној подлози без степеника. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6 m за двосмерни саобраћај. Уколико се ради о слепим завршецима приступних стаза, обавезна је уградња окретнице јер није дозвољено кретање комуналних возила уназад, с обзиром да су њихове габаритне димензије 8,60 x 2,50 x 3,50 m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11 m.

#### 4.2. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине чине само дрвореди у регулацијама јавних саобраћајних површина. На територији у границама плана нема формиране јавне парковске површине, а нема ни могућности за формирање и уређење нових, па се

у циљу очувања природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности подручја задржава све постојеће квалитетно дрвеће.

Дрвореди као облик линеарног зеленила изузетно су важан елемент за формирање укупног система зеленила.

Планом се задржава постојећи дрворед у Иванковачкој, а планира се нови у Владетиној улици.

Дозвољени радови:

– реконструкција – обнова дрвореда у свим улицама где је појединачно дрвеће или низ дрвећа оштећено или оболело, обавезна је санитарно-биолошка сеча.

– редукција крошње дрвећа само кад је из оправданих разлога, али тако да се обавезно сачува основна карактеристика хабитуса конкретне врсте.

Радови који нису дозвољени:

– сеча и уклањање дрвећа у дрвореду уколико није у функцији санитарно-биолошких или естетских интервенција, односно уколико није предвиђено планом.

### 4.3. Површине за објекте јавне намене

Површине за објекте јавне намене дефинисане су својим парцелама 1-1 и 2-1 како је то приказано у графичком прилогу број 3 „План јавних површина са смерницама за спровођење” у размери 1:500, а то су:

У Блоку 1 – надземни објекат изнад вишенаменског шахта у Рузвелтовој 7, у оквиру подземног стајалишта „Вуков споменик”.

Објекат је изграђен у складу са ДУП-ом Путничко-железничког стајалишта „Вуков споменик” у зони Булевара револуције и Рузвелтове улице („Службени лист града Београда”, број 30/III/90), а на основу Главног пројекта железничког чвора, путничко-саобраћајног пута Београд-центар-панчевачки мост-подземно железничко стајалиште „Вуков споменик” – књига 214/IV – ЦИП-1987. година (Решење Министарства саобраћаја и веза број 351-02-85/94-02 од 3. децембра 1998. године).

Постојећи параметри (који се задржавају као планирани):

– БРГП	око 220 m <sup>2</sup>
– степен заузетости	око 40%
– индекс изграђености	око 0,4
– спратност	П-П+1.

У Блоку 2 – Машински факултет (вежбаонице, лабораторије...)

Није дозвољена доградња или надградња постојећег објекта, већ само реконструкција постојећег у постојећем габариту и волумену, јер се планира адаптација постојеће котларнице која се налази у објекту и пренамена тог простора у садржаје потребне за обављање научно-образовне делатности.

Постојећи параметри (који се задржавају као планирани):

– БРГП	око 2550 m <sup>2</sup>
– степен заузетости	око 52%
– индекс изграђености	око 2.16
– спратност	П+2-П+4.

## 5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

### 5.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката

Сагледавајући предлог решења на размотреном подручју условљава се реконструкција постојеће водоводне мреже, тако што ће се постојећи цевоводи димензија Ø125 mm и мањи, реконструисати на водовод најмање димензије Ø150 mm.

Функцију снабдевања водом преузеће нови цевоводи Ø150 mm који се налазе или ће бити изграђени по свим улицама предметног комплекса.

Тако конципирана улична водоводна мрежа, постојећа и планирана, треба да функционише као прстенаста, што је

услов за реализацију блока, осим у случају завршетка слећих крајева улица где се формира граната водоводна мрежа. Цевоводе гранате водоводне мреже завршити планираним хидрантом.

По котма терена предметни комплекс припада првој висинској зони водоснабдевања, са максималном котом терена 125 мнм, а по ситуацији и стању водоводне мреже комплекс се снабдева водом из друге висинске зоне.

По ободу комплекса изграђена је дистрибутивна мрежа прве висинске зоне.

Приликом израде следећих фаза пројектне документације о овоме треба водити рачуна. Око комплекса и кроз сам комплекс пролазе следећи магистрални цевоводи:

- цевовод Ø 700 mm, којим се врши снабдевање водом од ЦС „Ташмајдан” до резервоара „Пионир”
- цевовод Ø 250 mm и улици Владетиној
- цевовод Ø 300 mm у улици 27. марта.

Постојећи примарни цевоводи су довољног капацитета да приме и планирано повећање потрошње, зато их треба сачувати у функционалном стању.

Раније планирани цевоводи Ø 150 mm, наћи ће се у планираном стању ван регулационих линија саобраћајница и зато их треба укинути.

Кућне прикључке повезати на дистрибутивне цевоводе уличне мреже одговарајуће висинске зоне према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

### 5.2. Услови за изградњу канализационе мреже и објеката

Предметна територија припада „централном” канализационом систему и сливу канализације „Булбудерског” потока и Цвијићеве улице.

Канализација је изграђена и функционисаће по општем систему одвођења кишних и употребљених вода.

Постојећи улични канали и колектори у ул. Владетиној ОБ 60/110 cm, Кнез Даниловој ОК 300 mm, ОБ 60/110 cm, Ивановачкој ОК 350, 300 и 250 mm, Рузвелтовој ОБ 100/150 cm, ул. 27. марта ОК 400, 350, 300 и 250 mm задовољавају по капацитету и остају у функцији.

У блоку око улице треба канализати атмосферске и употребљене фекалне воде, у оквиру пројекта кућних инсталација, диспозиције објекта и уређивања слободних површина око објеката.

Прикључење објеката на градски канализациони систем фекалне канализације, вршити по условима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

### 5.3. Услови за изградњу електроенергетске мреже и објеката

За потребе постојећих потрошача електричне енергије изграђене су 2 ТС 10/0,4 kV са мрежом водова 10 и 1 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изграђене су у склопу грађевинских објеката. Мрежа 10 и 1 kV изведена је подземно. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама за јавно осветљење.

Дуж Рузвелтове и ул. 27. марта изграђена је контактна мрежа са припадајућим водовима јсс за потребе електровучних возила.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине врсте објеката, дошло се до потребног броја нових ТС 10/0,4 kV за поједине блокове. За напајање планираних објеката електричном енергијом потребно је изградити: у блоку 1 ТС – 1, ТС – 2, снаге 2x 630 kVA, капацитета 2x1.000 kVA ТС – 3, инсталисане снаге 2x630 kVA, капацитета 2x1.000 kVA; у блоку 2, ТС – 4 и ТС – 5, инсталисане снаге 1x630 kVA, капацитета 1x1.000 kVA. Локација планираних ТС 10/0,4 kV биће одређена кроз даљу урбанистичку разраду.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката 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 ТС 10/0,4 kV прикључити на постојећу ТС 35/10 kV „Технички факултет”. У том смислу потребно је изградити два вода 10 kV од постојеће ТС 35/10 kV „Технички факултет” до планираних ТС 10/0, 4 kV у предметном комплексу. Планиране водове 10 kV извести дуж постојећих и планираних саобраћајних површина, подземно, у рову потребних димензија. Планиране водове 1 kV извести од постојећих и планираних ТС 110/0,4 kV до планираних корисника електричне енергије. Планиране водове 1 kV извести дуж постојећих и планираних површина, подземно, у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања, водове положити у кабловску канализацију. Постојеће електричне водове, који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију. Локација водова 10 kV изван предметног комплекса биће предмет посебног планског документа.

ТС се планирају у оквиру комплекса (објекта), и то:

– у блоку 1 на к.п. 2043/1; 2025 и 2031/1 (УП1),

– у блоку 2 на к.п. 2018 (УП2) и 1993.

У случају да реализација објекта на чијој се катастарској парцели планира изградња ТС не претходи изградњи на другим парцелама, могуће је измештање (изградња) ТС на њима.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће након изградње ТС 110/10 kV „Центар”, чиме ће се ослободити потребна резерва у постојећој ТС 35/10 kV „Технички факултет”.

Планирани водови 10 kV који излазе из границе овог плана биће предмет посебног планског документа.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи ће се средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m<sup>2</sup>.

Осветљењем слободних површина постићи ће се средњи осветљај од око 15 lx.

Водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла планиране водове поставити у кабловску канализацију.

#### 5.4. Услови за изградњу ТТ мреже и објеката

Ово подручје припада подручној АТЦ „Центар” и кабловском подручју No 40. За потребе постојећих корисника изграђена је одговарајућа ТТ канализација – ТТ мрежа потребног капацитета. Постојећа ТТ канализација – ТТ мрежа изграђена је у коридору постојећих саобраћајних површина, подземно у рову потребних димензија.

За потребе постојећих и планираних ТТ корисника потребно је формирати ново кабловско подручје које ће припадати истуреном степену „Електротехнички факултет” као и реконструкција постојећег кабловског подручја.

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 – ТТ водове поставити подземно у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Веза ТТ инсталација са истуреним степеном оствариће се преко постојеће ТТ канализације.

#### 5.5. Услови за изградњу КДС (кабловског дистрибутивног система)

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

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

#### 5.6. Услови за изградњу топловодне мреже и објеката

##### 5.6.1. Урбанистички услови у односу на постојећу топловодну мрежу

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Дунав”, односно топловодном конзуму магистралног топловода Ø273 mm положеним у ул. Далматинској. Преко њега је прикључен преко постојеће топловодне мреже у Владетиној само објекат у ул. 27. марта бр. 89.

Од већих локалних топлотних извора егзистирају и котларнице:

а) КО1 смештена у објекту који припада Машинском факултету (ул. Иванковачка бр. 5–7 и

б) КО2 смештена у стамбено-пословном објекту у ул. 27. марта бр. 93.

##### 5.6.2. Урбанистички услови у односу на планирану топловодну мрежу

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче у складу са њиховом спратношћу и наменом. Он износи 12 MW и као такав послужио је за прорачун и димензионисање цевне мреже.

У наредном табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по урбанистичким блоковима:

Број блока	Топлотни конзум (MW)
Блок 1	6,36
Блок 2	5,64
Σ	12,00

Планиране топоводе наставити на постојећу топловодну мрежу (од коморе КО1 у ул. Далматинској), као што је то дато у графичком прилогу, с циљем целокупне топлификације предметног простора. Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на размештај постојећих котларница, просторних могућности појединих саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и положаја осталих инфраструктурних водова.

Повезивањем постојећих котларница на систем даљинског грејања, претворити их у топлотне подстанице, додавањем и изменом одговарајућих уређаја и арматуре за експанзију воде и притиска.

#### 5.7. Услови за изградњу гасоводне мреже и објеката

На простору предметног плана не планира се изградња гасоводне мреже и објеката.

### 6. УРЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Табела 5: Уређивање јавног грађевинског земљишта – предмер радова

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
			реконструкција	ново	
Изузимање земљишта	а) саобраћајнице	m <sup>2</sup>		1.735	1.735
Рушење објеката	а) саобраћајнице	БРГП m <sup>2</sup>		5050	5050
Водовод	Ø 150	m	570	150	720
Канализација	мин. Ø 300	m	0	150	150
Електроинсталације	водови 10 kV подземни	m		800	800
	водови 1 kV подземни	m		2.000	2.000
	јавно осветљење	m	500	0	500
Трафо-станице	10/0,4 kV, снаге 630 KVA	ком.		8	8
ТТ инсталације	канализација Ø 100	m		1.600	1.600
	дистрибутивни каблови	m		1.100	1.100
КДС	ТТ канализација Ø 100	m		1.100	1.100
Топловод	Ø 273/5 mm	m		265	265
	Ø 168.3/4 mm	m		550	550
	Ø 133/4 mm	m		360	360
Саобраћајнице		m <sup>2</sup>	делимична	990	7.790
			потпуна		
			680	0	
Дрвореди		ком.	0	9	9

Као прву фазу у реализацији потребно је изградити електровод 10 kV од планиране ТС 10/0,4 kV у комплексу, која се прва буде градила, до ТС 35/10 kV Технички факултет.

### 7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Истражни простор обухвата површину од око 7 ha и у морфолошком смислу представља зараван, са благим нагибом од око 5 m и апсолутним kotaма 116-124 мнм.

Терен изграђују: насип, лес, делувијална глина, алувијално-језерски седименти и миоценски лапоровити и кречњачко-лапоровити седименти.

У терену су формиране две издани. Прва издан је у квартарним алувијално-језерским седиментима, на дубини од 6 до 10 m. Мање издани могу егзистирати на контактима леса и слоја „погребене земље” и у оквиру површинске зоне распадања жутих лапора. Друга издан је у сарматским кречњацима.

На основу изведене анализе може се закључити да се терен у зони истражног подручја може сврстати у терене са незнатним ограничењима за урбанизацију, при чему је главни акценат да се сва пројектовања изведу у границама дозвољеног оптерећења за врсту тла у коме ће се извести фундарање темељне конструкције и да се изврши правилан избор темеља за задато оптерећење. Остваривањем ових услова као и правилном регулацијом водоводног, канализационог и кишно-колекторског система могу се остварити услови повољни за градњу без опасности од нарушавања постојећег стања (средина осетљива на провлажавање). У том смислу, санације, доградње или изградње објеката могуће су али захтевају анализу у оквиру представљеног модела терена, са обавезним прорачунима носивости и прогнозног слегања тла. Неопходно је сваки постојећи или пројектовани објекат, појединачно третирати у зависности од постојеће темељне конструкције, дубине фундарања, спратности објекта, као и близине и начина фундарања околних објеката.

Стамбено-пословни објекти, спратности П+5-П+6, у зони Рузвелтове и делу Кнез Данилове улице (због могућег

утицаја подземне железнице), захтевају и додатна сеизмичка испитивања, мерења микротремора тла услед динамичких вибрација. Генерално се при изградњи објекта уклапањем једне етаже (до 3 m дубине) не очекују проблеми, али ће више од једне етаже захтевати прилагођену технологију фундарања и градње (ископа) са могућим нивоом подземне воде. У Рузвелтовој улици бр. 7 је зона постојећих пратећих објеката подземног стајалишта „Вуков споменик” (вишенаменског шахта, резервног излаза бр. 3 и Римског бунара), који су првог степена приоритета и као такви не могу се дислоцирати. У овој зони не могу се планирати нови садржаји како подземни, тако ни површински. Непосредно уз ову локацију је и зона могућег положаја бочне штолне старог Римског бунара, чији положај и дужина нису познати. Просторни положај и дубина штолне могу диктирати услове дубоког фундарања. За изградњу нових садржаја, неопходна су детаљна инжењерско-геолошка испитивања на микролокацији, која би детаљно дефинисала геотехничке услове изградње у склопу Главног пројекта.

У оквиру истражног подручја ниједан део терена се експлицитно не издваја као неповољан за урбанизацију.

### 8. УРБАНИСТИЧКЕ ОПШТЕ И ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

#### 8.1. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

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

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

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране подземне гараже, површине преко 200 m<sup>2</sup>, морају имати сопствени прилаз за возила, а за подземне гараже, површине преко 500 m<sup>2</sup>, предвидети сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила и кориснике, хидрантску мрежу, систем за откривање угљен-моноксида, инсталацију сигурносног осветљења, принудну вентилацију, систем за одимљавање, сходно Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83). За планиране подземне гараже, површине преко 1.500 m<sup>2</sup>, предвидети сопствени прилаз за возила, и одговарајући број резервних излаза за возила и кориснике, инсталацију за аутоматску дојаву пожара, систем за откривање угљен-моноксида, инсталацију сигурносног осветљења, дизел агрегат, принудну вентилацију, систем за одимљавање, стабилни систем за аутоматско гашење пожара сходно Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

За предметни план прибављено је Обавештење број 217-848/03 од Управе противпожарне полиције. Приликом спровођења плана, за планиране објекте неопходно је прибавити услове Управе противпожарне полиције.

## 8.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

## 8.3. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добра

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

## 8.4. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и, у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво. Зато се ради заштите животне средине треба придржавати следећих услова:

- не дозвољавају се намене које могу загадити животну средину изнад дозвољених граница,
- у делу објеката према улици избегавати становање у сутеренским и приземним етажама,
- ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као озелењену површину,
- загревати објекте искључиво централизовано,
- обезбедити довољно осунчаности и проветрености,
- зелене насаде пажљиво планирати тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност,
- обезбедити адекватну вентилацију подземних гаража,

– извршити прорачун и мерење вибрација изнад тунела подземне железнице и у непосредној близини и приликом пројектовања нових објеката прописати и спровести мере за изградњу у том појасу.

## III – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за парцеле осталог грађевинског земљишта у зонама А (А1-А4) и Б (Б1-Б3).

Правила важе за изградњу зграда, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, до параметара датих овим планом.

Постојећа зграда, изграђена на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржава постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде.

У блоку 2, подзони Б3 приликом замене зграде важе постојећи параметри „С”, „И” и спратност.

### 1. ЗОНА А

#### 1.1. Намена зграде

Комерцијалне делатности и градски центри.

Дозвољена је изградња пословних и стамбено-пословних зграда.

Однос становања и делатности у потцелинама зоне А је:

А1 – 0-30% : 100 – 70%

А2 – 0-70% : 100 – 30%

А3 – 0-70% : 100 – 30%

А4 – 0-30% : 100 – 70%

#### 1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

##### 1.2.1. Положај њарцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину или трајно обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 3 m.

##### 1.2.2. Величина њарцеле

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације за зону А и овим планом постају грађевинске.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела мора да испуни следеће услове:

Табела 6

	Мин. површина у m <sup>2</sup>	мин. ширина фронта у m'
А <sub>1</sub>	600	20
А <sub>2</sub>	600	16
А <sub>3</sub>	300	12
А <sub>4</sub>	500	16

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела целих или делова, без ограничења (површине) величине парцеле.

Обавезно је спајање катастарских парцела обухваћених урбанистичким пројектом УП-1 у једну грађевинску парцелу.

Дозвољава се формирање грађевинске парцеле деобом постојеће катастарске парцеле с тим да новоформиране грађевинске парцеле, настале деобом не могу бити мање од параметара датих планом.

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и припадајућа парцела и после деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази.

Парцелација и препарцелација катастарских парцела вршиће се изградом урбанистичких пројеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

### 1.3. Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела како је приказано у графичком прилогу број 2. „Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница)” у размери 1:500.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

На просторима где није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе линије, грађевинска линија поклапа се са регулационом.

Унутрашња грађевинска линија (удаљење од задње границе парцеле) не може бити на растојању мањем од 1/5 висине објекта, односно не мање од 5 m.

У подзонама А1, А3 и А4 зграде обавезно поставити на уличну грађевинску линију.

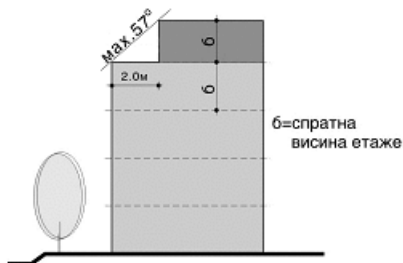
У подзони А2 обавезно је поставити зграду на уличну грађевинску линију у улици 27. марта, а према Иванковачкој улици у оквиру грађевинских линија.

У подзони А1 грађевинска линија приземља повучена је за 3 m од регулационе линије, док се грађевинска линија осталих надземних етажа поклапа са регулационом линијом.

Подземна грађевинска линија не мора се поклапати са надземном, али не може да пређе регулациону линију и границу парцеле ка суседима.

Грађевинска линија поткровних етажа, ограда тераса код зграда са повученим спратом, не сме да прелази грађевинску линију осталих етажа.

Грађевинска линија повученог спрата одређује се тако да се етажа повученог спрата повлачи под углом од 57°, тј. мин. 2 m (слика 1).



Слика 1

Дозвољена је изградња двострано и једнострано узиданих и слободностојећих зграда, и то:

- у подзони А1 све зграде морају бити двострано узидане,
- све зграде у улици 27. марта у подзонама А2 и А4 морају бити двострано узидане,
- у подзонама А3 и А4 дозвољена је изградња двострано и једностарно узиданих зграда,
- у подзони А2 дозвољена је изградња двострано, једнострано узиданих зграда и слободностојећих зграда.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију макс. 30 cm. Надстрешнице могу имати макс. испуст конзоле до 1 m и то на висини од 3 m по целој ширини објекта. Рекламе поставити на фасадном зиду или на конзоли са испустом до 1 m на висини изнад 3 m. Висина рекламе може бити до 1 m.

Не дозвољава се прелажење изнад грађевинске линије у јавну површину било којим делом зграде испод површине тла.

Грађевинска линија подземних етажа може да се поклапа са бочним и задњом границом грађевинске парцеле, уз услов да се не мења постојећа кота терена.

Код двострано узиданих зграда, пролаз (пасаж) кроз зграду, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити минималне ширине 3 m и минималне висине 4,5 m.

За једнострано узидану зграду минимална удаљеност од границе парцеле према суседној згради у низу је 3 m и дозвољено је отварање отвора помоћних просторија, висина парапета је мин. 1,8 m.

За слободностојећу зграду удаљеност од граница парцела бочних и задњих је мин. 1/5 висине планираног објекта, али не мање од 3 m.

### 1.4. Степен заузетости парцеле „С”

Заузетост парцеле зградом утврђује се степеном заузетости парцеле „С”.

Степен заузетости је процентуални износ површине парцеле под зградом (све зграде на парцели) у односу на површину парцеле.

Максимални степен заузетости парцеле износи 75%.

Максимални степен заузетости парцеле на углу може се увећати до 15%.

### 1.5. Индекс изграђености парцеле „И”

Индекс изграђености „И” је количник бруто развијене изграђене површине свих етажа зграде и површине парцеле.

Подземне етаже, намењене подземним гаражама, смештају неопходне инфраструктуре и станарским оставама не улазе у индекс изграђености.

Максимални индекс изграђености парцеле у потцелинама зоне А је:

А1 – 3,5

А2 – 3,0

А3 – 2,5

А4 – 3,5

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

### 1.6. Спратност и висина зграде

Максимална спратност зграде је:

А1 – П+6 – на углу до П+7

А2 – П+4+Пс (Пк)

А3 – П+4+Пс (Пк)

А4 – П+6

Кота приземља новопланираних зграда може бити максимум 1,2 m виша од коте тротоара, изузев кота приземља за зграде са улазом из улица Рузвелтове и 27. марта, где је кота приземља максимално 0,2 m виша од коте тротоара на месту планираног улаза.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

Максимална висина коте венца је:

А1 – 25 m

А2 – 20 m

А3 – 20 m

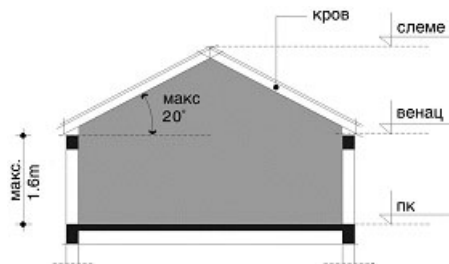
А4 – 22 m

Максимални угао кровне равни је 20°.

Максимална кота слемена може бити 3,5 m виша од коте венца.

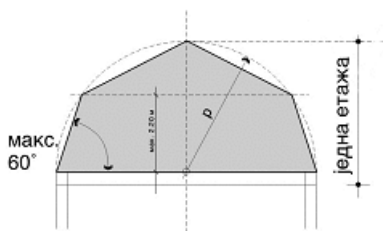
Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,60 m (слика 2).

Максимални угао до прелома кровне равни је 60° (слика 3), а висина 2,20 m од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова.



Слика 2





Слика 3

### 1.7. Архитектонска обрада зграда

Посебну пажњу обратити приликом обраде и пројектовања угаоних зграда, нарочито на зграду на углу улица Рузвелтове и 27. марта, с обзиром на окружење: парк, технички факултети и контакт са резервним излазом из подземне железнице. Приликом пројектовања овог објекта, пожељно је остварити пешачку комуникацију у нивоу приземља (терена) резервног излаза из подземне железнице са ул. 27. марта.

Простор обухваћен урбанистичким пројектом УП1, како је приказано у графичком прилогу бр. 3 „План јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:500 претходно ће се разрадити архитектонско-урбанистичким курсом.

Кров новог објекта може бити кос, раван или сферан. Косина крова мора својом доњом ивицом почети у равни фасадног зида доњег спрата, рачунајући простор потребан да се смести хоризонтални олук. Нису дозвољени препусти и излажење ван габарита зграде. Раван кров може имати зидани део макс. габарита који одговара габариту вертикалних комуникација унутар објекта (степенишног простора и лифтовског окна), као и перголе и остале елементе уређивања кровне баште без могућности затварања и претварања у користан простор.

Уколико се пројектује коси кров (изузев угаоних зграда) обавезан је двоводни кров са нагибом према улици и задњем дворишту (слика 4).



Слика 4

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

### 1.8. Зеленило

Слободне зелене површине које се налазе углавном у унутрашњости парцеле, односно блока, с обзиром да се грађевинска линија зграда углавном поклапа са регулационом линијом, корисници парцела могу слободно уређивати према властитом афинитету. Минимум 25% површине парцеле мора бити под зеленилом, док се за парцеле на углу проценат површине парцеле под зеленилом може умањити за 15%.

Уколико се испод зелених слободних површина налазе подземне гараже, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

### 1.9. Ограђивање

У подзонама А1 и А2 ограда може бити само такозвана „жива ограда”, тако да заједно са осталим озелененим деловима парцела чине зелене парковске површине.

У подзонама А3 и А4 дозвољено је ограђивање „живом оградом” или ниском транспарентном оградом висине до 1 m.

### 1.10. Евакуација отпада

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

### 1.11. Инжењерско-геолошки услови

За сваки новопланирани објекат у подзонама А1 и А2, неопходно је урадити детаљна геолошка и сеизмичка истраживања која ће тачно дефинисати коту и начин фундаирања објекта као и утицај подземне железнице на планиране објекте.

Извршити прорачун и мерење вибрација изнад пруге и у њеној близини и приликом пројектовања нових објеката прописати и спровести мере за изградњу у том појасу.

Приликом израде пројектне документације потребно је прибавити позитивно мишљење ЖТП „Београд” о утицају будуће конструкције на постојеће тунеле (начин и дубина фундаирања, притисак испод темеља, начин хидроизолације и решавање одводњавања).

За објекте у подзонама А3 и А4 за сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће дефинисати тачну коту и начин фундаирања објекта.

### 1.12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом број 8 „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план)” у Р 1:500.

## 2. ЗОНА Б

### 2.1. Намена зграде

Зона становања (мешовити блокови), трговачке улице.

Дозвољена је изградња стамбено-пословних зграда. Однос становања и делатности у подзонама зоне Б је:

Б1 70 – 100 : 30 – 0 %

Б2 51 – 100 : 49 – 0 %

Б3 51 – 100 : 49 – 0 %

У подзонама Б2 и Б3 у постојећим објектима могућа је трансформација приземља, сутерена и прве етажне у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама, у овим подзонама, даје могућност изградње пословних и јавних садржаја и изнад прве етажне.

### 2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

#### 2.2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину или трајно обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 3 m.

#### 2.2.2. Величина парцеле

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације за зону Б и овим планом постају грађевинске.

Формирање грађевинских парцела вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не може бити мања од 300 m<sup>2</sup>, а ширина лица према саобраћајници не може бити мања од 10 m.

Дозвољава се формирање грађевинске парцеле деобом постојеће катастарске парцеле с тим да новоформиране грађевинске парцеле настале деобом не могу бити мање од параметара датих планом.

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и њена припадајућа парцела и после деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела целих или делова, без ограничења (површине) величине парцеле.

Парцелација и препарцелација катастарских парцела вршиће се изразом урбанистичких пројеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

### 2.3. Положај зграде

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела како је приказано у графичком прилогу број 2. „Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница)” у размери 1:500.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

На просторима где није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе линије грађевинска линија се поклапа са регулационом и обавезно је постављање зграда на грађевинску линију.

Унутрашња грађевинска линија (удаљење од задње границе парцеле) не може бити на растојању мањем од 1/5 висине објекта, односно не мање од 5 m.

У зони Б обавезно је постављање зграде на уличну грађевинску линију, изузетак су грађевинске парцеле које се разрађују урбанистичким пројектом УП2 где је могуће зграду поставити и у оквиру грађевинских линија.

Подземна грађевинска линија не мора се поклапати са надземном, али не може да пређе регулациону линију и границу парцеле ка суседу.

Грађевинска линија поткровних етажа, ограда тераса код зграда са повученим спратом, не сме да прелази грађевинску линију осталих етажа.

Грађевинска линија повученог спрата одређује се тако да се етажа повученог спрата повлачи под углом од 57° не мање од 2 m (слика 1).

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију макс. 30 cm. Надстрешнице могу имати макс. испуст конзоле до 1 m и то на висини од 3 m по целој ширини објекта. Рекламе поставити на фасадном зиду или на конзоли са испустом до 1 m на висини изнад 3 m. Висина рекламе може бити до 1 m.

Дозвољено је повлачење објекта од регулационе линије ка дубини парцеле на етажама изнад првог спрата.

Не дозвољава се прелажење изнад грађевинске линије у јавну површину било којим делом зграде испод површине тла.

Грађевинска линија подземних етажа може да се поклапа са бочним и задњом границом грађевинске парцеле, уз услов да се не мења постојећа кота терена.

У улици 27. марта дозвољена је изградња само двострано узиданих зграда.

У ул. Владетиној, Иванковачкој и Кнез Даниловој дозвољена је изградња дострано, једнострано узиданих зграда.

На грађевинској парцели која се разрађује урбанистичким пројектом УП2 дозвољена је изградња двострано, једнострано узиданих и слободностојећих зграда.

Код двострано узиданих зграда, пролаз (пасаж) кроз зграду из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити минималне ширине 3 m и минималне висине 4,5 m. За једнострано узидану зграду минимална удаљеност од границе парцеле према суседној згради у низу је 3 m и дозвољено је отварање отвора чији је парапет мин. висине 1,8 m.

За слободностојећу зграду удаљеност од границе парцеле са суседним је мин. 1/5 висине планираног објекта, али не мање од 3 m.

### 2.4. Степен заузетости парцеле „С”

Заузетост парцеле зградом утврђује се степеном заузетости парцеле „С”.

Степен заузетости је процентуални однос површине парцеле под зградом (све зграде на парцели) у односу на површину парцеле.

Максималан степен заузетости у потцелинама зоне Б износи:

Б1 – 55 %

Б2 – 40 %

Б3 – 40 %

Максимални степен заузетости парцеле на углу може се увећати до 15%.

### 2.5. Индекс изграђености парцеле „И”

Индекс изграђености „И” је количник бруто развијене грађевинске површине свих етажа зграде и површине парцеле.

Подземне етаже намењене подземним гаражама, смештају неопходне инфраструктуре и станарским оставама не улазе у индекс изграђености.

Максимални индекс изграђености парцеле за потцелине зоне Б је:

Б1 – 2,5

Б2 – 2,5

Б3 – 3

Максимални индекс изграђености парцеле на углу може се увећати до 15%.

### 2.6. Спратност и висина зграде

Максимална спратност објекта је:

Б1 – П+4+Пс (Пк)

Б2 – П+5

Б3 – П+3+Пк; П+4+Пк; П+5+Пк; П+7+Пк – постојећа спратност.

Кота приземља новопланираних зграда може бити максимално 1,20 m виша од коте тротоара, изузев за зграде у потцелини Б2 са улазом из ул. 27. марта, где је кота приземља максимално 0,20 m виша од коте тротоара на месту улаза.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

Максимална висина коте венца је:

Б1 – 17 m

Б2 – 20 m

Б3 – задржава се постојећа висина.

Максимални угао кровне равни је 20°.

Максимална кота слемена може бити 3,5 m виша од коте венца.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,60 m (слика 2).

Максимални угао до прелома кровне равни је 60° (слика 3), а висина 2,20 m од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова.

### 2.7. Архитектонска обрада зграда

Препоручује се савремена архитектура са применом нових материјала и технологија.

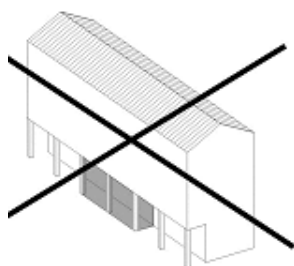
Посебну пажњу обратити приликом обраде и пројектовања угаоних зграда.

Уколико се пројектује коси кров, обавезан је двоводан кров (изуев угаоних зграда) са нагибом према улици и дворишту (слика 4).

Кров новог објекта може бити кос, раван или сферан. Косина крова мора својом доњом ивицом почети у равни фасадног зида доњег спрата, рачунајући простор потребан да се смести хоризонтални олук. Нису дозвољени препусти и излажење ван габарита зграде. Раван кров може имати зидани део макс. габарита који одговара габариту вертикалних комуникација унутар објекта (степенишног простора и лифтовског окна), као и перголе и остале елементе уређивања кровне баште без могућности затварања и претварања у користан простор.

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

Није дозвољено затварање приземља која имају колонаде у смислу формирања корисног простора (слика 5).



Слика 5

### 2.8. Зеленило

Слободне зелене површине које се налазе углавном у унутрашњости парцела, односно блока, с обзиром да се грађевинска линија зграда углавном поклапа са регулационом линијом, корисници парцела могу слободно уређивати према властитом афинитету.

Минимум слободних, зелених и поплочаних површина мора бити за:

- Б1 – 45%
- Б2 – 60%
- Б3 – 60%

док се за угаоне парцеле овај проценат може умањити за 15%.

Уколико се испод зелених слободних површина налазе гараже, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

### 2.9. Ограђивање

Ограђивање унутар блока може бити само „живом оградом”, тако да заједно са осталим озелењеним деловима парцела ствара зелене парковске површине.

### 2.10. Евакуација отпада

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

### 2.11. Инжењерско-геолошки услови

За објекте у подделинама Б1, Б2 и Б3 за сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће дефинисати тачну коту и начин фундаирања објекта.

### 2.12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом број 8 „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план)” у размери 1:500.

## 3. УСЛОВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Табела 7: Потребан и остварен број паркинг места

Задржано								Планирано (ново)				Паркирање			
БРГП становање	Број станова	БРГП делатност	Потребно ПМ за становање	Потребно ПМ за делатност	Укупно задржано	Остварено	Биланс	БРГП становање	БРГП делатност	Потребно ПМ за становање	Потребно ПМ за делатност	Укупно за ново	Укупно потребно ПМ	Остварено	Биланс укупно
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>						m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Блок 1</b>															
A1	0	0	0	0	0	0	0	11.148	29.330	117	367	484	484	484	0
A2	1.068	17	0	12	0	12	12	0	3.613	10.922	38	137	175	187	0
A3	570	15	0	11	0	11	0	-11	1.578	5.012	17	63	80	91	0
A4	0	0	0	0	0	0	0	0	708	738	8	9	17	17	0
Укуп. блок 1	3.058	54	0	39	0	39	12	-27	17.047	46.002	180	576	756	779	0
<b>Блок 2</b>															
Б1	0	0	700	0	9	9	0	-9	20.913	8.262	219	103	322	331	+74
Б2	0	0	0	0	0	0	0	0	2.762	2.653	29	33	62	62	0
Б3	9.325	101	1.922	71	24	95	21	-74	0	413	0	5	5	100	-74
Укуп. блок 2	9.325	101	2.622	71	33	104	21	-83	23.675	11.328	248	141	389	493	0
Укуп.	12.383	155	2.622	110	33	143	33	-110	40.722	57.330	428	717	1145	1.272	0

Потребе за паркирањем возила утврђене су на основу следећих норматива:

- за становање:
  - постојеће (задржано): 0.7 ПМ на 1 стан,
  - планирано (ново): 1.1 ПМ на 1 стан,
- за пословање: 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> бруто површине, за трговину 66 m<sup>2</sup> бруто површине.

Потребе за паркирањем планираних објеката решити у оквиру припадајуће парцеле.

Паркирање треба решавати на следећи начин:

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката и паркирањем на слободном делу парцеле,
- за постојеће објекте, претварањем подземних просторија у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле, уз обезбеђивање пролаза кроз приземље објеката,
- удруживањем свих заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта,
- изградњом надземних гаража на парцелама.

На предложени начин могуће је у потпуности задовољити потребе за паркирањем за планиране капацитете и дефицит из постојећег стања.

Услови за изградњу подземних гаража:

- подземне гараже се граде у оквиру нових објеката или као засебни објекти на парцелама осталог земљишта;
- број паркинг места у гаражама у оквиру нових објеката мора да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле;
- планирати их у потпуности као укопане, кота крова гараже мора бити у нивоу терена;
- могу заузимасти 100% површине парцеле;
- подземна грађевинска линија одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката. Обавезна је израда елабората „Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања”, на основу кога ће се дефинисати степен заузетости на парцели и положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

Услови за изградњу надземних гаража:

- мале гараже капацитета до три возила могу бити у склопу објекта или као засебан објекат на парцели при чему се морају испоштовати правила грађења која се односе на положај зграде за зону у којој се налазе;
- на парцели (за веће гараже) намена објекта може бити 100% гаража или комбинација са другом врстом садржаја. Уколико се у оквиру објекта налази више различитих намена у укупан капацитет гараже не рачунају се паркинг места потребна за возила садржаја у оквиру јединственог објекта. На првој или последњој надземној етажи могуће је до 15% БРГП гараже наменити комерцијалним делатностима или угоститељским садржајима;
- степен заузетости једнак је степену заузетости за зону у којој се гаража налази;
- минимална ширина фронта парцеле је 12 m;
- индекс изграђености гараже може бити максимално 20% већи од индекса изграђености зоне у којој се налази;
- спратност, тј. висину објекта везати за венац суседног објекта (планирана спратност). Укупан број надземних етажа може се повећати на рачун разлике у спратним висинама, али не више од једне етаже, поштујући услов о максималној висини завршног венца објекта (слика б);



Слика б

– фасадне равни објекта гараже морају бити адекватно обрађене да спрече продор свих негативних утицаја у спољашњу средину и усклађене са амбијентом;

– раван кров надземне гараже може се користити за паркирање возила уз обавезу да се изврши његово оградњавање оградом висине минимум 1,10 m.

Обезбедити потребан број паркинг места за возила особа са специјалним потребама (мин. 5% од укупног броја) одговарајућих димензија (мин. ширине 3,5 m), на одговарајућој локацији унутар гараже (што ближе улазу/излазу) а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Прописно обележити ова паркинг места.

#### IV – СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију зграда и уређивања површина

јавне намене, израду урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

Обавезни урбанистички пројекти УП1, УП2 означени су у графичком прилогу број 3 „План јавних површина са смерницама за спровођење” у размери 1:500.

УП1 у блоку 1 – обавезно је спајање катастарских парцела у једну грађевинску парцелу. С обзиром на угаону позицију локације (угао улица Рузвелтове и 27. марта) потребно је решити јединствену подземну гаражу, позиције улаза/излаза, резервног излаза, остварити пожељну пешачку комуникацију у нивоу приземља (терена) помоћног излаза из подземне железнице и улице 27. марта, као и остварити јединствену архитектонску целину имајући у виду окружење: градски парк, технички факултети.

Простор обухваћен урбанистичким пројектом УП1, како је приказано у графичком прилогу бр. 3 „План јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:500, претходно ће се разрадити архитектонско – урбанистичким конкурсом.

УП2 у блоку 2 – урбанистичким пројектом решити подземну гаражу која с обзиром на величину катастарске парцеле и њен централни положај у блоку пружа могућност реализације гараже већег капацитета, од потареба које проистичу из параметара датих планом за предметну парцелу, решити позиције улаза/излаза, резервних излаза. Остварити јединствену архитектонску целину с обзиром да на парцели постоје и објекти који би могли да се уклопе у ново решење.

Стечена урбанистичка обавеза је Детаљни урбанистички план Путничко-железничког стајалишта „Вуков споменик” у зони Булевару револуције и Рузвелтове улице („Службени лист града Београда”, број 30/III/90) у делу који је у границама плана, односно постојеће стање прихвата се као стечена обавеза (Решење Министарства саобраћаја и веза бр. 351-02-85/94-02 од 3. децембра 1998 године).

Саставни део овог плана, поред текстуалног дела је

#### ГРАФИЧКИ ДЕО

Размера

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Намена и начин коришћења земљишта                                  | 1:500 |
| 2. Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница) | 1:500 |
| 3. План јавних површина са смерницама за спровођење                   | 1:500 |
| 4. Водоводна и канализациона мрежа и објекти                          | 1:500 |
| 5. Електроенергетска мрежа и постројења                               | 1:500 |
| 6. ТТ мрежа и КДС мрежа и објекти                                     | 1:500 |
| 7. Топловодна мрежа и објекти   | 1:500 |
| 8. Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план)              | 1:500 |
| 9. Инжењерско-геолошка карта и профили                                | 1:500 |

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Образложење плана (постојеће и планирано)                  |       |
| 2. Одлука о изради  |       |
| 3. Извод из ГП Београда 2021.                                 |       |
| 4. Ажуран топографски план                                    | 1:500 |
| 5. Копија катастарског оригинала                              | 1:500 |
| 6. Извод из катастра подземних водова и подземних инсталација | 1:500 |
| 7. Услови ЈКП   |       |

#### ПРИЛОГ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

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

Скупштина града Београда

Број 350-384/04-ХIII-01, 21. јула 2004. године

Председник  
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2004 године, а на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003), и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТРУМИЧКЕ, ВОЈИСЛАВА ИЛИЋА, КРАЉА ОСТОЈЕ, БАЧВАНСКЕ, РАДА НЕИМАРА И МАХМУТА ИБРАХИМПАШИЋА (нацрт)

#### А. УВОД

##### А.1. Повод и циљ израде плана

###### Повод израде плана

Повод за израду овог плана детаљне регулације (у даљем тексту - Плана) је иницијатива Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда упућена Секретаријату за урбанизам бр. 2688/96000-VI-2 од 8. фебруара 1999. године, на основу које је потписан Уговор бр. 021-4890 од 17. септембра 2001. за израду поменутог плана.

Покретању иницијативе претходило је мишљење Урбанистичког завода дато дописом бр. 350-850/99 од 24. јуна 1999. године Секретаријату за урбанизам о оправданости таквог поступка. Такво мишљење проистекло је из анализе локације, под називом „Предлог за активирање грађевинског земљишта на делу Струмичке улице”, коју је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, а у оквиру које је предложена изградња индивидуалних стамбених објеката на предметном подручју и стамбено-пословних објеката на углу улица Војислава Илића и Струмичке.

###### Циљеви израде плана

Циљеви израде овог плана су:

- да се преиспитају постојећи и могући нови капацитети изградње и подигне стандард становања, уважи постојећа намена и катастарска парцела;
- да се донесу правила и параметри за поступну трансформацију постојећег грађевинског фонда, у смислу реконструкције, ревитализације, изналажења простора за нову изградњу;
- установе мере заштите животне средине;
- дефинише јавни интерес;
- дефинише мрежа саобраћајница и техничке инфраструктуре;
- да се да могућност за нову организацију простора у смислу оплемењивања и уклапања постојећих зелених површина у постојеће израђено и планирано ткиво.

##### А.2. Обухват плана

###### Опис границе плана

Граница плана обухвата део територије општине Вождовац, дефинисане улицама:

Блок 1 – Војислава Илића, Јасеничка, ПЗ, Кашиковићева, Милоша Свилара,

Краља Остоје, нето површине. 1,56 ha;

Блок 2 – Војислава Илића, Струмичка, Нова 1, Јасеничка, нето површине 0,31 ha;

Блок 3 – Рада Неимара, Струмичка, Махмута Ибрахимпашића,

Светоандрејска, нето површине 0,28 ha;

Блок 4 – Рада Неимара, Светоандрејска, Махмута Ибрахимпашића, нето површине 0,40 ha;

Блок 5 – Алексиначка, Рада Неимара, Ђоке Крстића, Милоша Свилара, нето површине 0,46 ha;

Блок 6 – Ђоке Крстића, Рада Неимара, Бачванска, Краља Остоје, нето површине 0,51 ha;

Блок 7 – Краља Остоје, Милоша Свилара, Ђоке Крстића, нето површине 0,49 ha;

Блок 8 – Кашиковићева, Алексиначка, Милоша Свилара, нето површине. 0,47 ha;

Блок 9 – Кашиковићева, Алексиначка, Рада Неимара, Јасеничка, ПЗ, нето површине. 0,82 ha;

Блок 10 – Јасеничка, Нова 1, Струмичка, Рада Неимара нето површине 0,64 ha;

Укупна нето површина блокова износи око 5,94 ha.

Површина обухваћена планом износи око 8,16 ha.

Граница плана уртана је у свим графичким прилозима предметног плана.

Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

К.О. Вождовац Д.л. 13; 14;15, 26; 27; 28; Р=1:500

Целе катастарске парцеле:

1440; 1441; 1442; 1443; 1444; 1445; 1446; 1447; 1448; 1449; 1450; 1451; 1452; 3092; 3093; 3095; 3096; 1512; 1455; 1453; 3111; 3112; 3113; 3114; 3115; 3116; 3117; 3118; 3119; 3120; 1454; 1457; 1458; 1456; 3121; 1439; 1428; 1429; 1427/1; 1430; 1427/2; 1430/2; 1426; 1431; 1425; 1432; 1433; 1424/2; 1424/1; 1423/7; 1434; 1435; 1423/6; 1423/5; 1423/4; 1436/1; 1436/2; 1423/9; 1437; 1438; 1459; 1460; 1463; 1464; 1467; 1470; 1471; 1475; 1476; 1477; 1478/1; 1474; 1473; 1472; 1469; 1468; 1466; 1465; 1462; 1461; 1513; 1479/1; 1480; 1481; 1482; 1483; 3122; 3123; 3124; 3125; 3126; 3127; 3128; 3129; 3130; 3131; 3132; 3133; 3134; 3135; 3136/1; 3136/2; 3137; 3138; 3139; 3140; 3141; 3142; 3143; 3144; 3145; 3146; 3147; 1488; 1489; 1490; 1491/1; 1491/2; 1491/3; 1491/4; 1515/1; 1515/2; 1515/4; 1514/1; 1484; 1485; 1486/1; 1494/1; 1494/3; 1423/14; 1423/15; 1423/16; 1311/1; 3148; 3149; 3150; 3151; 3152; 3153; 3154; 3155; 3156; 3157/1; 3157/2; 3158; 3159; 3160; 3161/1; 3161/2; 3162/1; 3162/2; 3163/1; 3170/1; 3170/2; 3169/2; 3180; 3175; 3176; 3177; 3178; 3179; 3207/1; 3171; 3172/1; 3172/2; 3174/1; 3174/2; 3174/3; 3172/4; 3172/3; 3173;

Делови катастарских парцела:

1496/1; 1495/1; 1514/2; 1492; 1515/3; 1311/3; 1311/4; 1311/2; 3181/2; 3164; 3163/2; 3167; 3168; 3169/1; 1730/1; 3182/1; 3207/1; 3105/4; 3105/3; 3207/2; 3102/1; 1730; 391/1; 1511; 1420; 1422/1; 450/11; 450/12;

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога „Копија плана катастарског радног оригинала”.

##### А.3. Правни и плански основ

###### Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације подручја између улица Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића садржи се у одредби члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и Одлуци Скупштине града Београда о припремању Регулационог плана подручја између улица Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашића („Службени лист града Београда”, број 4/01).

###### Плански основ

Према ГП-у Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), на подручју предметног плана дефинисана је претежна намена – индивидуално становање са следећим оријентационим показатељима, условима и стандардима:

- индекс изграђености 0.6-1.5 (у зависности од величине парцеле и урбанистичке целине);
- степен заузетости парцеле 30-65%;
- максимална густина становника 100-300 ст/ha;
- однос становања и делатности преко 80% до 20%;
- спратност објеката П+1+Пк до П+2+Пк;
- 30-70% зелених и незастртих површина у односу на површину блока;
- потребно је обезбедити за један стан или 80 m<sup>2</sup> пословног простора једно паркинг место.

**Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА****Б.1. Намена и начин коришћења земљишта**

Земљиште у оквиру границе плана намењује се за:

Јавне намене:

– објекти јавне намене из области образовања и науке,  
– јавне површине за саобраћајнице са инфраструктуром и паркинзима,

– јавне зелене површине са пешачким комуникацијама.

Остале намене:

– становање

што је приказано на графичком прилогу „ Намена и начин коришћења земљишта” у Р 1:1000.

**Б.2. Биланс урбанистичких показатеља**

Урбанистички параметри и планирани капацитети изградње на појединачним парцелама и у оквиру грађевинског блока повећани су у односу на вредности дате Генералним планом Београда 2021, а на основу урбо-економске анализе за предметну локацију и детаљне анализе постојеће физичке

структуре. На нивоу плана остварене вредности урбанистичких параметара су у границама максималних вредности дефинисаних Генералним планом Београда 2021, што је дато у табеларним приказима.

Табела биланса површина

Намена грађевинског земљишта		
Јавно грађевинско земљиште	објекти образовања и науке	1,32 ha
	саобраћајне површине	2,26 ha
	зелене површине	0,20 ha
Остало грађевинско земљиште	становање	4,38 ha
Укупно		8,16 ha

Табела упоредног приказа урбанистичких показатеља

План детаљне регулације				ГП Београда 2021.		
зона	индекс изграђености „Ии”	индекс заузетости „Из”	макс. спратност	индекс изграђености „Ии”	индекс заузетости „Из”	макс. спратност
А	1,7	55%	П+2	0,6–1,5	30–65%	П+2+Пк
Б	3,0	60%	П+5			

Табела прегледа биланса урбанистичких показатеља по блоковима

Блок	Нето површина блока (ha)	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	Индекс изграђености „Ии”	Индекс заузетости „Из”
1	1,56	16.063	1,03	46%
2	0,31	9.300	3,00	60%
3	0,28	1.428	0,54	16%
4	0,40	6.449		
5	0,46	7.357		
6	0,51	8.239		
7	0,49	7.811	1,70	55%
8	0,47	7.452		
9	0,82	13.837		
10	0,64	10.441		
Укупно	5,94	91.101	1,53	48%

**Б.3. Карактер зона**

Ово подручје карактерише спонтано настала урбана матрица уличних профила који су недовољни за данашње саобраћајне потребе. Преовлађујућу физичку структуру на уским парцелама чине приземне или једносратне зграде, које формирају урбано ткиво „партате”. Постојећи грађевински фонд је недовољно одржаван, измењен, дограђиван и уситњаван по принципу самоградње. Модел за трансформацију овог ткива треба да буде стимулишући, а не ограничавајући, како би домицилно становништво било у могућности да замени дотрајали грађевински фонд.

Овим планом формирају се две зоне, које се разликују по свом карактеру, типологији и морфологији:

**Зона А**

Нова градња планира се углавном у оквиру постојећих парцела, са зградама које могу бити слободностојеће, двострано или једнострано узидане, у зависности од ширине фронта парцеле, са више станова и могућношћу стварања нових зелених површина. Планирана спратност ове зоне је П+2.

Ова зона обухвата :

– делове блокова: 1 и 3

– целе блокове: 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10.

**Зона Б**

Будућа изградња треба да се базира на објектима типа стамбене зграде повучене од регулације минимално 2 m.

Планирана физичка структура треба да обухвата једну или више ламела, у низу или слободностојећих, са више станова. Максимална спратност објеката је П+5.

Ова зона обухвата блок 2.

#### Б.4. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

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

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

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (ознаке С1, С2...) приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1000 и њихова деоба није дозвољена.

Саобраћајница	Бр. кат. парц.	Бр. грађ. парц.
ул. Ђоке Крстића	делови к.п. 1441, 1439, 1428, 1440, 1438, 1455, 1456, 1512, 3114, 3096	С1
ул. Милоша Свилара	делови к.п. 1438, 1429, 1430/1, 1430/2, 1431, 1432, 1460, 1463, 1464, 1433, 1434, 1435, 1436/1, 1436/2, 1437, 1470, 1471, 1422/1	С2
ул. Алексиначка	делови к.п. 1458, 1459, 1460, 1457, 1461, 3121	С3
ул. Кашиковићева	делови к.п. 1513, 1462, 1465, 1466, 1468, 1469, 1472, 1473, 1474, 1478/1, 1477, 1476, 1422/1, 1479/1, 1480, 1481, 1482, 1483, 3122, 3123, 3124	С4
ул. Јасеничка	делови к.п. 1514/1, 1484, 3123, 3134, 3135, 3136/1, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 1488, 1489, 1490, 1491/1	С5
ул. Рада Неимара	делови к.п. 3174/3, 1730/1, 3174/1, 3207/2, 3114, 3115, 3116, 3117, 3121, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3155, 3156, 3170/1, 3182/1, 3180, 3179, 3171	С6
ул. Горњомилановачка	делови к.п. 3157/1, 3156, 3154, 3153, 3152, 3162/1, 3161/1, 3160, 3158	С7
ул. Св. Андрије	делови к.п. 3180, 3175, 3177, 3178, 3179, 3182/1	С8
ул. Нова 1	делови к.п. 3145, 3146, 3148, 3149, 3157/1	С9
ул. Бачванска	делови к.п. 391/1, 1450, 1448	С10
ул. Краља Остоје	делови к.п. 1511, 1423/9, 1420, 1422/1	С11
ул. Војислава Илића	делови к.п. 1494/3, 1496/1, 1514/2, 1492, 1494, 1494/1, 1515/3, 1311/3 и КО Звездара 11330/2	С12
ул. Струмичка	делови к.п. 3105/4, 3207/1, 3182/1, 3170/1, 1730/1, 3170/2, 3961/1, 3168, 3167, 3166, 3164, 3181/2, 1311/2, 1311/4 и целе к.п. 3169/2, 3162/2, 3163/2, 3157/2, 1515/2, 1515/4, 1491/2, 1491/3	С13
ул. Махмута Ибрахимпашића	делови к.п. 3105/3, 3182/1, 3180, 3175, 3207/2, 3172/2, 3172/3, 3172/4, 3102/1, 1730/1, 3114, 1512, 3096, 3095, 3093 и цела к.п. 3207/3	С14

Пешачке комуникације	Бр. кат. парц.	Бр. грађ. парц.
У блоку 10	део к.п. 3162/1	П1
Између блокова 1 и 2	делови к.п. 1514/1, 1514/2, 1492, 1494/3	П2
Између блокова 1 и 9	делови к.п. 1422/1, 1479/1	П3

#### Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда 2021. У функционално рангираној уличној мрежи града улица Војислава Илића планирана је у рангу улице првог реда. Остале саобраћајнице, у оквиру предметног простора, остају део секундарне уличне мреже града.

Повезивање блока са широм градском мрежом остварити преко комплетне раскрснице улица Војислава Илића и Струмичке, како је то приказано у одговарајућим графичким прилозима.

Саобраћајно решење дефинисано планом представља углавном реконструкцију постојеће уличне мреже. Поред реконструкције постојећих саобраћајница, планирано је повезивање улица Милоша Свилара и Кашиковићеве и повезивање улица Јасеничке и Струмичке новим приступним

саобраћајницама чије су планиране регулационе ширине 7,5 m (ширина коловоза 4,5 m са обостраним тротоарима ширине 1,5 m).

Реконструкција подразумева дефинисање ситуационог и нивелационог плана саобраћајница и попречних профила, у складу са просторним могућностима предметне локације. Попречни профили свих саобраћајница које су у граници плана приказани су у одговарајућем графичком прилогу.

Интерне саобраћајнице углавном су једносмерне са минималним попречним профилем који се састоји од 4,5 m коловоза и обостраних тротоара мин. 1,5 m.

Нивелационо решење нових саобраћајних површина пројектовати ослањајући се на постојеће саобраћајнице као што је приказано у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” Р 1:1000.

Коловозну конструкцију планираних и постојећих саобраћајница које се реконструишу предвидети од асфалт-бетона према очекиваном саобраћају.

#### Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на постојећем стању и односи се на тролејбуске линије чије се трасе пружају дуж улице Војислава Илића.

#### Б.5.1.1. Услови за паркирање возила

Увидом на терену и анализом потреба за паркирање корисника предметног плана у постојећем стању утврђен је недостатак паркинг места.

Потребе за паркирањем возила утврђене су на основу норматива ГП Београда 2021, и то:

- за становање:
- зона А: 1.0 ПМ на 1 стан,
- зона Б: 1.1 ПМ на 1 стан,
- за пословање: 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП,
- за трговину: 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП,
- за школу: 1 ПМ на 1 учионицу.

Прорачун потребног и оствареног броја паркинг места је урађен на нивоу блока.

Табела: Преглед капацитета за паркирање

Бр. блока	ПОТРЕБНО			ПМ Остварено
	ПМ за становање	ПМ за делатности	ПМ Укупно	
1	42	10	52	52
2	94	24	120	120
3	15	4	19	19
4	64	16	80	80
5	74	18	92	92
6	82	21	103	103
7	78	20	98	98
8	75	19	94	94
9	138	35	173	173
10	104	26	130	130
Сума	766	193	961	961

За сваки планирани објекат потребан број паркинг места обезбедити на припадајућој парцели, а према наведеном

нормативу, изградњом гаража и отворених паркинг површина. На парцелама на којима није могуће на други начин решити проблем паркирања возила, потребан број паркинг места могуће је остварити и изградњом механичких гаража.

#### Гаража

У блоку 2 планирана је изградња двоетажне блоковске гараже, капацитета минимум 120 места за паркирање, која би задовољавала потребе корисника планираних садржаја предметног блока.

#### Б.5.1.2. Услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

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

#### Б.5.1.3. Услови за евакуацију отпада

У зависности од намене и укупне корисне површине одредити потребан број судова за смеће, при чему се користи апроксимација: један контејнер на 800 m<sup>2</sup> – за стамбени и један контејнер на 600 m<sup>2</sup> – за пословни простор.

Судови за смеће морају бити смештени или у оквиру просторија за дневно депоновање смећа унутар објеката са директним и неометаним приступом за комунална возила или у оквиру парцеле на бетонираним платоу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15 m, по равној подлози без степеника, а просторије се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним тачећим местом са славинам и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду ради лакшег одржавања хигијене простора.

#### Б.5.2. Урбанистички услови за јавну инфраструктурну мрежу и објекте

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне комуналне објекте (ознаке ТС1) приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1000 и њихова деоба није дозвољена.

Бр. блока	Јавни комунални објекти	Бр. кат. парц.	Бр. грађ. парц.
3	трафо-станица	део к.п. 3182/1	ТС1
9	трафо-станица	делови к.п. 1479/1 и 1422/1	ТС3

#### Б.5.2.1. Водовод

Предметни комплекс припада другој зони снабдевања Београда водом.

Од примарних инсталација градског водоводног система у ул. Војислава Илића постоји водовод Ø 800 mm.

За предметни водовод обезбедити заштитни коридор по 5 m лево и десно од спољне ивице цевовода у ком није дозвољена градња било каквих објеката и постављање високог растиња.

Постојећа дистрибутивна мрежа у оквиру комплекса је стара, малог пречника (3/4”, 4/4”, 6/4”) и недовољног капацитета са аспекта противпожарне заштите.

Сву мрежу пречника мањег од Ø 150 mm укинути и положити нову мин. Ø 150 mm осим у улици Краља Остоје Ø 300 mm.

Планирану водоводну мрежу поставити у тротоаре планираних саобраћајница и повезати у прстенасти систем са свом потребном арматуром.



На уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Након укидања старе мреже прикључење објеката извести на нову планирану мрежу према техничким прописима „Београдског водовода”.

Притисци у мрежи су мин. 185 мм и макс 205 мм.

У случају потребе у објектима веће спратности предвидети уређај за повећање притиска.

#### Б.5.2.2. Канализација

Канализација припада централном систему „Београдске канализације”, и то делу који се каналише по општем систему одвођења кишних и употребљених вода.

Канализација на предметном простору није изграђена осим канала Ø 250 mm Ø 400 mm у Струмичкој улици.

За потребе одвођења кишних и фекалних вода планирана је канализација општег система у коловозу постојећих и планираних саобраћајница.

Минимални пречник планиране канализације је Ø 300 mm. Уколико се на основу прорачуна установи потреба за већим пречником, могуће га је повећати без измене плана.

Објекте прикључити на планирану канализацију према техничким прописима „Београдске канализације”.

#### Б.5.2.3. ТТ Мрежа и објекти

##### Постојеће стање ТТ

Предметни комплекс припада подручју главног ТТ кабла No 14 АТЦ „Звездара”. Капацитет главног ТТ кабла у потпуности је искоришћен и не задовољава потребе постојећих претплатника.

Дуж улице Војислава Илића изграђена је ТТ канализација капацитета 12 ТТ цеви, а дуж улице Струмичке капацитета 3 ТТ цеви.

Дистрибутивна ТТ мрежа изграђена је увлачним, односно армираним ТТ кабловима постављеним слободно у земљу.

##### Услови за изградњу ТТ мреже

За одређивање потребног броја ТТ прикључака усвојен је следећи принцип:

- стамбени објекат: на сваке две стамбене јединице три телефонска прикључка;
- делатности: на 30–50 m<sup>2</sup> корисне површине један телефонски прикључак;
- школе: на 100–200 m<sup>2</sup> корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа дошло се до става да је за предметни комплекс потребно обезбедити укупно око 1.200 телефонских прикључака.

Перспективним планом ТТ мреже и ТТ канализације на подручју АТЦ „Звездара” предвиђена је изградња истуреног степена „Денкова башта” и формирање нових кабловских подручја.

У том смислу предвиђено је да територија предметног плана припада подручју новог кабла Н-А.

Планирани главни ТТ кабл полаже се од ИС „Денкова башта” кроз постојећу ТТ канализацију до предметног комплекса. У оквиру предметног комплекса гради се дистрибутивна ТТ мрежа армираним ТТ кабловима постављеним слободно у земљу.

Капацитет дистрибутивне ТТ мреже пројектовати за крајње потребе корисника на том подручју.

Дистрибутивне ТТ каблове поставити испод тротоарског простора, а у рову димензија: дубине 0,8 m, ширине 0,4 m. На прелазима испод коловоза саобраћајница дистрибутивне ТТ каблове поставити кроз заштитну цев.

У зони вишепородичног становања предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концептације, а у зони индивидуалног становања. У првој фази

предвидети спољне изводе, а у коначном решењу претплатнике прикључити преко изводних стубића.

#### Б.5.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

##### Постојеће стање

У оквиру предметног плана изграђена је једна ТС 10/0,4 kV у оквиру Текстилне школе рег.бр. Б-481 од 630 KVA. Дуж улице Војислава Илића изграђени су 35 kV и 110 kV каблови положени испод тротоарског простора и слободних површина. Мрежа 10 kV изграђена је кабловским водовима 10 kV, а нисконапонска мрежа 1 kV надземним водовима 1 kV и мањим делом подземним водовима 10 kV.

##### Услови за изградњу електроенергетске мреже

Постојећи и планирани потрошачи снабдеваће се електричном енергијом из четири нове ТС 10/0,4 kV, и то:

- ТС-1 капацитета 1x1000 KVA лоциране у блоку 3,
- ТС-2 капацитета 2x1000 KVA лоциране у блоку 2,
- ТС-3 капацитета 1x1000 KVA лоциране у блоку 9,
- ТС-4 капацитета 1x1000 KVA лоциране у блоку 6.

Планиране ТС-1 и ТС-3 јесу слободностојећи приземни објекти, планирана ТС-2 лоцирана је у гаражи планираног објекта, а ТС-4 може да се гради као слободностојећи објекат, односно у склопу гаража планираног објекта.

Трансформаторске станице капацитета 1x1000 KVA морају имати најмање два одвојена одељења, а трансформаторска станица капацитета 2x1000 KVA најмање три одвојена одељења.

Просторије за смештај трансформатора морају имати сигурну звучну и топлотну изолацију.

Приступ просторијама ТС обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Да би се прикључиле на 10 kV мрежу планиране ТС 10/0,4 kV потребно је од ТС 110/10 kV „Обилић” положити два кабловска вода 10 kV који ће формирати прстен и на принципу улаз-излаз прихватити планиране ТС 10/0,4 kV. За полагање ова два вода не постоји плански документ, тј. потребна је израда новог планског документа или реализација у складу са Правилником о правилима грађења трансформаторских станица 10/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 10 kV.

Планирани каблови 10 kV полажу се у ров дубине 0,8 m, ширине 0,4 m дуж постојећих саобраћајница.

Мрежу 1 kV у првој фази градити као надземну и у коначном решењу као подземну.

Постојећи каблови 35 kV и 110 kV положени дуж улице Војислава Илића – задржавају се на истој траси, а минимално растојање нових објеката од каблова мора бити 1 m.

Све саобраћајнице опремити инсталацијом јавне расвете.

#### Б.5.2.5. Топловодна мрежа и постројења

Предметни блок припада грејном подручју топлане „Коњарник”, тј. топлотном конзуму магистралног топловода (Ø609/9 mm) положеног у ул. В. Илића, чија топоводна мрежа ради у температурном режиму 150/75°C са притиском НП 25.

Постојеће површине тренутно своје потребе за топлотном енергијом задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел. енергија и др.) Од већих локалних топлотних извора издваја са само котларница (стара топлана) код Текстилне школе која користи као основни енергент мазут.

Сходно урбанистичким параметрима датим овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума потребног за грејање топлом водом постојећих и планираних површина и он је послужио као основ за прорачун цевне мреже и одређивање капацитета планираних топлотних подстанција.

Потребан конзум, као и начин грејања дат је по блоковима табеларно:

Блок	Топлотни конзум (KW)
1	1.440
2	650
3	90
4	670
5	680
6	730
7	690
8	685
9	1.175
10	1.000
Σ	7.810

Предметне блокове прикључити на постојећи магистрални топловод Ø609/9 mm, у ул. Војислава Илића. Такође омогућити прикључење појединих блокова из ул. М. Ибрахимпаше, на начин да се омогући независно прикључивање сваког предметног блока у зависности од динамике његове градње. Топловодне прикључке за топлотне подстанице водити подземно у јавним површинама (коловозу или тротоару).

Број и тачна диспозиција топлотних подстаника биће дати при изради и овери даље урбанистичке и техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаника, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

### Б.5.3. Јавне зелене површине

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне зелене површине приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1000 и њихова деоба није дозвољена.

Бр. блока	Јавна зелена површина	Бр. кат. парц.	Бр. грађ. парц.
3	парк	делови к.п. 3182/1, 3179, 3180	1

У оквиру границе предметне локације која се састоји из више блокова, планирано стање намене третира четири главна сегмента зелених и слободних површина.

#### Блок 1

Простор на коме се налазе објекти јавне намене уредиће се уз услов да се неуређени озелењени простор око Текстилне школе уз Јасеничку улицу (у оквиру које се налази неколико добрих примерака кедрова и топола) сачува, преуреди и дефинише у оквиру Главног пројекта зелених површина.

#### Блок 2

Планирани су вишепородични стамбени објекти (П+5) са индексом изграђености 3 и степеном искоришћености до 60%. Преостале слободне површине, у складу са потенцијалном физичком структуром, уредити као блоковско зеленило и где год је то могуће применити вертикално озелењавање. Урадити процену оправданости извођења кровног

озелењавања гараже посебним пројектом у складу са правилима и нормама за кровно озелењавање.

#### Блок 3

Према постојећем стању на датој локацији, блок 3 представља неуређену зелену површину са спонтано израслим шиљем и понегде квалитетним примерцима лишћарског дрвећа.

Планирано стање намене површина предвиђа формирање зоне индивидуалних објеката која заузима 30% површине блока, са индексом изграђености до 1.7. Преосталих 70% површине блока добија намену јавне зелене површине, односно мали парковски простор – венац. Од укупне површине венца 70% мора бити под зеленилом, а преостале површине (30%) могу бити под стазама и дечјим игралиштима.

У оквиру стамбене зоне у овом блоку формирати предбаште, односно приступне слободне и зелене површине према објектима. На јавној зеленој површини предвидети парковски мобилијар и сачувати квалитетне примерке дрвећа.

Радови који нису дозвољени:

- постављање киоска,
- изградња зграда привременог или трајног карактера,
- примена тврдих застора на дечјим игралиштима,
- промена намене ни на једном делу, неком другом наменом ни као привремено решење,
- сеча и уклањање постојеће квалитетне вегетације уколико није у функцији санитарно-биолошких или естетских интервенција.

### Б.5.4. Услови за уређивање и изградњу објеката јавне намене

Површина за објекат јавне намене из области образовања и науке (средња Текстилна школа и Научни институт) дефинисана је грађевинском парцелом бр. 2, као што је дато у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” у Р 1:1000.

Бр. блока	Адреса	Намена	Бр. кат. парц.	Бр. грађ. парц.
1	Војислава Илића бр. 88	образовање и наука	делови к.п. 1422/1, 1479/1, 1514/1, 1495/1, 1494/1, 1493/3	2

Постојећи комплекс Научно-школског центра, површине око 13.222 m<sup>2</sup>, састоји се од објеката средње Текстилне школе и Института „Центротекстил”, укупне БРГП= 8636 m<sup>2</sup>, који су повезани у јединствену архитектонску целину, спратности П и П+1. Школа има око 1.000 ученика, који су подељени у две смене. Изградња на парцели биће дата при изради урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат радити узимајући у обзир следеће параметре:

- максимални индекс заузетости 45%,
- максимални индекс изграђености 0,90
- максимална спратност П+2.
- потребе за стационирање возила према нормативу: 1 ПМ на једну учионицу, тј. 28 пм планирати на припадајућој грађевинској парцели,
- архитектонско обликовање објекта и фасаду реконструисати и оплемени у складу са савременим архитектонским материјалима и решењем које треба да је у складу са његовом функцијом,
- неопходно је оградити школски комплекс (грађевинску парцелу), тако да према јавном простору (улици) буде транспарентна ограда, а према осталом простору пуна и по могућности оплемена зеленилом,
- неопходно је партерно уређивање комплекса.

### Б.6. Уређивање јавног грађевинског земљишта

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Табела: Уређивање јавног грађевинског земљишта – предмер радова

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
			рекон-струкција	ново	
Изузимање земљишта	саобраћ.	m <sup>2</sup>	900	700	1.600
Рушење објеката	саобраћ.	БРГП m <sup>2</sup>	250	30	280
Комплекси јавног земљишта	парк	m <sup>2</sup>	/	2.051	2.051
Водовод	Ø150 mm	m	/	2.030	2.030
Канализација	Ø300 mm	m	/	1.925	1.925
ТС 1*1000кВА	10/0.4 kV	ком	/	3	3
ТС 2*1000кВА	10/0.4 kV	ком	/	1	1
Подземни водови	10 kV	m	/	3.000	3.000
Подземни водови	1 kV	m	/	4.500	4.500
Кабловско подручје	600*4*04 mm (капацитет – 200 тел. прикључака)	/	/	1	1
Топловод	Ø76.1/2.9 mm	m	0	250	250
	Ø88.9/3.2 mm	m	0	205	205
	Ø108/3.6 mm	m	0	890	890
	Ø159/4 mm	m	0	450	450
	Ø168.3/4 mm	m	0	550	550
	Ø219.1/5 mm	m	0	355	355
Саобраћајнице	/	m <sup>2</sup>	21.500	700	22.300
Паркинг места	/	ком	/	28	28
Уређење парковских површина	/	m <sup>2</sup>	/	2.051	2.051
Санација терена	/	m <sup>2</sup>	3.500	/	3.500

## Б.7. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

### Б.7.1. Урбанистичке мере за заштитију животној средине

Предметни локалитет је са северне стране ограничен улицом Краља Остоје, са северозапада Бачванском, а са југозапада улицама Рада Неимара и Махмута Ибрахимпашећа. Југоисточну границу чини Струмичка улица, а источну улица Војислава Илића.

Комплекс има јужну оријентацију, с највишом тачком на око 160 m надморске висине у улици Краља Остоје, а најнижом на углу улица Махмута Ибрахимпашећа и Струмичке, на око 139 метара надморске висине.

На стање животне средине предметног комплекса у највећој мери утичу прометне улице Војислава Илића и Устаничка, јужна оријентација комплекса, нерешена комунална инфраструктура, многобројна индивидуална ложишта.

На основу мерења загађености ваздуха (предметном локалитету најближе мерно место, удаљено око 100 метара, налази се у Устаничкој улици бр. 127) резултати показују да је чак 67 дана током 2002. године просечна дневна вредност нивоа чађи прелазила дозвољене границе.

Анализирајући резултате мерења нивоа буке са саобраћајница сличних карактеристика овом делу улице Војислава Илића, процењује се да вредности прелазе дозвољене границе – 65 dB (A) за дан и 55dB (A) за ноћ. Устаничка улица и предметни комплекс одвојени су зеленом зоном, тако да бука са те, веома прометне улице, не угрожава животну средину комплекса.

Кашиковићева, Алексиначка и улица Милоша Свилара имају неправилно и непрописно изведену канализацију, док

се у осталим улицама на предметном локалитету користе септичке јаме, тако да је један од приоритета квалитетно и трајно решавање тог проблема.

На основу дописа Службе за хигијену и медицинску екологију Градског завода за заштиту здравља П-8 број: 1577/2 од 29. априла 2003. године предметни простор може се уредити према следећем условима:

- загревање објеката предвидети путем даљинске топлификације;
- прописно извести канализациону мрежу;
- при изградњи гараже, вентилацију планирати природним путем, постављањем отвора на супротним странама;
- избегавати изградњу равних кровова;
- приликом одређивања намене пословног простора унутар комплекса, забрањене су делатности које могу утицати на повећање нивоа комуналне буке и аерозагађења;
- за објекте према улици Војислава Илића планирати урбанистичке и техничке мере заштите од буке;
- на свим пешачким прелазима и стазама омогућити кретање хендикепираним лицима;
- све слободне површине озеленити насадима лишћара и четинара високе естетске и биолошке вредности;
- предвидети места за смештај контејнера за прикупљање комуналног отпада тако да буду лако приступачна корисницима и комуналним возилима.

### Б.7.2. Урбанистичке мере заштитије од елементарних непогода и њиховог пожарног заштитија

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о тех-

ничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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

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

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

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

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

Уколико прелазе висину од 22 м објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/ 88 и 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију од стране Управе противпожарне полиције.

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

### *Б.7.3. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара*

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

### **Б.8. Инжењерско-геолошки услови**

Сагледавајући и вреднујући инжењерско-геолошка својства терена у зони садејства са урбанистичким садржајем, у простору овог плана детаљне регулације издвојена су три инжењерско-геолошка микрорејона са различитим условима урбанизације.

Микрорејон I, обухвата гребен и врх падине између улица Краља Остоје и Милана Свилара. Терен представља зараван или благу падину нагиба до 50°. Терен је густо урбанизован, углавном индивидуалним објектима мале спратности П-П+1, стабилан у природним условима. Локално на старим објектима, неадекватног начина темељења, уочљиве су мање деформације, настале као последица неравномерног слегања или провлажавања тла.

Услови урбанизације овог дела простора су оптимални. Могућа је изградња појединачних и објеката у низовима. Објекти могу имати, а пожељно је и да имају, укопане етаже, које ће до дубине од 4 до 6 м бити стално изнад нивоа подземних вода. На тај начин уједно се и избегава ангажовање зона леса осетљивог на додатно слегање при провлажавању. Објекти се могу темељити плитко, било на темељним плочама (вишеспратни објекти), било на унакрсно повеза-

ним темељним тракама (индивидуални објекти). Комуналну опремљеност и инфраструктуру треба прилагодити лесном тлу осетљивом на накнадно слегање при провлажавању. У терену се могу формирати засеци висине до 4 м слободно стојећих нагиба.

Микрорејон II, обухвата део падине континуалног нагиба 4–70°. Терен је стабилан, густо урбанизован, углавном индивидуалним, комунално неопремењеним објектима.

Услови урбанизације простора су повољни. Могућа је изградња како индивидуалних објеката, тако и каскадно укопаних објеката у низу, с тим што дуже стране објеката треба оријентисати управно на падину. Објекти могу имати подрумске просторије и подземне етаже. Укопавањем објеката до дубине 3–5 м не залази се у зону са подземном водом. Слободно формирано засеци у терену могу се изводити до око 2 м дубине. При урбанизацији простора изградњу објеката започети од хипсометријски нижих делова падине или хипсометријски ниже укопаних делова објеката у низу.

Микрорејон III, обухвата део падине нагиба 7–100°, локално и стрмијих нагиба.

Урбанизација простора је могућа уз уважавање редоследа грађења, адекватног нивелационог уређивања објеката и терена, уз услов потпуне комуналне опремљености простора. Оријентација објеката мора бити таква да су дужом осовином оријентисани управно на изохилсе и каскадно нивелисаних подова најнижих етажа. Укопавање објеката дубље од 3 м захтева заштиту темељних ископа и хидротехничку заштиту објеката од подземних вода. Темелење објеката, зависно од спратности, треба изводити на темељним плочама или унакрсно повезаним темељним тракама. Објекти и слободне површине уређене попличавањем или на други начин, треба потпуно комунално опремити изградом кишне и фекалне канализације. Свако дуготрајније засецање терена, дубље од 1,5 м мора се штитити изградом потпорних конструкција.

## **В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **Општа правила**

Овим планом дата су правила која важе за све парцеле у оквиру границе плана, изузев за парцеле јавне намене, за које су правила дата у поглављу Б.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте.

Правила важе за изградњу објеката, као и замену, доградњу и реконструкцију постојећих објеката, при чему се не могу прећи вредности параметара дефинисаних овим планом.

Надзидани или дограђени део објекта у потпуности мора бити уклопљен у стил и карактер постојећег објекта. Не дозвољавају се парцијална решења, која ће угрозити изглед и стабилност објекта.

Уколико се постојећи објекат не може надзидати до капацитета предвиђених овим планом, могуће је објекат уклонити и на парцели подићи нови објекат према наведеним урбанистичким параметрима.

Планиране објекте поставити и изградити према правилима овог плана.

Изградња нових објеката или надзиђивање и доградња постојећих условљени су обезбеђивањем одговарајућег броја паркинга места на парцели.

Подземна грађевинска линија према улици не сме да пређе грађевинску линију приземља, док је према дворишту могуће повлачење подземне грађевинске линије у дубину парцеле.

При доградњи и реконструкцији објеката неопходна је геомеханичка и статичка провера објеката.

Начин и дубину фундаирања новопланираних објеката као и број укопаних етажа дефинисати након детаљних геотехничких истраживања за сваки новопланирани објекат, у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

## В.1. Правила грађења за зону А

### В.1.1. Намена објеката

Дозвољена је изградња стамбених објеката са могућношћу реализације делатности у оквиру приземља објеката.

У оквиру ове зоне дозвољени однос становања и делатности је преко 80% : до 20% и важи за сваку грађевинску парцелу.

Није дозвољена изградња, намена или било која промена у простору, која би могла нарушити или угрозити човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

### В.1.2. Правила парцелације

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцела према другим парцелама, исте или друге намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину – улицу као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Уколико се парцела налази у унутрашњости блока, ширина приступног дела парцеле према јавној саобраћајној површини је најмање 3 м.

Грађевинске парцеле формирају се уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела, у складу са правилима за предметну зону.

Формирање грађевинских парцела спајањем, деобом или исправком граница катастарских парцела, целих или делова може се извршити једино урбанистичким пројектом уз сагласност власника парцела.

У случају деобе парцела, укупни планирани капацитети изградње деле се пропорционално величини новоформираних парцела, без могућности увећања.

Минимална грађевинска парцела не сме да буде мања од 165 м<sup>2</sup>, са минималном ширином фронта парцеле према јавној површини од 11 м и минималном дужином парцеле од 15 м, при чему је меродавно највеће управно растојање од регулације улице.

Изузетак од овог правила су катастарске парцеле у блоку 4: 3175, 3176, 3177, 3178 и 3179, за које важи иста минимална површина и ширина фронта, а дефинише се минимална дубина од 12 м.

Максимална ширина фронта парцеле је 40 м.

Ово правило не важи за катастарску парцелу 3171 и део катастарске парцеле 3182/1 (који припада грађевинском земљишту за остале намене – становање са делатностима у зони А). Ове парцеле је могуће реализовати као грађевинске парцеле у целисти, с обзиром на специфичан облик и положај у блоку, при чему је максимални фронт парцеле постојећа ширина фронта катастарске парцеле 3171, односно дела катастарске парцеле 3182/1.

Деоба парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и после деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази.

### В.1.3. Положај зграде

Нови објекат одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Нови објекти постављају се на планираној грађевинској линији поштујући правила за изградњу према бочним и задњим границама парцеле и обезбеђивање минимума 40% слободне површине на парцели.

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” у Р 1:1000.

Подземна грађевинска линија према јавној површини може се позиционирати на регулационој линији.

Ако је гаража ван габарита објекта кота равнoг крова гараже мора да буде у нивоу терена.

Тип изградње на парцели дефинисан је ширином фронта грађевинске парцеле на следећи начин:

Ширина фронта парцеле	Тип изградње на парцели
до 13 м	двострано узидани објекат
од 13 м до 16 м	двострано или једнострано узидани објекат
преко 16 м	једнострано узидани или слободностојећи објекат

Правила којима се дефинише удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле:

– за слободностојећи објекат удаљеност од бочних граница парцеле је минимално 1,5 м, уколико се на бочним фасадама отварају прозори само помоћних просторија;

– за слободностојећи објекат удаљеност од бочних граница парцеле је минимално 2,5 м, уколико се на бочним фасадама отварају прозори стамбених просторија;

– за једнострано узидани објекат удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је минимално 4 м;

– за двострано узидани објекат удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле је 0 м, без могућности постављања отвора према суседу.

Правила којима се дефинише удаљеност од задње границе парцеле:

– за парцеле дубине мање од 20 м, растојање од задње границе парцеле треба да износи 1/4 дубине парцеле, а минимално 4 м;

– за парцеле дубине веће и једнаке 20 м, растојање од задње границе парцеле минимално треба да износи 1/3 дубине парцеле.

Код двострано узиданог објекта дозвољавају се продори (пасажи), који ће бити обрађени у виду колског улаза или капије. Нови пролази у унутрашњост парцеле, уколико се користе као колски, треба да су минималне ширине 3 м и висине приземља објекта.

### В.1.4. Архитектонска обрада зграда

Архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и сл., могу се појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи тракт и сл.), под условом да им хоризонтална пројекција не прелазе регулациону линију. Ови архитектонски елементи могу да почињу на минимум 3 м од коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од две трећине укупне површине целе фасаде.

Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

Није дозвољена употреба еркера на местима где је грађевинска линија преклопљена са регулационом.

Приликом изградње нових објеката, постојећи светларници, на задржаним постојећим објектима са којима се ови додирују, морају се уважавати формирањем симетричних на новим објектима.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати све до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.

### В.1.5. Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости – „Из” парцеле јесте количник заузете (изграђене) површине на одређеној парцели и укупне површине парцеле.

Максимални индекс заузетости „Из” парцеле у зони А је 55%.

Максимални подземни индекс заузетости парцеле у зони А је 100%.

*В.1.6. Индекс изграђености парцеле*

Индекс изграђености - „Ии” је количник бруто развијене грађевинске површине објеката (БРГП) и површине парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина подразумева збир површина свих надземних етажа објекта. У бруто развијену грађевинску површину не улазе површине за гараже, техничке просторије и станарске оставе.

Максимални индекс изграђености „Ии” на парцели у зони А је 1.7.

*В.1.7. Спратност објеката*

Максимална спратност објеката у зони А је П+2.

Максимална висина венца објекта је 10,5 m.

Максимална кота слемена је 14,0 m.

Кота приземља нових објеката је максимум 120 cm изнад тротоара у зони улаза у објекат.

Завршну етажу извести у форми спрата, са косим кровом нагиба до 300°, са покривачем од природног материјала, усклађеним са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

У таванском простору није дозвољено формирање додатног корисног простора.

*В.1.8. Зеленило*

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта даје се могућност уређивања зелених површина-башта, које на непосредан начин користе власници, односно корисници парцела, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници, односно власници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, уз услов да минимум 30% површине мора бити под зеленилом.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

*В.1.9. Ограђивање*

На регулационој линији дозвољава се постављање ограда код објеката који се граде повучени од ње, с тим да висина ограде са уличне стране не сме да прелази 1,2 m. Ограде парцела на углу морају бити транспарентне и не могу бити више од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије. Ограде парцела унутар блока не смеју прелазити висину од 1,2 m.

*В.1.10. Прикључење на инфраструктурну мрежу*

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, у складу са графичким прилогом „Синхрон план” Р 1:500.

**В.2. Правила грађења за зону Б***В.2.1. Намена објеката*

Дозвољена је изградња стамбених објеката са могућношћу реализације делатности у оквиру приземља објеката.

У оквиру ове зоне дозвољени однос становања и делатности је преко 80% : до 20% и важи за сваку грађевинску парцелу.

Није дозвољена изградња, намена или било која промена у простору, која би могла нарушити или угрозити човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

*В.2.2. Правила парцелације*

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину – улицу као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Минимална грађевинска парцела не сме да буде мања од 500 m<sup>2</sup>, са минималном ширином фронта парцеле према јавној површини од 20 m.

Формирање грађевинских парцела спајањем, деобом или исправком граница катастарских парцела, целих или делова, може се извршити једино урбанистичким пројектом уз сагласност власника парцела.

Препоручује се удруживање парцела ради одговарајућег решења паркирања у подземној двоетажној гаражи.

*В.2.3. Положај зграде*

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” у Р 1:1000.

Постављање најистуренијег дела зграде обавезно је на грађевинску линију према јавној површини у улици Струмичкој.

Цела површина парцеле може се искористити за двоетажну подземну гаражу.

Објекте у овој зони формирати као слободностојеће или као ламеле у низу, једнострано, односно двострано узидане.

За слободностојеће и једнострано узидане објекте неопходно је минимално 4,5 m удаљити објекат од бочне границе парцеле.

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено.

Дубина тракта планираних објеката може бити од 10 m до 15 m.

*В.2.4. Архитектонска обрада зграда*

Архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и сл., могу се појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи тракт и сл.), уколико растојење са наспрамним суседом износи минимум 8,5 m, уз услов да не прелазе грађевинску и регулациону линију хоризонталном пројекцијом за 1,2 m и да почињу на минимум 3,0 m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од две трећине укупне површине целе фасаде. Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрозити објекат или функцију на суседној парцели у имовинско-правном и еколошком смислу.

У архитектури нових објеката препоручује се и модеран архитектонски израз и употреба савремених материјала, као принцип континуалности у изградњи града.

*В.2.5. Индекс заузетости парцеле*

Индекс заузетости – „Из” парцеле јесте количник заузете (изграђене) површине на одређеној парцели и укупне површине парцеле.

Максимална вредност индекса заузетости је 60%.

*В.2.6. Индекс изграђености парцеле*

Индекс изграђености – „Ии” је количник бруто развијене грађевинске површине објеката (БРГП) и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености парцеле је 3.

Бруто развијена грађевинска површина подразумева збир површина свих надземних етажа објекта. У бруто развијену грађевинску површину не улазе површине за гараже, техничке просторије и станарске оставе.

*В.2.7. Спратност објеката*

Максимална спратност објекта је П+5.

Максимална висина венца је 19,2 m.

Максимална висина слемена је 22,7 m.

Не дозвољава се прелажење било којим делом зграде изнад и испод површине тла у јавну површину.

Кота приземља нових објеката је максимум 120 см изнад тротоара у зони улаза у објекат.

Завршну етажу извести у форми спрата, са косим кровом нагиба до 300°, са покривачем од природног материјала, усклађеним са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

У таванском простору није дозвољено формирање додатног корисног простора.

### *В.2.8. Зеленило*

У оквиру зоне Б применити партерно решење зеленила уз садњу појединачног лишћарског и четинарског дрвећа и организовати просторе за пасивну рекреацију деце и одраслих.

Простор изнад планиране подземне двоетажне гараже уредити по принципу кровних вртова, са озелењеним и поплочаним површинама.

На поплочаним површинама применити квалитетне засторе, са бордурама у различитој текстури или боји материјала.

Обезбедити дренажу у складу са прописима и одводњавање сувишних вода.

### *В.2.9. Ограђивање*

Ограђивање парцела није условљено овим планом. Уколико се врши ограђивање парцела, важе правила за зону А становања.

### *В.2.10. Прикључење на инфраструктурну мрежу*

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом „Синхрон план” Р 1:500.

## **В.3. Спровођење плана**

Предметни план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређивање површина јавне намене (саобраћајних површина, зеленила), као и свих површина у оквиру плана, према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Такође, представља основ за израду урбанистичког пројекта за потребе парцелације, препарцелације и исправке граница парцела на основу услова датих у поглављу В. Правила грађења, из овог плана.

Грађевинске парцеле које су идентичне са катастарским парцелама могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

У спровођењу овог плана неопходно је уклањање дворишних објеката пре изградње нових објеката на парцели.

У спровођењу овог плана забрањена је пренамена гаражног простора у неке друге намене.

### *В.3.1. Зона за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта*

На графичком прилогу „План јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1000 приказане су зоне за које је обавезна израда урбанистичког пројекта. Састоје се од катастарских парцела:

– делови к.п.: 3122, 3123, 1480, 1481, 1482, 1483 и 1484, а према правилима грађења за зону А;

– делови к.п.: 1422/1, 1479/1, 1514/1, 1495/1, 1494/1, 1493/3, а према условима за уређивање и изградњу објеката јавне намене.

### *В.3.2. Ефикасност реализације*

Дозвољава се фазна изградња планираних објеката постепеним повећањем спратности објеката према потребама и могућностима инвеститора до максимално предвиђене спратности и изграђености на парцели.

Фазна градња такође подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја, према основним нормативима датим у овом плану.

До коначног привођења плана намени, на парцелама где је предвиђена замена постојећих објеката новим, док се не стекну услови за замену објекта могуће је његово текуће одржавање и адаптација таванских простора у оквиру постојећих кровних равни као и припајање постојећем стану (уколико тавански простор испуњава техничке услове за реализацију одговарајуће намене). Трансформација намене у овим објектима, у циљу претварања приземља објеката у садржаје делатности, могућа је, према условима овог плана.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. Намена и начин коришћења земљишта	Р 1:1000
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина	Р 1:1000
3. План јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1000
4. Синрон план	Р 1:500
4а. План водоводне и канализационе мреже и објеката	Р 1:1000
4б. План топоводне мреже и постројења	Р 1:1000
4в. План електроенергетске мреже и објеката	Р 1:1000
4г. План ТТ мреже и објеката	Р 1:1000

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Одлука о припремању плана
- Извештај о јавном увиду
- Извештај о стручној контроли Нацрта плана
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Ортофото снимак
- Извод из ГУП-а
- Извод из ДУП-а
- Опслуженост подручја плана постојећим садржајима у окружењу
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
- Геолошко-геотехничка документација за потребе плана

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

1д. Топографски план	Р 1 : 500
2д. Копија плана	Р 1 : 500
3д. Геодетски план водова	Р 1 : 500
4д. Инжењерско-геолошка карта	Р 1 : 1000

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

**Скупштина града Београда**  
Број 350-385/04-ХИП-01, 21. јула 2004. године

Председник  
**Радмила Хрустановић, с. р.**

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2004. године, а на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/2003) и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 3/03), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПАНТЕ СРЕЋКОВИЋА, СУПИЛОВЕ, ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА И ПРОДУЖЕТКА УЛИЦЕ ДРАГИШЕ ЛАПЧЕВИЋА, СО ЗВЕЗДАРА

#### А. УВОД

##### А.1. Правни и плански основ

Изради Плана детаљне регулације блока између улица Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка улице Драгише Лапчевића на Звездари (у даљем тексту „План”) приступило се на основу Одлуке Скупштине града Београда о припремању Регулационог плана блока између улица Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка улице Драгише Лапчевића („Службени лист града Београда”, број 12/03).

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

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

За исти блок донет је Регулациони план блока између улица Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка улице Драгише Лапчевића („Службени лист града Београда”, број 7/99) на Звездари (у даљем тексту: донети регулациони план).

##### А.2. Условљености из плана вишег реда

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) наведено подручје налази се у површинама планираним за становање и стамбено ткиво, јавне службе, јавне објекте и комплексе. Претежни део блока намењен је становању, и то:

- индивидуалном становању у виду појединачних објеката на парцелама величине претежно од 300 до 600 м<sup>2</sup>, изузетно и преко 2.000 м<sup>2</sup>, са једним или више станова, претежне спратности По(Су)+П+1+Пк, и то најчешће као слободностојећих објеката;

- изградњи која је условљена површином парцеле у складу са одређеним индексима изграђености и степеном заузетости парцеле, процентом озелењених површина на парцели, висином објеката на парцели, као и растојањима објеката од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката и

- изградњи у складу са осталим условљеностима Генералног плана Београда 2021 (у даљем тексту: Генерални план) дефинисаним у поглављу 11. „Правила за грађење и обнову” Генералног плана.

##### А.3. Повод и циљ израде Плана

Повод за израду Плана садржан је у стању планирања подручја, односно у потребама становника да се изградом Плана створе могућности планског коришћења простора према опредељењима Генералног плана. План ће дефинисати јавни интерес, правила уређивања и грађења, односно представљаће основ за начин коришћења грађевинског земљишта, као и за издавање Извода из плана сходно закону.

Циљеви израде плана су:

- чување и унапређење постојећег карактера становања,
- реконструкција и доградња постојећих објеката у складу са потребама корисника,
- изградња нових стамбених објеката сходно параметрима Генералног плана,
- изградња недостајућих снабдевачких пунктова (трговина, услуге, занати),

- побољшање инфраструктурне опремљености подручја Плана и

- санација девастираног простора који је некада служио као позајмиште сировина за циглану, а данас се користи као дивља депонија смећа и шута.

#### А.4. Обухват Плана

Подручје Плана обухвата део месне заједнице „Северни булевар”, односно подручје између улица П. Срећковића, Супилове, В. Дугошевића и продужетка улице Д. Лапчевића на Звездари.

Укупно подручје Плана обухвата површину од 4,697 ха од чега на површину блока (унутар регулационих линија блока према ободним саобраћајницама) отпада 3,6101 ха, а на ободне саобраћајнице (површине коловоза, тротоара, приступа у гараже и улично зеленило) 1,0869 ха.

Граница Плана приказана је на графичком прилогу бр. Д.1 „Копија плана” у размери 1:500, који је саставни део документације Плана, односно на осталим графичким прилозима који су саставни део елабората Плана. Граница Плана је стечена обавеза из донетог регулационог плана и дефинисана је у складу са одредбама Одлуке о приступању изради Плана (графички прилог), односно са трасама околних улица утврђеним у Регулационом плану за део општине Звездара („Службени лист града Београда”, број 11/62).

У оквиру границе подручја Плана налазе се следеће катастарске парцеле или њихови делови:

КО ЗВЕЗДАРА  
Д.Л. 14, 21

Р. 1 : 500

#### ЦЕЛЕ ПАРЦЕЛЕ

2139, 2140/1, 2140/2, 2141-2146, 2147/1, 2147/2, 2148-2151, 2166/14, 2166/19-2166/39, 2166/41-2166/43, 2182/4, 2182/5, 2182/15-2182/17, 2183/18-2183/21, 2265/5-2265/8, 2266/2, 2266/3, 2266/14-2266/16, 5122/3, 5123/1 и 5123/2

#### ДЕЛОВИ ПАРЦЕЛА

2265/2, 2266/13, 2722/2, 2166/15, 2166/18, 2265/3, 2177/3, 2166/4, 2177/1, 2178/1, 2178/4, 5122/1 и 5133

У случају неслагања напред наведених бројева парцела или њихових делова и графичког прилога Д.1 „Копија плана”, у размери 1:500, који је саставни део документације Плана, важи стање приказано у графичком прилогу.

## Б. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

### Б.1. Намена површина

Данашња намена површина је индивидуално становање, са појединачним објектима на парцели, реализовано индивидуално становање по донетом регулационом плану, постојеће индивидуално становање са делатностима, уз комбиновану дејчу установу „Зора”, делатности – Јавно комунално предузеће „Зеленило – Београд”, као и саобраћајне површине – коловози, тротоари и паркинзи, девастирано и неуређено земљиште, заштитно зеленило, неизграђено земљиште и трафо-станице.

Део површине блока у унутрашњости блока, према будућем продужетку улице Д. Лапчевића, није уређен, налази се у запуштеном и девастираном стању и није приведен намени према Генералном плану, односно према донетом регулационом плану.

### Б.2. Саобраћај

Ободне саобраћајнице су ширине коловоза од 4 до 6 м, са различитим ширинама тротоара и оне се не користе за потребе јавног градског превоза. Реализовани део интерног саобраћаја у блоку обухвата саобраћајнице ширине 5,5 м, као и потребне пешачке површине – обостране тротоаре и пешачке стазе.



Траса дела улице Панте Срећковића исправља се на делу од Неродимске до Супилове, чиме се у великој мери побољшава одвијање саобраћаја, односно омогућава формирање адекватне и безбедне раскрснице улица П. Срећковића и Супилове.

### Б.3. Урбоморфолошке карактеристике

Подручје Плана обухвата западно оријентисану падину Звездаре, са наслеђеним индивидуалним типом становања. Постојећи објекти претежно су спратности П+1+Пк. На делу подручја Плана појављују се и висинске разлике терена од 10 до 12 m са већом локалном денивелацијом и различитим облицима шкарпи насталих експлоатацијом леса.

На граници Плана са узбрдним делом падине формирања је широка шкарпа са висинском разликом од око 8 m и пробојем у терен неједнаке висине према падини.

### Б.4. Програмско-просторна концепција

Донети регулациони план за предметни блок утврдио је намену и капацитете према одредбама Измена и допуна Генералног урбанистичког плана Београда до 2000. године („Службени лист града Београда”, бр. 2/85 и 28/87). Блок се налазио у зони VII типа изграђености – становање у деловима града ретке изграђености, са индексом искоришћености до и = 0.8 и густином насељености до 200 ст/ha.

Донетим регулационим планом су, према тада важећем закону, утврђени елементи за дефинисање планираних грађевинских парцела. Изградили су се објекти у групацији парцела у средишту блока – парцеле у унутрашњости блока бр. 36/1-36/10, парцеле према улици В. Дугошевића бр. 17 и 18, парцела бр 36/11 за трафо-станицу, као и припадајућа саобраћајница и инфраструктура (сви бројеви парцела дати су према донетом регулационом плану). Такође, изграђено је и неколико нових објеката у преосталом делу блока. Друга групација парцела у унутрашњости блока, као и по ободу према улици В. Дугошевића и наставку Д. Лапчевића – парцеле бр. 7/1 – 7/10, парцеле 9, 10, 15 и 16, као и парцеле унутар блока бр. 8 и бр. 38 (сви бројеви парцела према донетом регулационом плану), додељена ја на коришћење предузећу „ЕУ Инвест-Градња” и групи инвеститора.

Корисници земљишта покренули су иницијативу у којој су тражили:

- да се на поменути парцелама капацитети планиране изградње утврде према условљеностима Генералног плана и
- да се у унутрашњости блока – парцеле 8 и 38 (бројеви према донетом регулационом плану) наменски другачије дефинишу, односно да се на том месту планира намена према условљеностима Генералног плана.

Стручни тим обрађивача, који је урадио и донети регулациони план, испитао је захтеве инвеститора и донео закључке:

- да је предметни блок у Генералном плану дефинисан као блок са претежно индивидуалним типом становања, што је била намена и у претходном плану вишег реда,

- да су донетим регулационим планом планиране грађевинске парцеле (бројеви према донетом регулационом плану 7/1 – 7/10, 9, 10, 15 и 16) формиране и унете у важећу Копију плана као катастарске парцеле, да се оне Планом не могу мењати, као и да се налазе у зони индивидуалног становања према Генералном плану и

- да парцеле бр. 8 и 35 у унутрашњости блока промене намену у становање индивидуалног типа, чиме се остварује и знатно ближе намена типу становања који је утврдио Генерални план. Донетим регулационим планом је на парцели бр. 8 планиран допунски пункт за снабдевање, уз прилагођавање или рушење постојећег стамбеног објекта (ул. В. Дугошевића бр. 27), а парцела бр. 38 била је намењена делатностима. Планирано је и око 30 ПМ за запослене и посетиоце. Уклањање стамбеног објекта и привођење новој намени није реално, а увођење већег обима делатности и интензивног саобраћаја у унутрашњост блока има негативне последице на мирну зону индивидуалног становања, као и на дечју установу у непосредној близини. Постојећи стам-

бени објекат у бр. 27 треба да добије своју парцелу уз могућност замене новим стамбеним објектом у коме се могу и планирати одређени дневни снабдевачки садржаји (самоуслуга, бакалница, новине и сл.). Описаном пренаменом планираних структура унутрашњост блока добила би знатно на квалитету коришћења карактеристичном за зоне индивидуалног становања. С обзиром на законску регулативу, дефинисање ових парцела, као и парцелација на овом делу блока, биће предмет даље разраде на нивоу урбанистичког пројекта.

## В. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Правила уређивања садрже опис графичког дела Плана, опште урбанистичке услове, поделу на грађевинске целине, урбанистичке услове за јавне површине и јавне објекте, урбанистичке услове за остале површине и сл.

### В.1. Врсте земљишта, намена површина и грађевинске целине

Земљиште у обухвату граница Плана намењено је за јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће намене:

- јавне саобраћајне површине у блоку и ван блока (колосови, протоари и паркинзи),
- јавне зелене површине у блоку и ван блока,
- јавне службе, јавне објекте и комплексе – комбинована дечја установа и
- парцеле намењене објектима комуналног опремања – трафо-станице.

Остало грађевинско земљиште обухвата следеће намене:

- становање и стамбено ткиво – становање индивидуалног типа и
- комерцијалне зоне и градски центри – делатности.

Планирана намена површина, као и подела на јавно и остало грађевинско земљиште, приказана је на графичком прилогу бр 4. „Намена површина”, у размери Р 1:500, односно на графичком прилогу бр. 5. „Грађевинско земљиште према врсти”, у размери Р 1:500.

Према Генералном плану, основне планиране намене грађевинског земљишта у обухвату Плана уједно су и грађевинске целине са истим правилима грађења, и то:

- Грађевинска целина 1 – јавни објекти и комплекси – кат. парцела 2166/14 и делови 2166/15 и 5122/1 – Комбинована дечја установа „Зора”,

- Грађевинска целина 2 – становање и стамбено ткиво – индивидуално становање – кат. парцеле 2182/4, 2183/18, 2183/19, 2166/42, 2183/20, 2183/21, 2166/35-2166/39, 2266/1, 2266/3-2266/16, 2265/5, 2265/6, 2265/7, 2265/8, 2182/15-2182/17, 2166/19-2166/34, 2166/41, 21139-12146, 2147/1, 2147/2, 21148-21151, 5122/3 и делови 2166/15 и 2265/, и

- Грађевинска целина 3 – комерцијалне зоне и градски центри – делатности – кат. парцела 2182/5 – Погон ЈКП „Зеленило – Београд”.

Грађевинске целине са истим правилима грађења приказане су на графичком прилогу бр. 6. „Грађевинске целине”, у размери Р 1:500.

### В.2. Биланси планираних површина

У оквиру обухвата Плана планирана површина је следећа:

Табела 1. Биланс површина – намене у обухвату Плана	
1 Површина блока	36.101 m <sup>2</sup>
1.1 Становање	24.211.50 m <sup>2</sup>
1.2 Делатности	702 m <sup>2</sup>
1.3 Пратећи садржај (парцеле КДУ и ТС)	7.890 m <sup>2</sup>
1.4 Саобраћај и заштитно зеленило	3.297,50 m <sup>2</sup>
2 Ванблоковска површина	10.869 m <sup>2</sup>
2.1 Коловози	5.970 m <sup>2</sup>
2.2 Тртоари	3144 m <sup>2</sup>
2.3. Улично зеленило	1.755 m <sup>2</sup>
3 Укупно обухват плана (1 + 2)	46.970 m <sup>2</sup>

Планирана подела свих површина у подручју Плана, сходно подели на јавно и остало грађевинско земљиште, јесте следећа:

Табела 2. Биланс површина – подела грађевинског земљишта

1. Јавно грађевинско земљиште	22.056,50 m <sup>2</sup>
1.1 Ванблоковске површине	10.869 m <sup>2</sup>
1.1.1 Коловози	5.970 m <sup>2</sup>
1.1.2 Тротоари	3.144 m <sup>2</sup>
1.1.3 Улично зеленило	1.755 m <sup>2</sup>
1.2 Пратећи садржај у блоку (парцеле КДУ и ТС)	7.890 m <sup>2</sup>
1.3 Саобраћај и заштитно зеленило у блоку	3.297,50 m <sup>2</sup>
2. Остало грађевинско земљиште	24.913,50 m <sup>2</sup>
2.1 Индивидуално становање	24.211,50 m <sup>2</sup>
2.2 Комерцијалне зоне и градски центри – делатности	702 m <sup>2</sup>
3. Укупно обухват Плана (1 + 2)	46.970 m <sup>2</sup>

### В.3. Правила уређивања јавног грађевинског земљишта

#### В.3.1. Правила уређивања саобраћајних површина

Планиране јавне саобраћајне површине просторно су дефинисане потребним елементима, а како је то приказано на графичком прилогу бр. 7/1. „Урбанистичко решење саобраћајних површина – ситуациони план”, у размери Р. 1:500, односно на осталим графичким прилозима Плана.

##### В.3.1.1. Улична мрежа

Повезивање подручја Плана са спољним саобраћајним системом остварено је површинским раскрсницама са пуним програмом веза. Планирање површина за саобраћај извршено је углавном у оквиру постојећих регулација улица уз проширење коловоза, планирање тротоара, паркинга, корекције трасе, изградњу заштитног зеленила и слично.

У блоку су планиране саобраћајне површине (интерна саобраћајница), и то за потребе приступа наменама унутар блока и паркирања – 2 ПМ поред постојеће графо-станице.

Интерни саобраћајни систем, у функционалном и техничком смислу, треба да омогући нормално кретање путничких аутомобила, комуналних и доставних возила, као и других специфичних возила, сходно садржају блока и другим техничко-технолошким условима који из тога произлазе. У свим фазама изградње, интерни саобраћајни систем треба да функционише као целина у концептуалном и технолошком смислу.

##### В.3.1.2. Стационарање возила

Стационарање возила за потребе нових објеката индивидуалног становања, као и објекта намењеног делатности – парцела 2182/5, решава се само у оквиру планиране парцеле. Стационарање возила за потребе објеката који се планом задржавају, као и за потребе евентуалних доградњи или надградњи (поткровља), решава се такође у оквиру планираних парцела. Претходно се односи и на комплекс комбиноване деље установе „Зора”.

Обезбеђивање паркинг места за кориснике новопланираних објеката на грађевинским парцелама решава се на следећи начин:

- у склопу гаражног простора у објекту који се планира на парцели,
- у склопу гаражног простора испод нивоа терена који може и да прелази габарит новог објекта на парцели, уколико је потребан већи капацитет и
- у оквиру слободних површина на парцели, и то на начин како је утврђено правилима грађења за индивидуални тип становања у Плану, односно у Генералном плану са адекватним уклапањем у слободну површину.

Прва два начина се обавезно примењују код изградње нових објеката на парцелама, односно на парцелама на којима се врши уклањање постојећег објекта и изградња новог. Трећи начин представља решење које треба применити једино ако се помоћу претходна два не могу обезбедити потребни капацитети, као и код парцела на којима се задржава постојећи објекат уз доградњу, надградњу или адаптацију према условљеностима Плана.

Услови за просторно дефинисање начина паркирања на парцелама у Плану (отворени паркинг, надземна или подземна гаража) утврђују се Планом у односу на број станова у објектима, према просторним могућностима на парцели, као и према дефинисаним нормативима.

Димензионисање стационарног саобраћаја извршено је у складу са нормативима датим у Генералном плану (за индивидуално становање – 1 ПМ на један стан, односно 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП површине за пословање, као и 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП површине за трговину).

Планом су, сходно нормативима, предвиђене следеће површине за паркирање:

- на грађевинским парцелама намењеним индивидуалном становању 315 ПМ,
- у оквиру грађевинске парцеле намењене делатностима 8 ПМ,
- у комплексу деље установе 15 ПМ,
- уз интерну саобраћајницу за потребе трговине 2 ПМ,
- Укупно 340 ПМ.

##### В.3.1.3. Јавни градски саобраћај

У границама Плана не постоје елементи који условљавају реализацију програма ЈГС, нити у том смислу постоје услови надлежне комуналне организације.

##### В.3.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току даље разраде Плана и израде техничке документације за нове објекте и уређивање простора (слободне рекреативне и озелењене површине, површине пешачких комуникација), потребно је омогућити лакше и неометано кретање инвалидних лица, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/IV – од 31. децембра 1983), као и препорукама „Елементи за пројектовање просторних јединица и система намењених инвалидним корисницима”.

У том циљу, поред обезбеђивања приступа стамбеним објектима, потребно је обезбедити и приступ инвалидних лица свим планираним јавним (комерцијалним и друштвеним) садржајима, и то пројектовањем тротоара без већих степеника, закошавањем ивичњака – тротоара и стаза, посебно на пешачким прелазима, као и одговарајућим рампама уз степеништа и пешачке комуникације на прилазима зграда.

#### В.3.2. Правила уређивања зелених и неизграђених површина

##### В.3.2.1. Постојеће стање вегетације

Зелене површине у оквиру Плана могу се сврстати у следеће категорије:

- зелене површине уз објекте индивидуалног становања,
- зелене површине уз објекте новоизведеног становања,
- неуређене зелене површине,
- зеленило објекта посебне намене и
- зеленило објекта за делатности.
- Зелене површине уз објекте индивидуалног становања могу се поделити на парцеле са квалитетном и добро одржаваном вегетацијом, што подразумева да се редовно коси трава, резује и окопава дрвеће, на парцеле где има квалитетне вегетације, високих лишћара и четинара, а која се нередовно одржава, као и на парцеле на којима могу да се нађу ве-

ома квалитетна појединачна стабла високих лишћара или четинара, док је остатак парцеле под подрастом и коровом.

– Зелене површине уз објекте новоизведеног становања налазе се у улици В. Дугошевића и у средишту блока уз дечју установу и формиране су око новоподигнутих стамбених објеката. Имају највишу здравствену и декоративну оцену, мада су заступљене углавном мање форме четинарских врста, што је било условљено бројним инсталацијама и уским зеленим површинама.

– Неуређене зелене површине – ове површине карактерише подраст, коров и самоникла вегетација. На овим површинама налазе се веће количине шута и отпадног материјала, што карактерише површине о којима нико не води рачуна. Део парцеле бр. 2166/15 (део за даљу разраду урбанистичким пројектом), као и парцеле 2166/35-2166/39 и 2266/3-2266/12, ранијих година делом су биле травно игралиште са реквизитима за игру деце и квалитетном вегетацијом од које је остала само групација врло квалитетних липа висине око 8 м. Ова стабла засађена су у низу уз ограду дечје установе према унутрашњости блока. Подрост којим обилују ове површине сведочи да је ту било високог листопадног дрвећа које је посечено.

– Зеленило објекта посебне намене (комбинована дечја установа и централна дечја кухиња „Зора“) – ова површина обилује врло квалитетном вегетацијом почев од високих лишћара до високих четинара. Одржавање травњака може се окарактерисати као уобичајено за ову врсту објекта (недовољно).

– Зеленило објекта за делатности – ово зеленило налази се у улици П. Срећковића, на парцели коју користи погон ЈКП „Зеленило – Београд“, а одликује се зеленилом средњег квалитета.

#### В.3.2.2. Уређивање зелених и неизграђених површина

Планиране зелене и неизграђене површине у обухвату Плана деле се на:

– зелене површине јавног грађевинског земљишта (јавно и заштитно зеленило на јавним површинама у оквиру блоковских и ванблоковских површина) – заштитно зеленило и дрвореди, као и зеленило КДУ „Зора“ и

– зелене површине осталог грађевинског земљишта (зеленило на парцелама намењеним индивидуалном становању и на парцели намењеној делатностима) – парцеле инди-

Табела 4. Дечја установа – планирани капацитети (урбанистички пројекат)

Површина комплекса (m <sup>2</sup> )	Степ. зауз. (%)	Инд. изгр.	Површина под обј. (m <sup>2</sup> )	Неизграђена површина (m <sup>2</sup> )	БРГП – ориј-ентацино (m <sup>2</sup> )	Спратност	Број запосл.	Број ПМ (зап)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7.850	25	0.43	2.000	5.850	3.400	до П+1	50	15

На парцели је могуће планирати објекат спратности до П+1 и укупно до 2.800 m<sup>2</sup> БРГП, као и обезбедити све остале објекте на парцели у складу са потребама комбиноване дечје установе и дечје кухиње.

Сходно потребном капацитету, Планом се обезбеђује прихват до 270 деце, за шта је потребно око 1.800 m<sup>2</sup> БРГП, тј. око 7 m<sup>2</sup> БРГП по детету. На овај начин преостаје око 1.000 m<sup>2</sup> БРГП за потребе дечје кухиње.

Дечја кухиња функционише као самостална целина са одвојеним саобраћајним приступом. Укупан број запослених је око 50.

Део комплекса, односно уређено игралиште од око 2.200 m<sup>2</sup>, може да прихвати планирани максимални број деце са стандардом од око 8 m<sup>2</sup> по детету. С обзиром да површина комплекса омогућава стандард од скоро 30 m<sup>2</sup> по детету, могуће је површине за стационарање возила запослених од око 15 ПМ планирати у саставу комплекса. Стацио-

видуалног становања са постојећим зеленилом, изведено индивидуално становање са квалитетним зеленилом, зеленило парцеле за делатности и нове парцеле за озелењавање према појединачним пројектима.

#### В.3.3. Правила уређивања комплекса комбиноване дечје установе

##### В.3.3.1. Постојеће стање

Комплекс комбиноване дечје установе „Зора“ заузима површину од око 7.850 m<sup>2</sup> и састоји се од целе кат. парцеле 2166/14 и дела парцеле 2166/15. Постојећи објекат дечје установе има спратност П+0 и око 1.400 m<sup>2</sup> БРГП. У објекту се, поред дечје установе, налази и централна дечја кухиња са посебним приступом и улазом.

##### В.3.3.2. Уређивање комплекса

Површина у оквиру јавног грађевинског земљишта, коју користи комбинована дечја установа „Зора“, означена је у документацији Плана на графичком прилогу бр. Д.5. „Аналитичко-геодетски елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта са списком тачака и координатама“ у размери Р. 1:500.

Нормативи за ову намену, према Генералном плану, приказани су у следећој табели:

Табела 3. Дечја установа – нормативи према Генералном плану

Објекат m <sup>2</sup> /кориснику	6,5 – 7,5
Капацитет	макс. 270 деце
Максимална спратност	П+1
Парцела m <sup>2</sup> /кориснику	15 -18
Максимални индекс изграђености	0.50
Максимални степен заузетости	0.25
Број ПМ на 1 m <sup>2</sup> објекта или запослених	100

Капацитети који се могу реализовати у оквиру парцеле намењене комбинованој дечјој установи приказани су у следећој табели:

нирање возила у оквиру комплекса представља изузетак у односу на параметре дате Генералним планом за потребно паркирање уз такву врсту објеката

Ради обезбеђивања несметаног функционисања различитих планираних намена у комплексу, неопходно је даљу урбанистичку разраду вршити урбанистичким пројектом.

#### В.3.4. Аналитичко-геодетски елементи за обележавање парцела јавног грађевинског земљишта

Граница јавног грађевинског земљишта, као и потребни аналитичко-геодетски елементи за обележавање, приказани су на графичком прилогу Д.5. „Аналитичко-геодетски елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта са списком тачака и координатама“, у размери Р 1:500, у оквиру документације Плана. На истом прилогу дате су потребне тачке и списак координата за обележавање свих грађевинских парцела у оквиру јавног грађевинског

земљишта – парцеле комбиноване дечје установе „Зора”, парцеле за новопланирану трафо-станицу, парцела јавних зелених површина, као и грађевинских парцела интерних и ободних саобраћајница.

У оквиру границе обухвата Плана налазе се следеће парцеле и делови парцела које су Планом утврђене као јавно грађевинско земљиште:

КО ЗВЕЗДАРА  
Д.Л. 14,21 Р. 1:500

5122/1, 5122/2, 5123/1, 2166/42, 2166/5, 2166/14, 2166/15, 2178/1, 2178/4, 2260/7, 2266/43, 2265/6, 2265/3, 2265/2 и 2280/71

У случају неслагања напред наведених бројева парцела или њихових делова и графичког прилога Д.1 „Копија плана”, у размери 1:500, који је саставни део документације Плана, важи стање приказано у графичком прилогу.

Нове грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту приказане су у следећој табели:

Нове грађ. парцеле на јавном грађ. земљишту		Целе и делови катастарских парцела
Редни број	Намена парцеле	
1	2	3
1.	дечја установа „Зора”	део 2166/14, део 2166/15, део 5122/1
2.	трафо-станица	део 2166/15
3.	јавна зелена површина	део 2166/15 и 2166/42

Табела 5. Индивидуално становање – планирани капацитети

Површина Комплекса (m <sup>2</sup> )	Степ. зауз. (%)	Инд. изгр. под објектима	Површина под објектима (m <sup>2</sup> )	Неизграђена површина (m <sup>2</sup> )	БРГП оријентационо (m <sup>2</sup> )	Спратност објекта	Број становника	Број ПМ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
24211.50	42.30	1.04	10260.59	13950.91	25178.78	П+1+Пк – П+2+Пк*	862	315

Напомена: - \_\_\* до П+2+Пк на теренима у паду.

У оквиру објекта индивидуалног становања могуће је планирати и одређене капацитете за делатности под условом да се не ремети максималан однос становања и делатности за ниво блока. Планиране делатности не могу угрожавати становање као основну функцију и животну средину. Делатности могу бити трговина, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, дечја забавишта, као и занати који не угрожавају околину.

Табела 6. Индивидуално становање – планирани капацитети (урбанистички пројекат)

Површина Комплекса (m <sup>2</sup> )	Степ. зауз. (%)	Инд. изгр. под објектима	Површина под објектима (m <sup>2</sup> )	Неизграђена површина (m <sup>2</sup> )	БРГП оријентационо (m <sup>2</sup> )	Спратност	Број становника	Број ПМ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.663	47,25	1.14	1.258,3	1.404,70	3.047,4	П+1+Пк	105	38

1	2	3
4.	јавна зелена површина	део 2166/15
5.	улица интерна (блоковска)	део 2166/15, 2166/25 и 2166/26
6.	улица Вељка Дугошевића	део 2265/2, део 2265/3, део 2260/3, 2166/43, 2140/2, део 2139, део 2280/70
7.	улица Драгише Лапчевића	део 5123/1, део 2166/15
8.	улица Супилова	део 2138, део 2178/1
9.	улица П. Срећковића	део 5122/1, део 2166/4, део 2177/1, део 5120, део 2178/1, део 5133, део 2166/14

#### В.4. Правила уређивања осталог грађевинског земљишта

##### В.4.1 Уређивање површина за индивидуално становање

Сходно Генералном плану блок се налази у зони индивидуалног становања са парцелама површине 300–700 m<sup>2</sup>, односно са претежном површином парцела од око 400 m<sup>2</sup>.

Према Генералном плану, густина становника, рачуната на нивоу блока, је 100–300, максимална густина запослених је до 50 зап/ха, а однос БРГП становања и делатности је преко 80% до 20%. Процент зелених и незастртих површина у односу на површину блока је 30–70%.

Капацитети индивидуалног становања према расположивим површинама, који се могу реализовати у блоку, приказани су у следећој табели:

##### В.4.1.1. Уређивање површине за разраду урбанистичким пројектом

Површина намењена индивидуалном становању, која обухвата део парцеле 2166/15, предвиђена је, због потребе за парцелацијом, за даљу урбанистичку разраду урбанистичким пројектом. Капацитети индивидуалног становања који се могу реализовати у овом делу блока приказани су у следећој табели:

Дневни снабдевачки пункт (самоуслуга и сл.) може се планирати у планираним објектима у овој зони (слободностојећи објекти према делу интерне саобраћајнице који је паралелан са улицом В. Дугошевића), која ће бити даље разрађивана на нивоу урбанистичког пројекта како је то Планом и предвиђено.

#### В.4.2. Уређивање површина за делатности

У оквиру блока планиране су и делатности, као мањи комерцијални и сродни садржаји који, према Генералном

плану, спадају у појединачне садржаје. Дефинисање капацитета делатности извршено је према околном ткиву. Делатности су планиране на катастарској парцели бр. 2182/5, на којој је планиран објекат од око 600 м<sup>2</sup> БРГП, са спратношћу до П+1+Пк. Парцелу користи погон ЈКП „Зеленило – Београд“.

Планирани капацитети за парцелу намењену делатностима приказани су у следећој табели:

Табела 7. Делатности – планирани капацитети

Површина Комплекса (m <sup>2</sup> )	Степ. зауз. (%)	Инд. изгр. под објектима	Површина површина (m <sup>2</sup> )	Неизграђена површина (m <sup>2</sup> )	БРГП оријентационо (m <sup>2</sup> )	Спратност	Број становника	Број ПМ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
702	30	0,85	210,60	419,40	596,70	П+1+Пк	20	8

Стационирање потребног броја возила обезбедиће се у оквиру парцеле.

### Г. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења садрже услове за изградњу објеката, услове за образовање грађевинских парцела, све неопходне услове за микролоцирање објекта на грађевинској парцели, услове за начине приступа парцели, услове за обнову и реконструкцију објеката и сл.

#### Г.1. Правила грађења на јавном грађевинском земљишту

Величине грађевинских парцела за јавно грађевинско земљиште, односно за саобраћајне површине, комплекс комбиноване дејче установе „Зора“ и изградњу трафо-станица, утврђене су Планом и њихова деоба није дозвољена.

##### Г.1.1. Правила грађења саобраћајних површина

Изградњу саобраћајних површина вршити у складу са свим потребним техничким нормативима и условима. Утврђени елементи ситуације и попречних профила у границама Плана обавеза су за пројектовање. Нивелационо решење је последица постојећег стања и могуће га је изменити, односно прилагодити решење, поштујући техничке елементе за пројектовање и геотехничке карактеристике терена.

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

Ситуационо решење приказано је на графичком прилогу бр. 7.1. „Урбанистичко решење саобраћајних површина – ситуациони план“, у размери Р 1:500, са потребним аналитичко-геодетским елементима, који је саставни део елабората Плана.

– ул. Вељка Дугошевића предвиђена је за реконструкцију осовине улице са хоризонталном кривином Р=300 м;

– ул. Супилова, која је изграђена обострано објектима који углавном нису предвиђени за замену, односно регулационим линијама које се задржавају, мења елементе попречног профила док нова осовина иде средином коридора;

– улица Панте Срећковића задржава постојећу осовину од улице Драгише Лапчевића до улице Неродимске, као и постојећу осовину од Северног булевару до Супилове, односно осовина исте улице мења се само на делу између Супилове и Неродимске;

– улица Драгише Лапчевића продужава се од улице Панте Срећковића до улице Вељка Дугошевића у правцу постојећег дела улице и

– неизведени део интерне улице наставља се на постојећу улицу у унутрашњости блока делом и према донетом Регулационом плану.

Све елементе попречног профила који се међусобно разликују, одвојити одговарајућим детаљима. Обезбедити од-

водњавање свих саобраћајних површина гравитацијом са одговарајуће постављеним сливницима.

Нивелационо решење приказано је на графичком прилогу бр. 7.1. „Урбанистичко решење саобраћајних површина – ситуациони план“, у размери Р 1:500, са нивелетама улица, који је саставни део елабората Плана.

– улица Вељка Дугошевића предвиђена је за реконструкцију коловозног застора са мањим корекцијама нивелета;

– улица Супилова задржава постојећу нивелету са појачањем коловозне конструкције;

– улица Панте Срећковића делом је нови коридор улице са нивелетом који је континуални наставак нивелете постојећег дела улице;

– улица Драгише Лапчевића (продужетак) јесте нова улица на подручју Плана. Након њеног пробијања, према датој нивелети, биће потребно урадити и нивелацију терена на великој површини за постављање планираних објеката.

Попречни профили дати су на одговарајућем графичком прилогу у размери 1:100.

– ул. Вељка Дугошевића је ширине 6 м са тротоарима ширине 3 м и 2 м;

– ул. Супилова је ширине 4 м са тротоарима по 1,50 м;

– ул. Панте Срећковића је ширине 6 м са тротоарима по 1,5 м и обостраним заштитним зеленилом са дрворедима ширине по 5 м;

– интерна саобраћајница је ширине 5,50 м са тротоарима 1,50 м и два паркинга 2,20 x 5 м; и

– ул. Драгише Лапчевића је ширине 6 м са тротоарима по 2 м.

Површине за стационирање возила – нове паркинге на отвореним паркинг површинама предвидети од растер елемената „бетон-трава“ минималних димензија 2,20 x 5 м. Ово се односи на два паркинг места уз унтерну улицу, поред постојеће трафостанице, за потребе површина за трговине које се планирају у стамбеним објектима у зони за даљу разраду урбанистичким пројектом. Исто се односи и на паркинге у оквиру комплекса дејче установе.

Гараже на парцелама потребно је пројектовати у складу са kotaма терена, чиме би се смањила дубина копања. Код планирања подземних гаража у оквиру парцела не сме се прекорачити 90% површине парцеле.

##### Г.1.2. Правила грађења зелених и неизграђених површина

Потребно је обезбедити 30–70% зелених и незастртих површина у односу на површину блока.

Урадити геодетски снимак постојеће вегетације и смање зеленила са мануалом валоризације.

На парцелама са квалитетним високим четинарским и листопадним дрвећем потребно је дрвеће заштитити и сачувати у току изградње нових објеката (на делу плана за даљу

разраду урбанистичким пројектом, као и квалитетно зеленило на парцелама бр. 2182/17, 2182/16, 2166/30 и 2166/29).

Пројекте озелењавања и уређивања слободних површина око објеката индивидуалног становања, односно објекта намењеног делатностима, радити заједно са пројектном документацијом за изградњу објеката.

Формирати дрвореде садњом високих лишћара уз границу парцела због недостатка простора у оквиру саобраћајнице. У улици П. Срећковића засадити планиране дрвореде у оквиру обостраног заштитног зеленила ширине 5 м.

Урадити пројекат садње дрвореда за цео блок. За дрвореде одабрати врсте високих лишћара отпорних на аерозагађења. Пројекте озелењавања радити на нивелационом плану са нанетим синхрон планом. Обезбедити минимум растојања од ивице рова инсталација, и то:

водовод	1,50 m
канализација	2,5-3 m
ПТТ	1,50 m
електроинсталације	0,6–1,20 m
топловод	2 m
гасовод	2–2,50 m
ТТ	1–2 m

По завршетку грађевинских радова горњи слој земље дебљине 30 см скинути и са свим органским и неорганским материјалом однети на депонију. Преко овако припремљене земље нанети слој плодне хумусне земље дебљине 30 см или до пројектованих кота. Земљу фино изnivelисати, обавити садњу садница, а затим и сетву траве.

Избор врста прилагодити условима микроклиме и земљишта. Све радове изводити према постојећим нормативима и прописима.

### *Г.1.3. Правила грађења комплекса комбиноване деље установе*

Правила грађења важе за изградњу на кат. парцели бр. 2166/14 и на делу кат. парцеле бр. 2166/15, које су у саставу планираних јавних површина и које користи комбинована деља установа „Зора”. Овим правилима одређују се правила грађења за пројектовање и доградњу постојећег објекта, односно за осталу планирану изградњу у комплексу.

#### Г.1.3.1. Правила парцелације

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину (улица П. Срећковића) и границама парцеле према суседним парцелама. На источном делу, где ових парцела нема, граница је постављена на позицију постојеће ограде и геодетски утврђена тачкама и координатама. Формирана грађевинска парцела обухвата и део површине данашње улице П. Срећковића, након њеног исправљања, како је то приказано на графичком прилогу Д.5 „Аналитичко-геодетски елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта са списком тачака и координатама”, у размери Р 1:500, који је саставни део документације Плана.

#### Г.1.3.2. Правила за лоцирање објекта на парцели

Планиране нове објекте лоцирати у оквиру дефинисане грађевинске линије, која се на једном делу поклапа са грађевинском линијом постојећег објекта и која је приказана на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, у размери Р 1:500.

#### Г.1.3.3. Правила за изградњу објеката

Планом се утврђује доградња спрата на постојећем објекту спратности П+0, тако да је планирана спратност П+1. Укупна површина дограђеног објекта износи до 2.800 м<sup>2</sup> БРГП. Потребно је реализовати и посебан објекат, спратности П+0, за смештај котларнице, чиме би се омогућило измештање постојеће котларнице из објекта деље установе, као и гаражу, спратности П+0, за привредна и доставна возила са сервисним делом. Укупна површина котларнице и гараже са сервисом не може прећи 600 м<sup>2</sup> БРГП имајући у виду утврђене параметре изградње на парцели.

Котларницу лоцирати на утврђену грађевинску линију, најближе могуће у односу на постојећу гасну инсталацију. Растојање до објекта деље установе не може бити мање од 15 м.

Укупна оријентациона изградња на парцели је 3.400 м<sup>2</sup> БРГП, док је заузетост парцеле око 2.000 м<sup>2</sup>, а у складу са максималним индексом изграђености 0,43, односно степеном заузетости од 25%.

#### Г.1.3.4. Архитектонска и ликовна обрада

Архитектонску и ликовну обраду дограђеног дела објекта ускладити са већ изведеним објектом и на тај начин постићи архитектонски складну целину. Остале објекте уклопити у амбијент комплекса.

#### Г.1.3.5. Ограђивање парцела

Ограде према улицама требало би да буду транспарентне, максималне висине 1,5 м, у складу са околним амбијентом. Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији, а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Дозвољено је ограђивање између парцела пуном оградом до 0,9 м или транспарентном макс. до 1,8 м, односно живом оградом до 1,2 м.

#### Г.1.3.6. Паркирање на парцели

Паркирање запослених, односно око 15 ПМ, планирати одмах поред улаза у комплекс према улици П. Срећковића, односно на простору од регулационе линије до ограде гасне инсталације у комплексу. Планирани паркинг заклонити зеленилом и визуелно одвојити од дела намењеног за игру деце у унутрашњости парцеле. Део потреба за паркирањем, који се односи на службена возила (аутобус, камион и комбије за дистрибуцију хране), укупно до 10 возила, реализовати путем надземне гараже у оквиру парцеле.

#### Г.1.3.7. Даља урбанистичка разрада

Ради потребе обезбеђивања прописаног несметаног функционисања обе планиране намене у комплексу (деља установа и централна деља кухиња), односно лоцирања котларнице, паркинга, гараже са мањим сервисом, неопходно је даљу урбанистичку разраду вршити урбанистичким пројектом.

## Г.2. Правила грађења објекта на осталим грађевинским површинама

Овим правилима одређују се основни елементи за изградњу објекта у саставу осталих грађевинских површина у подручју Плана.

За сваки планирани објекат потребно је урадити инжењерско-геолошка истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину фундаирања објекта, у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Закона о планирању и изградњи објекта („Службени гласник РС”, број 47/03)

У оквиру осталих грађевинских површина извршена је подела на две грађевинске целине – на целину намењену индивидуалном становању и на целину намењену делатностима, у складу са планираном наменом земљишта, односно типом и карактеристикама објекта.

### *Г.2.1. Правила грађења за индивидуално становање*

Нови објекти могу се градити само на формираним грађевинским парцелама у складу са условљеностима Плана за сваку грађевинску целину.

На свакој парцели могуће је изградити само један стамбени објекат. Изузетак су постојећи изграђени објекти на парцели који су евидентирани на топографском плану без одговарајуће документације у складу са Планом.

Максимални урбанистички показатељи за планиране капацитете на парцелама индивидуалног становањем приказани су у следећој табели:

Табела 8. Урбанистички показатељи на нивоу парцеле – индивидуално становање

Површина парцеле	Индекс изграђ.	Степен заузетости	Угаоне парцеле	Процент озел. пов.	Спратност	ПМ становање	ПМ пословање
1	2	3	4	5	6	7	8
до 300 m <sup>2</sup>	1.2	50%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>
до 400 m <sup>2</sup>	1.05	45%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>
до 500 m <sup>2</sup>	1	40%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>
до 600 m <sup>2</sup>	0.9	35%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>
преко 600 m <sup>2</sup> атријумски и полуатр.	0.85	30%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>
	1.5	65%	x1.15*	30%	П+1+Пк**	1ПМ/1стан	1ПМ/80m <sup>2</sup>

Напомена: – \* означава коефицијент увећања капацитета за угаоне парцеле  
– \*\* до П+2+Пк на теренима у паду

Спратности објеката планиране су до П+1+Пк, односно до П+2+Пк на теренима у паду, како је то Генералним планом дефинисано (парцеле 2266/3-2266/12 и 2166/35-2166/39).

Изузетак од претходног правила је спратност П+2+Пк новоизграђених објеката на парцелама 2166/19 – 2166/28, односно 2166/31 и 2166/32. Спратност ових објеката задржава се планом као стечено стање, односно као највећа могућа спратност за поменуте парцеле. Сходно томе, на истим парцелама више се не може повећавати постојећи капацитет.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих површина корисних етажа. Поткровље се редукује са 60%, као и подземне корисне етаже. Однос нето и бруто површине је 1:1,25.

Индекс изграђености је однос БРГП објекта и припадајуће парцеле, при чему и подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса (сем гаража, површина за смештај инфраструктуре и остава корисника).

Степен заузетости, приказан као проценат, јесте однос површине припадајуће парцеле и хоризонталне пројекције надземног габарита објекта.

Максимална дозвољена заузетост парцеле ради изградње подземне гараже износи 90%.

Процент површине намењене за делатности у оквиру индивидуалног становања је до 10%.

#### Г.2.1.1. Правила парцелације

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и границама парцеле према суседним парцелама. По правилу, свака катастарска парцела,

уколико одговара правилима парцелације у Плану, може постати грађевинска парцела. Грађевинске парцеле формирају се уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела, и то:

- задржавањем граница катастарских парцела,
- спајањем 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 правцу поделе, под условом да је могуће остварити минималну површину сваког дела од 300 m<sup>2</sup>, као и ширину фронта од најмање 6 m.

Предуслови за формирање грађевинске парцеле су да површина и ширина фронта буду у складу са Табелом 9. Минимална растојања објеката, односно да постоји трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину минималне ширине 2,5 m. Парцеле које не испуњавају ове услове припајају се суседним парцелама.

#### Г.2.1.2. Правила за лоцирање објеката на парцели

Општа правила лоцирања објеката индивидуалног становања, односно растојања објеката од граница парцела, суседних и наспрамних објеката, као и потребне димензије парцела приказане су у следећој табели:

Табела 9. Минимална растојања објеката од регулационе линије, границе парцела и суседних објеката, као и показатељи за величине парцела

Објекти	Од грађ. до регул. линије	До бочних страна	До бочног суседног објекта	До задње границе парцеле		До наспрамног објекта	Минимална ширина парцеле	Минимална површина парцеле
				Предбашта 5 m	Предбашта мања од 5 m			
Слоб. стој. објекти	5* 4***	1,5 m	3 m	1x, не мање од 8 m	1/2x, не мање од 4 m	1-2x, не мање од 8 m	12 m	300 m <sup>2</sup> **
Двојни објекти	5*	4 m	5,5 m	1x, не мање од 8 m	1/2x, не мање од 4 m	1-2x, не мање од 8 m	20 m	400 m <sup>2</sup> **
Прекинути низ – први и последњи	5*	1,5	4 m	1x, не мање од 8 m	1/2x, не мање од 4 m	1-2x, не мање од 8 m	6 m	300 m <sup>2</sup> **
Атријумски и полуатр.	5*	0	0		0 -4 m	0-4 m	–	–

Напомена: – \* Препорука за нове објекте  
– \*\* Парцеле са новим објектима  
– \*\*\* Парцеле 2166/19 – 2166/28

### Г.2.1.3. Правила за изградњу објеката

Дозвољена изградња је следећа:

- на парцелама је дозвољена изградња малих рекреативних терена, стакленика, фонтана, тремована и сл., у саставу уређивања предњих и унутрашњих делова парцела;

- гараже и све помоћне просторије у функцији становања на парцелама мањим од 500 m<sup>2</sup> предвидети у склопу објекта, док је на парцелама већим од 500 m<sup>2</sup> могућа изградња засебних објеката;

- на парцелама намењеним индивидуалном становању, односно у изведеним објектима дозвољена је пренамена у нестамбени, односно пословни простор, уколико се тиме не мења спољни изглед објекта, не нарушава његова функционалност и не омета основна функција;

- максимална висина назитка код изградње поткровне етажне, при изградњи класичног крова је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до прелома кровне косине крова. Могуће је формирање излаза на терасе или лође, у оквиру кровних баца, и

- изградња еркера до 1,2 m на висини изнад 2,5 m уколико зграда није постављена на регулациону линију према саобраћајницама.

Није дозвољена изградња следећег:

- изградња или било каква промена у простору која би могла угрозити објекте на суседним парцелама;

- изградња некомпатибилних намена у односу на намену простора, односно свих садржаја који условљавају натпросечну количину транспорта, емисију штетних гасова, непријатног мириса или буке;

- забрањена је пренамена гаражног простора у друге намене и

- надзиђивање постојећег или изградња новог крова формирањем поткровља у више нивоа.

Такође, није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. кровне равни могу бити равне и вишеводне косе равни, као и у примени материјала (опека, малтер, камен...).

#### Постављање зграде у односу на јавне површине (регулациону линију)

Регулациона линија представља границу између јавних грађевинских и осталих грађевинских површина.

Грађевинска линија (граница грађења) приказана је на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо–нивелациони план”, у размери Р 1:500. На истом прилогу приказани су и остали елементи правила грађења.

Грађевинска линија постављена је на растојању од 5 m од регулационе линије, осим код кат. парцела бр. 2166/19 – 2166/28, где је она на растојању од 4 m у складу са условљеностима из донетог регулационог плана.

Грађевинска линија поткровне етажне мора се поклапати са грађевинским линијама осталих етажа.

У обухвату плана нема случајева поклапања грађевинске и регулационе линије.

Нове зграде, уколико се граде као замене постојећих зграда, постављају се по правилу у складу са утврђеним грађевинским линијама и правилима изградње.

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено, сем у посебним случајевима. Ово се односи само на изградњу гаража у случајевима када је растојање између регулационе линије и грађевинске линије 5 m и када се гаража поставља према суседу у истој линији са објектом.

Приликом интервенције на постојећим објектима евидентираним на геодетским подлогама Плана, могућа је:

- доградња објекта до планиране грађевинске линије, у складу са правилима Плана и

- за објекте који су већ изграђени преко грађевинске линије, предња фасада може се задржати у постојећем стању, а доградња се мора прилагодити правилима Плана.

Изузетак од овог правила представљају:

- гараже које могу прелазити грађевинску линију све до регулационе линије и

- потпуно укопани део зграде (гараже, оставе и сл.) који може прелазити грађевинску линију све до регулационе линије (не заузимајући више од 90% површине парцеле).

Приликом замене или реконструкције постојеће слободностојеће зграде, задржава се слободностојећи положај зграде.

Постављање зграда у односу на границе суседних парцела

Минимално растојање објекта од граница суседних парцела износи:

- у односу на бочне границе минимално растојање износи 1,5 m (отвори са парапетом мин. 1,8 m), или минимално 2,5 m (отвори са парапетом макс. 1,2 m), и

- у односу на задње границе парцеле, у зависности од предбаште, 1x, али не мање од 8 m (предбашта – 5 m), односно 1/2x, али не мање од 4 m (предбашта – мања од 5 m). Изузетак су парцеле 2166/33 и 2166/34, где је исто растојање 4 m, односно растојање наспрамних објеката је 8 m.

#### Постављање зграде у односу на бочни суседни и наспрамни објекат

Растојање објекта од бочног суседног објекта износи минимално 4 m за слободностојеће објекте, док растојање од наспрамног објекта износи 1-2x, али не мање од 8 m.

#### Кота приземља

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте, односно може бити највише 1,2 m виша од нулте коте, кота венца максимално 8,5 m, а кота слемена максимално 12 m виша од нулте коте.

- За објекте на стрмом терену, са нагибом од улице (на ниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута (примењује се приликом изградње на падини од наставка улице Д. Лапчевића).

- За објекте на стрмом терену могуће је формирање корисних површина у сутеренима објеката.

- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

- Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4 m од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије. Такође, код великих парцела, са изразитом денивелацијом и у оквиру дозвољених параметара коришћења, могуће је повећати број етажа само за једну више од основне дозвољене П+1+Пк, и то тако што ће се приземље пренети на две етажне – високо приземље и ниско приземље (примењује се приликом изградње на падини од продужетка улице Д. Лапчевића ка унутрашњости блока).

### Г.2.1.4. Архитектонска и ликовна обрада

Изглед нових зграда треба да је усклађен са амбијентом окружја, у циљу очувања визуелног идентитета простора и остварења нових урбаних вредности. Код обликовања фасада на стамбеним објектима применити:

- колористичку обраду фасада;

- афирмацију улазног трема као битног мотива зграде;

- архитектонско обликовање које наглашава угаоне позиције објеката на парцели и то: увлачењем или испадом у односу на основне фасадне равни, висином, обликом (кружни, квадратни, виши, угаони), зидним отворима, материјалом (фасадном облогом) и сл.



### Г.2.1.5. Ограђивање парцела

Ограде према улицама требало би да буду транспарентне максималне висине 1,5 m у складу са околним амбијентом. Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији, према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Дозвољено је ограђивање између парцела пуном оградом до 0,9 m или транспарентном до 1,8 m, односно живом оградом до 1,2 m.

### Г.2.1.6. Паркирање на парцели

За породичне зграде, односно за објекте у оквиру индивидуалног типа становања, потребно је обезбедити у саставу припадајуће парцеле минимално једно паркинг место по домаћинству. Потребне за стационарањем возила решити у оквиру парцеле у подземној гаражи, у саставу објекта, при чему габарит подземне етаже може да буде и већи од габарита надземног дела објекта (до 90% површине парцеле), или на слободном делу парцеле.

Дозвољава се постављање гараже у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији, под условом да је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију 5 m, а да парцела има већу површину од 500 m<sup>2</sup>.

### Г.2.1.7. Правила грађења површине за разраду урбанистичким пројектом

Према јужном делу подручја, а према делу интерне улице који је паралелан са улицом Вељка Дугошевића, могуће је планирати две парцеле са слободностојећим објектима, од којих једна обухвата и постојећи стамбени објекат спратности П+0. Према северу, уз ограду са дејом устаномом и према задњем делу катастарске парцеле 2182/5, односно према шкарпи, планирати парцеле за објекте у низу.

На укупно обухваћеној површини од око 2.663 m<sup>2</sup> могуће је планирати оријентационо 3.050 m<sup>2</sup> БРГП, са спратношћу објеката до П+1+Пк.

Минимална ширина фронта парцеле износи 12 m за слободностојеће објекте, односно 6 m за објекте у низу. Минимална површина парцела за слободностојеће објекте, као и за објекте у низу, је 300 m<sup>2</sup>.

Максимална спратност је П+1+Пк. Висина објекта је до коте венца 8,5 m, односно до слемена 12 m.

За слободно стојеће објекте са предбаштом од 5 m грађевинска линија се поставља на 5 m од регулационе линије, а растојања од објеката до бочних граница парцела су најмање 1,5 m, односно до задње границе парцеле најмање 8 m. За објекте у прекинутом низу – први и последњи и пребаштом од 5 m, растојање од објекта до бочних граница парцеле је најмање 1,5 m, односно до задње границе парцеле најмање 8 m. Претходно је детаљно утврђено у Табели 9. Минимална растојања објеката од регулационе линије, границе парцела и суседних објеката, као и показатељи за величине парцела

Индекс изграђености и степен заузетости парцела приказани су у Табели 8. Урбанистички показатељи на нивоу парцеле – индивидуално становање.

Паркирање за потребе становања решити у оквиру парцела.

## Г.2.2. Правила грађења за делатности

### Г.2.2.1. Правила парцелације

Катастарска парцела бр. 2182/5, коју користи ЈКП „Зеленило – Београд”, испуњава све Планом прописане услове за претварање у грађевинску парцелу. Деоба ове парцеле није предвиђена.

### Г.2.2.2. Правила за лоцирање објекта на парцели

На парцели је предвиђена изградња једног новог објекта намењеног делатностима, који се поставља у складу са утврђеном грађевинском линијом.

Изузетак од овог правила представљају:

- гараже које могу прелазити грађевинску линију и које се могу планирати у унутрашњости парцеле и
- потпуно укопани део зграде за потребе гаражирања и помоћних површина који може прелазити грађевинску линију све до регулационе линије, односно до граница парцеле (максимално заузимање парцеле је 90%).

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено.

### Г.2.2.3. Правила за изградњу објеката

На парцели 2182/5, површине 702 m<sup>2</sup>, планирати објекат намењен делатностима са БРГП од оријентационо 600 m<sup>2</sup> и спратношћу од П+1+Пк. Максимални индекс изграђености је 0,85, а степен искоришћености до 30%.

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

Висина назитка не сме прелазити дозвољене вредности утврђене правилима грађења на осталим грађевинским површинама.

Није дозвољено надзиђивање постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме 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, као и у примени материјала (опека, малтер, камен...).

Постављање зграде у односу на јавне површине (регулациону линију)

Грађевинска линија (граница грађења) приказана је на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, у размери Р 1:500, и она је на 5 m од регулационе линије.

– Постављање зграда у односу на границе суседних парцела

Минимално растојање објекта од граница суседних парцела износи:

– у односу на бочне границе минимално растојање износи 2,5 m, и

– у односу на задње границе парцеле, с обзиром да је предбашта 5 m, минимално растојање је 1x, али не мање од 8 m.

Постављање зграде у односу на бочни суседни и наспрамни објекат

Растојање објекта од бочног суседног објекта износи минимално 4 m, док растојање од наспрамног објекта износи 1-2x, али не мање од 8 m.

### Кота приземља

– Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте, односно може бити највише 1,2 m виша од нулте коте, кота венца максимално 8,5 m, а кота слемена максимално 12 m.

– С обзиром да објекат у приземљу има нестамбену намену (делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута денivelација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

### Г.2.2.4. Архитектонска и ликовна обрада

Изглед нових зграда треба ускладити са амбијентом окружја у циљу очувања визуелног идентитета простора и остварења нових урбаних вредности.

Код обликовања фасада на стамбеним објектима применити:

- колористичку обраду фасада; и
- афирмацију улазног трема као битног мотива зграде.

## Г.2.2.5. Ограђивање парцела

Ограде према улицама требало би да буду транспарентне максималне висине 1,5 m у складу са околним амбијентом. Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији, према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Дозвољено је ограђивање између парцела пуном оградом до 0,9 m или транспарентном до 1,8 m, односно живом оградом до 1,2 m.

## Г.2.2.6. Паркирање на парцели

Потребе за стационирањем возила решити у оквиру парцеле у подземној гаражи, у саставу објекта, при чему габарит подземне етаже може да буде и већи од габарита надземног дела објекта, или изградњом потребног гаражног простора у задњем делу парцеле.

## Г.3. Укупни планирани капацитети и остварени стандарди

Према Генералном плану, урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању су следећи:

Табела 10. Урбанистички параметри – генерални план

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Максимална густина становника (ст/ха)	Максимална густина запослених (зап/ха)	Максимална густина корисника (кор/ха)	Процент зел. и незастртих површ. у односу на П блока
	Преко 80% до 20%	100 – 300	50	300	30 – 70%

Остварени параметри за ниво блока у Плану су следећи:

Табела 11. Урбанистички параметри – план

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Максимална густина становника (ст/ха)	Максимална густина запослених (зап/ха)	Максимална густина корисника (кор/ха)	Процент зел. и незастртих површ. у односу на П блока
	90% – 10%	240	20	260	око 60%

Укупна изградња у блоку, без две трафо-станице, приказана је у следећој табели:

Табела 12. Укупна изградња у блоку – план

Ред. бр.	Површина (m <sup>2</sup> )	Степ. зауз. (%)	Инд. изгр.	П под обј. (m <sup>2</sup> )	БРГП оријентационо (m <sup>2</sup> )	Број стан.	Број зап.	Број кор.	Намена
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	24.211,5	42,3	1.04	10.260,59	25.178,78	862	-	862	инд. становање
2	702	30	0.85	210,6	596,7	-	20	20	делатности
3	7.850	25	0.43	2.000	3.400	-	50	50	дечја установа
	32.763,5	36	0.90	12.471,19	29.175,48	862	70	932	

На парцелама намењеним становању примењени су оријентациони капацитети утврђени Генералним планом за могућу БРГП, у складу са индексом искоришћености, степеном заузетости и спратношћу. Планирана густина становника, рачуната на укупну блоковску површину, износи око 240 ст/ха, густина запослених око 20 зап/ха, односно густина корисника око 260 кор/ха, што је мање од Генералним планом дозвољених 300 кор/ха.

Однос БРГП становања и делатности за зону индивидуалног становања износи највише до 90% : 10%, рачунајући и снабдевање у приземљу објекта који се налази у делу који ће бити даље разрађиван на нивоу урбанистичког пројекта.

Процент незастртих површина на парцелама у односу на површину блока је око 60%, што је двоструко више од минималних 30%, односно блиско је максимуму од 70%.

Параметри изградње према одредбама Генералног плана утврђени су и на парцелама на којима су изграђени објекти без потребне документације, односно на парцелама

на којима изграђени и објекти чији капацитети прелазе капацитете дозвољене донетим регулационим планом, на основу кога су и грађени. Такви објекти се, уколико испуњавају и све остале услове, могу задржати уколико не угрожавају Генералним планом утврђене максималне урбанистичке параметре за ниво блока (Табела 10. Урбанистички параметри – Генерални план).

## Г.3.1. Пошребни капацитети за основно образовање

Сходно планираном броју становника, број ученика школа основног образовања износи око 65, што приближно чини два одељења. Ученици ће, у складу са условима Секретаријата за образовање, похађати наставу у објекту ОШ „1.300 каплара”. Додатни број ученика, на основу изградње новопланираних стамбених објеката, може се сметити у исту школу. Евантуални недостатак школских капацитета могао би се појавити само на основу битнијег повећања становника у широј зони.

## Д. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА И ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА

### Д.1. Инфраструктурна мрежа и објекти

#### Д.1.1. Водоводна мрежа и објекти

##### Д.1.1.1. Постојеће стање

Донетим регулационим планом предвиђено је решење водоводне мреже у блоку. У међувремену дошло је до реализације дела блока и за потребе тог дела урађени су главни пројекти водоводне мреже дела подручја донетог регулационог плана. Овим планом извршена је пренамена дела површине унутар блока и у складу са тиме и измена решења интерне саобраћајнице у блоку. Цео комплекс припада 3. висинској зони водоснабдевања, с обзиром да су коте терена између 170 и 185 мм. Снабдевање комплекса врши се са ЦС „Звездара“ цевоводом 200 мм који иде улицом Новице Церовића до улице Вељка Дугошевића, док се притисци у мрежи крећу између три и пет бар-а. С обзиром да се ради о врху зоне, стање водоснабдевања је неповољно, те ће реализација водоводне мреже према овом плану допринети побољшању водоснабдевања.

У улици Вељка Дугошевића постоји цевовод 100 мм који има углавном транзитну улогу за цело подручје. У осталим улицама постоји мрежа, углавном пречника 100 мм, уз цинковане цеви ван јавних површина.

##### Д.1.1.2. Образложење решења

Планирана структура површина у блоку је следећа:

Становање	24.211,50 m <sup>2</sup>
Делатности	702 m <sup>2</sup>
Пратећи садржај (парцеле КДУ и ТС)	7.890 m <sup>2</sup>
Саобраћај и зашт. зеленило (парц. 37)	3.2975,50 m <sup>2</sup>
Коловози	5.970 m <sup>2</sup>
Тротоари	3.144 m <sup>2</sup>
Улично зеленило	1.755 m <sup>2</sup>
<b>Укупно подрује плана</b>	<b>46.970 m<sup>2</sup></b>

Зона обрађена Планом обухвата површину од око 4,70 ха између улица из наслова Плана (укључујући и блок и околне улице). Блок је предвиђен за становање, делатности и пратећи садржај, уз саобраћај, заштитно зеленило, коловозе и тротоаре. У концепту и карактеристикама дистрибутивне мреже не мења се ништа у односу на донети регулациони план. У ситуационом приказу дато је постојеће решење на нивоу планске документације, постојеће стање инсталација, приказ раније пројектованих делова мреже поменути Главним пројектом, као и овим планом планирана водоводна мрежа, као последица измене намене површина унутар блока.

Идејним пројектом цевовода 150 мм за Северни булевар, извршена је анализа потрошње шире просторне целине 3. зоне, од ЦС „Звездара“ до посматраног подручја, где је укупан конзум 3. зоне на овом правцу снабдевања планиран на 29,77 l/sec, укључујући и подручје Плана, са 4,05 l/sec.

Према концепту Плана, планирано је да конзум чини 862 становника и 45 запослених. На основу специфичне потрошње у виду максималне бруто потрошње од 550 l/ст/дан и коефицијента часовне неравномерности од 1,25, као и специфичне потрошње за запослене од 150 l/зап, са коефицијентом од 2 (све у складу са анализом целог конзума треће зоне), добијена је потрошња од:

$$825 \times 550 \times 1,25 + 45 \times 150 \times 2 / 86,400 = 7,03 \text{ l/сек,}$$

у односу на донети регулациони план предвиђених 4,05 l/sec, што на нивоу целог конзумног подручја значи да је укупан конзум 32,75 l/sec, у односу на донети регулациони план предвиђених 29,77 l/sec, односно, повећање је у обиму од 10%, на нивоу краја планског периода. Предметно повећање не утиче на концепт водоснабдевања ни по обиму ни по значају, те је задржано решење из донетог регулационог плана.

##### Д.1.1.3. Правила грађења

Водоводну мрежу предвидети од ливених цеви од нодуларног лива. Минимални пречник цеви је 150 мм, сем унутар блока где је дозвољено применити пречник од 100 мм. Све деонице раздвојити шахтовима снабденим одговарајућим бројем водоводних арматура за несметану манипулацију мрежом по деоницама. Мрежу затворити у прстен и тиме омогућити неометано снабдевање водом и током мањих интервенција на деловима мреже. На водоводној мрежи поставити одговарајући број противпожарних надземних хидраната са затварачима, у складу са прописима о противпожарној заштити. Минимална дубина укопавања цевовода је 1,2 м, мање дубине документовати прорачунима на отпорност на саобраћајно оптерећење. Потребно је изградити 1.410 м цевовода пречника 150 мм, као и 120 м цевовода пречника 100 мм.

#### Д.1.2. Канализациона мрежа и објекти

##### Д.1.2.1. Постојеће стање

Донетим регулационим планом предвиђено је решење канализационе мреже блока. У међувремену дошло је до реализације дела блока, а за потребе тог дела урађени су главни пројекти водоводне мреже. Овим планом извршена је пренамена дела унутар блока, и у складу са тиме и измена саобраћајног решења интерне саобраћајнице. Комплекс третиран овим планом припада Централном градском канализационом систему, и налази се у сливу колектора општег система 70/125 у Северном булевару. Канализација је урађена према општем систему канализације.

У улици Вељка Дугошевића постоји канал општег система ОК 300 мм, од керамичког цевног материјала, са падом дна канала од 5-6%. Овај канал се низводно прикључује на цевни канал ОК 250 мм у Северном булевару, који прихвата и бочне канале из улица Панте Срећковића и Драгице Правице.

У улици Панте Срећковића постоји и канал општег система ОК 250, усмерен ка Северном булевару, са падом канала од 2% до 7,9%.

У улици Супиловој постоји канал ОК 300 мм.

Постојећа канализациона мрежа која се налази делом у оквиру комплекса КДУ „Зора“, а делом и у оквиру парцеле 5122/3, предвиђена је за измештање.

##### Д.1.2.2. Образложење решења

Анализом потреба за водом дефинисан је конзум санитарне потрошне воде на 7,03 l/sec, те се може усвојити као меродаван отицај употребљених вода 70% од планираног конзума, односно  $0,70 \times 7,03 = 4,92 \text{ l/sec}$ .

Што се кишне воде тиче, за површину подручја плана од 4,7 ха, средњи коефицијент отицаја од 0,55, и интензитет кише од 145 l/sec, очекивани укупан отицај са локације износи  $4,70 \times 0,55 \times 145 = 374,80 \text{ l/sec}$ .

Током израде донетог регулационог плана спроведена је анализа ширег комплекса, чији је резултат и решење канализације у склопу донетог регулационог плана, а које је у потпуности преузето и овим планом. Наиме, цео комплекс везује се на новопланиране канале 500 мм у улици Вељка Дугошевића и 400 мм у улици Панте Срећковића. Уз њих је предвиђена и изградња канала у осталим улицама, пречника 300 и 400 мм, такође општег система канализације.

Од решења у склопу донетог регулационог плана одступљено је само на делу интерне саобраћајнице због извршене пренамене, односно измене саобраћајног решења, што је и приказано на одговарајућем ситуационом плану.

##### Д.1.2.3. Правила грађења

Пре реализације предметног комплекса потребно је довршити колектор ОБ 70/125 у Северном булевару до улице Вељка Дугошевића. По реализацији колектора, може се приступити реализацији предметног Плана.

Канализациону мрежу предвидети од PVC цеви за уличну канализациону мрежу. Дубине канализације ускладити са прописним прикључењем објеката који гравитирају појединим каналима, односно потребним дубинама за прикључење сливничке мреже. У саобраћајним површинама предвидети довољан број сливника за одводњу улице и прихват миграционих вода. На преломима трасе и нивелете канализације предвидети бетонске ревизионе силазе.

Укупно је потребно изградити 503 m цеви пречника 500 mm, 456 m цеви пречника 400 mm и 449 m цеви пречника 300 mm.

## Д.2. ТТ мрежа и објекти

Подручје Плана припада подручју Н<sup>о</sup> 18 АТЦ Дунав. Дистрибутивна мрежа изведена је делимично у блоку са армираним телефонским каблом постављеним слободно у земљу у рову 0,8 x 0,4 m.

Телефонска мрежа планирана је као подземна са кабловима ТК-59. Како је већ сада недовољан број телефонских прикључака унутар блока, предвиђа се повећање капацитета. Предвидети ново подручје Н<sup>о</sup>2, које ће припадати ИС „Студентски дом” и реконструкцијом постојећег подручја обезбедити довољан број прикључака за све потрошаче унутар блока.

Комплетан пројекат радити у свему према добијеним условима „Телеком Србије” број 015-37937/2 од 1. децембра 2004. године.

### Д.2.1. Кабловска канализација

Први део блока, објекти на парцелама дуж Супилове и В. Дугошевића, сем бројева 29 – 35 у ул. В. Дугошевића, као и објекти на парцелама 2166/19 – 2166/28, напајају се са каблом ТК-10 75 x 4 x 0,4 mm, а повезују се од ТТ шахта 436 који води према окну број 434 и који је повезан на ТТ централу Дунав преко кабла ТК 00-В 150 x 4 x 0,4 mm.

За подмиривање потреба у телефонским прикључцима у оквиру Плана нових објеката на парцелама додељеним „ЕУ Инвест-градњи” и објеката на њима, потребно је да се изгради нова кабловска канализација од постојећег кабловског окна „В 09” у улици П. Срећковића. Каблове положити слободно у рову земље димензија 0,4 x 0,8 m, на прелазима преко улица увући их у кабловску канализацију. На местима уласка у стамбене објекте урадити приводну канализацију са увлачењем кабла у PVC јувидур цев  $q=110$  mm. Планирати да сваки стан добије две телефонске линије (око 200 линија)

### Д.2.2. Телекомуникациона мрежа

Комплетна дистрибутивна мрежа биће постављена са кабловима типа ТК – 59ГМ, одговарајућег капацитета. Завршени каблови биће изведени са раставним летвицама типа „ЛСА ПЛУС” у кућном разводном орману ИТО – Л1, са реглетом 2x10 и кабловском главом 2x10. Инсталација унутар стамбених објеката изводи се кабловима IYy(St)Y 2 x 2 x 0,6 mm.

Приводну ТТ канализацију поставити до сваког објекта испод тротоарског простора на минималном растојању 80 cm између коте тротоара и горње ивице цеви, а испод коловоза на минималном растојању 1,1 m између коте коловоза и горње ивице цеви. Каблове ТТ и КДС поставити у телекомуникационом појасу.

Од кабловског извода гранање кабла до кућног прикључка поставити у пластичној цеви  $q = 110$  mm, који се завршавају у кућним орманима или у прикључним кутијама.

ТТ каблове димензионисани тако да се у њима оставља најмање 20% резервних парица.

## Д.3. Електроенергетска мрежа и објекти

### Д.3.1. Постојеће стање

На основу раније донетог регулационог плана изграђена је групација стамбених објеката индивидуалне изградње – 12 стамбених зграда са спратношћу Су+П+1+Пк у унутрашњости блока.

За уредно и квалитетно снабдевање електричном енергијом изграђена је бетонска типска трафо-станица 10/0,4 KV, 1 x 1.000 KVA, регистарског броја Б -1816, која се налази у близини поменуте групације. Од изграђене трафо-станице до појединих стамбених објеката положена је подземна кабловска канализација преко прикључне кабловске кутије КП -1.

### Д.3.2. Електроенергетска мрежа 10 KV

Електроенергетска мрежа 10 KV у целини је подземна, изграђена кабловима 10 KV XXП-49, 4 x 1 x 95 mm<sup>2</sup>. Ови каблови се могу, према потреби, уклопити у свако будуће решење електроенергетске мреже 10KV у планираном подручју.

Планиране потрошаче електричне енергије напајати из планиране ТС 10/0,4 KV постављене у слободном простору на крају интерне саобраћајнице. Трафо-станица је монтажно-бетонска 10/0,4 KV, капацитета 1 x 1.000 KVA. Просторије за смештај трафо-станице треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај за постављање трансформатора и одговарајуће опреме. Трафо-станица се повезује прстенасто преко доводно-одводних хелија из трафо-станице ТС 10/0,4 KV „Неродимска – П. Срећковић” (Регистарски број Б-177) и трафо-станице 10/0,4 KV: Д. Лапчевића 19 – П. Срећковића (Регистарски број Б-969). Новоизграђени објекти у блоку напајају се из бетонске трафо-станице (Регистарског број Б-1816).

Трафо-станица има за циљ да растерети постојећа напајања потрошача унутар блока и да обезбеди стабилан напон потрошачима. Овим условима предвиђа се напајање нових стамбених објеката који треба да се изграде унутар блока.

Укључењем нових ТС у мрежу извршило би се прстенастим повезивањем са постојећим трафо-станицама које су већ наведене. Повезивање ТС извршило се са кабловима 10 KV, XXП 49,4 x 1 x 95 mm<sup>2</sup>.

У целом предметном подручју мрежа 10 KV планирана је као подземна кабловска. Основни подаци о мрежи 10 KV су следећи:

– номинални напон	10 KV,
– тип кабла	XXП-49
– пресек кабла	4 x 1 x 95 mm <sup>2</sup>
– номинална струја	195А.

Трансформаторска станица 10/0,4 KV, 1 x 1.000 KVA смештена је на крају интерне улице, како је већ изложено у првом делу услова. Трафо-станица је типска бетонска са два независна грађевинска дела за смештај трансформатора (трафо-бокс) и одељења за високи и ниски напон.

### Д.3.3. Електрична мрежа 0,4 KV

Електрична мрежа 0,4 kV обликована је тако да задовољава све захтеве у вези са континуитетом и квалитетом снабдевања потрошача електричном енергијом.

Мрежу изградити као радијалну кабловску подземну са кабловима ПП-41 или РР-000/Y, 1 KV одређеног пресека и броја жила, према снази електропотрошача.

Трасе каблова одређене су конфигурацијом терена и распоредом објеката које напајају. Оне у принципу прате регулациону линију колске и пешачке комуникације и усклађене су са осталим објектима техничке инфраструктуре.

### Д.3.4. Јавно осветљење

Јавно осветљење мора да обезбеди следеће услове:

- повољан ниво средње сјајности (Cd/m<sup>2</sup>) и довољну видљивост за одвијање нормалног моторног и пешачког саобраћаја на саобраћајницама и пешачким стазама као и на простору намењеном за паркинг возила;
- економичност употребљених светиљки, заштиту (И-54) као и извора светлости са дугим веком трајања у часовима (мин. 4.000 х и више) и
- економичност одржавања јавног осветљења.

Саобраћајнице и паркинзи сматрају се локалним, за кретање возила до 30 km/h, па је довољно остварити средњу сјајност од 3 Cd/m<sup>2</sup> уз општу равномерност на сувом коловозу од Емин.: 0,4 (40%). Оваква равномерност омогућује добру видљивост и услов је за све врсте саобраћаја.

Саобраћајнице осветлити сијалицама постављеним на стубовима, чији је тип усвојила „Електродистрибуција Београд”.

Напајање извести кабловима ПП-00А 3 x 5 m<sup>2</sup>, 1 kV, а овезивање извршити по принципу улаз-излаз, преко аралдитне плоче РПО-В смештене у доњем делу стуба светилке.

За продужење улице Д. Лапчевића тип светилке је: Z2H са сијалицом VTF – 250W. Тип стуба је СОН, висине 8 m, постављен у земљу на специјалним бетонским темељима. За светилке које осветљавају интерне саобраћајнице унутар блока тип светилке је: „Mini calipso” на стубовима висине 4 m, са натријумовом сијалицом SON T 70W.

#### Д.4. Топловодна мрежа и објекти

##### Д.4.1 Посијојеће сјајање

Новоизграђени објекти према донетом регулационом плану (парцеле 2166/19 – 2188/28, 2166/31 и 2166/32) прикључени су на даљински систем грејања. Остали објекти на парцелама у блоку, који данас постоје, сем једног објекта у Супиловој улици, нису прикључени на грејање.

Загревање новоизведених објеката предвиђено је централним грејањем са прикључењем на даљински систем грејања „Београдских топлана”. Прикључење се врши преко новоизграђеног топловода који повезује котларницу Северни булевар са подстанцом у оквиру изведене групације објеката. Топловод је пресека  $\varnothing$  133/225 mm (постојеће станице), температурног режима 110/75°C – НП 16 бара.

##### Д.4.2. Образложење решења

Објекти који се планирају овим планом, на парцелама додељеним „ЕУ Инвест-градњи”, као и објекти на делу који ће бити разрађиван на нивоу урбанистичког пројекта (објекти на будућим грађ. парцелама), снабдеваће се преко реконструисаног предизоливаног топловода пресека  $\varnothing$  133/225 mm, температурног режима 110/75°C – НП 16 бара. Максимални капацитет стамбених објеката износи 1,45 MV, а систем је тако решен да се унутар блока предвиђају две подстанице – примарна и секундарна. Из примарних топлотних подстанци стамбени објекти ће се снабдевати преко секундарног топловода система 90/70°C – НП 6 бара. Подстанице морају бити изграђене тако да ката нивоа подстанице не сме да пређе 175 m надморске висине. Топлотна снага подстанци предвиђена је према топлотним оптерећењима објеката.

Потребно је од примарних топловода изградити 70 m  $\varnothing$  133/225 mm као и 30 m  $\varnothing$  114/200 mm, односно реконструирати око 60 m  $\varnothing$  133/225 mm. Од секундарних топловода потребно је изградити око 300 m  $\varnothing$  48- $\varnothing$ 108 mm.

За остале парцеле и објекте на њима предвиђа се прикључење на даљински систем грејања тек по завршетку магистралног топловода који ће повезати постојећу топоводну мрежу са ТО „Дунав”.

##### Д.4.3. Правила грађења

Топлотне подстанице смештене су на парцелама тако да је једна у зони која ће се даље разрађивати урбанистичким пројектом, а друга на новој грађ. парцели 7/9. Топлотне подстанице су са индиректним прикључењем преко измењивача топлоте система 110/75°C – НП 16 бара/90/70°C – НП 6 бара.

За грејна тела изабрани су алуминијумски ливени радијатори типа „алукал”. Систем радијаторског грејања је двоцевни.

Концепција примењеног решења подешена је тако да се у будућности, када се увече гасификација тог дела града, цео блок може прикључити на гасну инсталацију која ће покривати целу Звездару.

#### Д.5. Гасоводна мрежа и објекти

На подручју Плана не постоје елементи који захтевају посебне услове надлежног јавног комуналног предузећа.

#### Д.6. РТС и КДС мрежа и објекти

##### Д.6.1. Посијојеће сјајање

На основу одредаба већ донетог регулационог плана изграђена је КДС мрежа са подземним напајањем групације стамбених објеката у унутрашњости блока, који су повезани са Главном станицом смештеном у објекту на грађ. парцели 36/8. Повезивање се врши преко дистрибутивног појачивача типа HLV 27F смештеног у орман ДСА 800/01.

##### Д.6.2. Образложење решења

Новим планом предвиђа се напајање нових стамбених објеката преко постојеће Главне станице из објекта на парцели 2166/26 до сваке појединачне зграде.

Предвиђа се кабловска мрежа за дистрибуцију радио и телевизијских сигнала са надоградњом, односно проширењем постојећег пројектованог система КДС.

Комплетно пројектовање и извођење мора бити у складу са издатим Условима (КДС) број 13102 од 2. фебруара 2004. године. Главна КДС станица из које се напајају нови објекти налази се у стамбеном објекту на парцели 2166/26.

##### Д.6.3. Правила грађења

Приликом израде техничке документације предвидети све мере да се предложеним решењем не погорша квалитет пријема програма код постојећих корисника на локацији.

Спољашњим разводом предвиђено је напајање осталих објеката унутар блока. За повезивање Главне станице до осталих стамбених објеката и дечје предшколске установе предвиђен је кабловски дистрибуциони развод. Повезивање се врши преко дистрибутивног појачивача типа HLV 27F смештеног у орман ДСА 800/01. Ниво сигнала на месту прикључка (излаз дистрибутивног појачивача) износи 94 dBmV за 40 MHz/650 MHz.

Све везе од главне дистрибуционе станице ГС до појединих стамбених објеката изведене су са коаксијалним каблом типа RF 75-7-9/C увученим у ПВЦ јувидур цев пречника  $q = 100/110$  mm. Прикључење свих објеката изведено је преко лимених разводних ормана типа ДСА 800/02 постављених у гаражама објекта.

Концентрација финалне дистрибуције је, у складу са условима РТС, у сваком објекту изведена у једној тачки (метални надзидни орман) ДСА 800/02. Потребно је урадити мерење ПА и ТВ сигнала и на основу резултата мерења пројектовати појачивачке системе који ће обезбедити довољно јак и чист сигнал да би се пријем слике и тона одвијао по свим југословенским стандардима.

#### Ђ. ОСТАЛИ УСЛОВИ

##### Ђ.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа

Предметни простор, са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима, није утврђен као културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите, те сходно томе услови нису потребни.

##### Ђ.2. Правила за заштиту животне средине

Планом је предвиђена изградња објекта на следећим површинама за:

– становање	24.211,50 m <sup>2</sup>
– делатности	702 m <sup>2</sup>
– пратеће садржаје	7.870 m <sup>2</sup>

Ванблоковске површине (коловози, тротоари и улично зеленило) заузимају укупну површину од 46.970 m<sup>2</sup>.

Предложеним решењем унутар блока планирана је интерна („слепа”) саобраћајница (улица) са два крака. Интерна улица се везује за улицу Вељка Дугошевића, приближно у средини блока, па око 50 m управно на њу, затим један

крак паралелно са њом, а други управно. Дужина паралелног крака је око 100 m, а другог око 80 m. Уз ову улицу планирана је изградња стамбених објеката спратности П+1+Пк. Поред тога, уз планирани продужетак улице Драгише Лапчевића предвиђена је изградња још седам стамбених зграда спратности од П+1+Пк до П+2+Пк.

Са гледишта стања и заштите животне средине потребно је предметни блок посматрати као целину, јер је он са тог гледишта недељив.

У блоку, у улици Панте Срећковића бр. 10, налази се комбинована деџа установа – Деџи вртић „Зора” са централном кухињом. У дворишном делу, тј. у центру блока налази се игралиште за децу и инсталације гаса за потребе кухиње. Инсталације гаса састоје се од четири надземна танка од по једну тону. Складиште гаса ограђено је оградом од плетене жице у облику правоугаоника димензија приближно 37 m x 28,5 m, тј. површине 1.054 m<sup>2</sup>.

У улици Панте Срећковића бр. 12 и 14 налази се Самостална занатска радња – ливница „Напредак”. Ливница не ради континуално, већ лије разне предмете према захтевима кушца. Ливење се врши на класичан начин помоћу посебних калупа и песка. Ливење је од сивог лива, бронзе и других легура. Ливница у току прегледа на терену није радила па нема тачних података о врсти лива и капацитетима. Чињеница је да ливница загађује животну средину, и то ваздух и земљиште. Становници блока жале се на непријатне мирисе који се шире из димњака и објеката у целини у току њеног рада.

У улицама Вељка Дугошевића и Супиловој, па и у другим, има стамбених и других објеката који, са здравственог гледишта, не испуњавају услове за становање. Објекти су изграђени без неопходне хидро и термоизолације па влаже, а не испуњавају ни хигијенске услове.

Стручни тим за хигијену и медицинску екологију Градског завода за заштиту здравља је, након разматрања извештаја задужених известилаца, закључио да се са гледишта заштите животне средине може прихватити План детаљне регулације блока између улица: Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка улице Драгише Лапчевића под следећим условима:

- да се складиште и инсталација гаса, до изградње планираног гасовода, прописно обезбеди (заштити) према постојећем, односно планираном стању, и то посебно за случај акцидента;

- да се нехигијенске и помоћне зграде које не задовољавају хигијенско-здравствене услове становања поруше или адаптирају према условима Плана;

- да се сви објекти повежу на комуналну инфраструктуру укључујући и даљинско загревање или употребом гаса (из гасовода) као енергената за загревање;

- да се планира потребан број паркинг места;

- да се планира јавна расвета свих саобраћајница укључујући пешачке стазе и деџа игралишта;

- да се одреде места за смештај контејнера (возачака) за прикупљање кућног и комуналног отпада, тако да лако буду приступне корисницима и комуналним возилима, а та места „маскирати” насадима зимзеленог жбунастог растиња;

- да се поткровља користе за атељеа и сличне функције, а уколико се користе за становање, да се изврши прописна звучна и термоизолација косог крова са обавезним вентилирајућим ваздушним слојем. Прозори на стамбеним просторијама станова у поткровљу морају бити вертикални из психолошких разлога;

- да се омогући кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и

- да се пешачке стазе и паркиралишта засенче насадима лишћара високе биолошке и естетске вредности.

### **Ђ.3. Правила за заштиту од елементарних непогода и противпожарна заштита**

Приликом реализације планираних објеката и садржаја потребно је остварити просторне и грађевинско-техничке мере заштите од елементарних и других већих непогода.

У том смислу, у циљу заштите од потреса, планиране објекте реализовати у свему у складу са одредбама Правилника 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).

Сва надзиђивања и доградње реализовати у складу са одговарајућим одредбама Правилника о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње („Службени лист СФРЈ”, број 52/85).

Условљености везане за противпожарну заштиту су следеће:

- објекти морају бити изведени у складу са чл. 10. и 11. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94);

- објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређивање платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);

- објекте реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), а за подземне гараже веће од 1.500 m<sup>2</sup>, уколико се оне граде, предвидети сопствени прилаз за возила, одговарајући број резервних излаза за возила и за кориснике гаража, инсталације за аутоматску дојаву пожара, систем за откривање гаса (СО), инсталацију сигурносног осветљења, дизел агрегат, принудну вентилацију, систем за одимљавање, стабилни систем за аутоматско гашење пожара, као и хидрантску мрежу. Сходно истој одлуци, за подземне гараже површине преко 500 m<sup>2</sup>, предвидети сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила и резервни излаз за кориснике гаража, хидрантску мрежу, систем за откривање (СО), инсталацију сигурносног осветљења, принудну вентилацију и систем за одимљевање као и

- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

Претходне услове утврдио је МУП, Секретаријат у Београду, Управа противпожарне полиције, бр. 27-16/2004-06 од 26. јануара 2004. године.

### **Ђ.4. Урбанистичке мере заштите од интереса за одбрану и цивилну заштиту**

Урбанистичке мере заштите од интереса за одбрану и цивилну заштиту утврђење су у посебном елаборату Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део Плана.

### **Ђ.5. Инжењерско-геолошки услови за изградњу планираних намена**

#### *Ђ.5.1. Геоморфолошке карактеристике терена*

Простор обухваћен Планом налази се у распону апсолутних кота од -170-190 мнв. Основни морфолошки облици настали су радом моринске ерозије, преко којих су навејани еолоски седименти, а модификовани су деловањем процеса површинског распадања и падинских процеса. Садашњи изглед површине терена је у највећој мери последица антропогеног утицаја, с обзиром да је предметни простор урбанизован. Приликом урбанизације терена извршена су засецања, усецања и насипања, у циљу нивелације и регулације терена. Терен је заталасан генералним нагибом до 5° до 10°.

#### *Ђ.5.2. Геолошка грађа терена*

Анализом резултата постојеће документације, која обухвата предметни простор и ближу околину, сагледана је геолошка грађа терена, а резултати анализе приказани су на инжењерско-геолошком пресеку терена.

Површинске делове терена изграђују седименти квартарне старости, а геолошку основу терена изграђују седименти терцијарне старости.

Квартарни седименти су неједначене дебљине (од 8 m у нижим деловима истражног простора, до преко 10 m у вишим деловима терена) и представљени су лесним комплексом у чијој подини је утврђена делувијална прашинаста глина (ЛГ).

Лесни комплекс у вишим деловима терена изграђују два хоризонта леса (Л<sub>1</sub> и Л<sub>2</sub>) раздвојена слојем „погребене земље” (ПЗ).

Терцијарни седименти представљени су лапоровитом глином (ЛГ) и лапорима (Л).

#### Ђ.5.3. Хидрогеолошке карактеристике терена

Анализом резултата постојећих истраживања утврђене су хидрогеолошке карактеристике терена. Ниво, појава и режим подземне воде су сезонски променљиви и углавном везани за зону контакта водопрпусних кварталних и слабо до практично водонепропусних терцијарних седимената. Подземна вода води порекло од инфилтрираних атмосферских вода и вода из оштећене водоводно-канализационе мреже и има предиспонирани правац отицања низ падину ка Северном булевару.

#### Ђ.5.4. Геотехничке мерење и услови коришћења подручја Плана

На основу резултата свих изведених истраживања на простору Плана дају се следеће препоруке за коришћење и планирање простора:

Подручје Плана детаљне регулације обухвата терен који је припадао простору старих циглана. Природна падина која је при експлоатацији материјала за циглану била вештачки засечена сада је напуњена насутим материјалом. Терен је у садашњим условима стабилан.

При планирању објекта високоградње на делу планираних простора Плана (који припада инжењерско-геолошком подрејону Иа) у коме површинске делове терена изграђује лесно тло или насип дебљине до 3 m, осетљив на допунска слегања, при провлажавању неопходно је објекте заштитити од утицаја површинских вода као и вода из водоводно-канализационе мреже.

За објекте високоградње на простору регулационог плана (у оквиру инжењерско-геолошког подрејона Иб) у коме површинске делове терена изграђује неконтролисано изведен насип (Н), неповољних геомеханичких карактеристика, неопходно је извршити замену насута тла и одговарајућу припрему тла испод коте фундаирања објеката. С обзиром на дебљину насипа од 4 до 6 m, на овом делу терена могу се изводити објекти са две укопане етаже, чиме би се избегле велике замене насута тла. Осим тога, обавезно је нивелисање терена до пројектованих кота уређивања као и одговарајућа припрема подтла. У терену није утврђено постојање подземне воде, што омогућава извођење укопанних етажа. За укопавање терена већа од 2 m неопходно је урадити пројекат заштите темелне јаме.

При планирању објеката инфраструктуре, на целом простору Плана, неопходно је водити рачуна о избору цевног материјала и квалитету спојница. Такође је неопходно обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационе мреже и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Препоручује се да се комплетна водоводно-канализациона мрежа стави у технички ров.

При пројектовању саобраћајних површина неопходно је обезбедити контролисано и ефикасно одвођење површинских вода и спречавање њиховог дужег задржавања на површини терена. Конкретне услове извођења саобраћајница и инфраструктуре треба дефинисати геотехничким испитивањима изведеним дуж пројектованих траса.

#### Ђ.5.5. Еколошки аспекти заштите животиње средине

Простор Плана је у потпуности урбанизован и садашњи изглед површине терена је у највећој мери продукт антропогеног деловања, које је знатно нарушило постојеће ин-

жењерско-геолошке и хидрогеолошке односе у терену. Приликом урбанизације терена, у циљу нивелације и регулације терена, извршена су знатна насипања на целој површини Плана (најобимнија насипања вршена су у издвојеном подрејону Пб).

Екогеолошка заштита огледа се у даљем планском коришћењу терена, при чему планиране садржаје и делатности треба усмерити тако да се спречи даље нарушавање природних услова као и да се побољшају створени услови у терену, а по геотехничким условима и препорукама датим у Плану за сваки рејон посебно.

#### Ђ.6. Услови за уклањање смећа

Евакуација отпадака врши се судовима – контејнерима, запремине 1.100 литара и габаритних димензија: 1,37 x 1,45 x 1,20 m, који су постављени на слободним површинама испред објеката (на коловозу), и то:

– у улици Вељка Дугошевића:	
преко пута кућног броја 19	– 2 контејнера
преко пута кућног броја 25	– 2 контејнера
преко пута кућног броја 27	– 2 контејнера
преко пута кућног броја 35	– 3 контејнера
– у улици Супиловој:	
испред кућног броја 17-а	– 2 контејнера
– у улици Панте Срећковића:	
испред кућног броја 8	– 2 контејнера
испред кућног броја 10	– 5 контејнера
испред кућног броја 16	– 2 контејнера
– у улици Драгише Лапчевића:	
испред парцеле 10	– 3 контејнера
испред парцеле 7/6	– 4 контејнера
испред парцеле 6	– 3 контејнера

Укупно 30 контејнера

Одношење смећа, као и одржавање хигијене простора, обавља се у правилним интервалима у складу са годишњим планом који се утврђује градском одлуком.

С обзиром да се планира капацитет блока у укупном износу од око 28.580 m<sup>2</sup> БРГП, односно 25.180 m<sup>2</sup> намењених становању и око 3.400 m<sup>2</sup> пословању, односно осталим наменама, неопходно је утврдити локације за укупно 30 судова за смеће рачунато на корисну површину.

Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима: максимално удаљење од улаза у припадајући објекат износи 25 m, а минимално 5 m, при чему је максимално ручно гурање контејнера 15 m. Подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт), без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера до 3%.

Приступ судовима за смеће мора бити неометан, при чему саобраћајнице морају да задовољавају такве критеријуме да могу да поднесу комунална возила чије су габаритне димензије: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, чији је осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11 m. За једносмерни саобраћај мора се предвидети саобраћајница најмање ширине 3,5 m, а за двосмерни 6 m. У случају слепих завршетака саобраћајница мора се изградити окретница.

#### Ђ.7. Услови за рационално коришћење енергије

Мере које ће омогућити рационално коришћење енергије су следеће:

– предвиђена је тотална топлификација подручја у коначној етапи, с обзиром на рационалност увођења система даљинског грејања, као и на еколошко побољшање окружења;

– све новопланиране објекте пројектовати према стандардима и прописима за термичку заштиту. У оквиру планираних интервенција на постојећим објектима (реконструкција, адаптација, надградња и сл.), обавезно је извршити пуну термичку заштиту у циљу рационалног трошења енергије за загревање и

– у току пројектовања новопланираних објеката потребно је испитати оправданост примене пасивних или активних система коришћења соларне енергије.

Услови се дају само за нове објекте и стамбене јединице које могу да добију архитектонске и грађевинске додатке и склопове по посебним детаљима и пројектима (без куповине и монтаже посебних индустријских делова за соларне уређаје), и то првенствено за грејање простора.

Најповољнији за примену високог ступња коришћења сунчеве енергије за грејање је низ нових објеката на јужној страни комплекса према ул. В. Дугошевића. Код њих би требало урадити комплетне соларијуме (двоструко застакљене веранде) испред читаве јужне фасаде.

Код планираних објеката (према наставку ул. Драгише Лапчевића) могуће је само изузетно реализовати соларно грејање, због њихове неповољне оријентације.

Објекти на делу који ће се разрађивати даље урбанистичким пројектом имају исте повољне могућности за реализацију грејања простора и воде коришћењем соларне енергије.

Посебна могућност постоји за соларну доградњу и адаптацију грејања комбиноване дечје установе и дечје кухиње „Зора”. У оквиру доградње новог спрата или у оквиру реконструкције јужне зоне (соларијум или Тромбеов зид), делимичном интервенцијом на кровној зони, решењем дистрибуције ваздуха, побољшањем термичке изолације, могло би се обезбедити преко 60% соларног доприноса у сезони.

У свим соларно грејаним објектима подразумева се постојање другог класичног система грејања – једино што се он три-четири пута мање користи и може да буде јефтинији. Та разлика у трошковима компензује велики део израде соларног система.

### Ћ.8. Уређивање јавног грађевинског земљишта – оријентациони предмер радова

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста радова	Јединица мере	Интервенција (оријентационо)		УКУПНО (оријентационо)
			Реконструкција	Ново	
1	2	3	4	5	6
Изузимање земљишта	Саобраћај ул. П. Срећковића	m <sup>2</sup>	-	1.200	1.200
Рушење објеката	Корекција трасе ул. П. Срећковића	m <sup>2</sup> БРГП	-	-	500
Комплекс јавног земљишта КДУ „ЗОРА”	Доградња спрата	m <sup>2</sup> БРГП	-	1.400	1.400
	Изградња помоћ. објеката	m <sup>2</sup> БРГП	-	600	600
Водовод	Изградња паркинга	m <sup>2</sup>	-	300	300
	цевовод Ø 150 mm	m <sup>1</sup>	-	1.410	1.410
Канализација	цевовод Ø 100 mm	m <sup>1</sup>	-	120	120
	цев Ø 500 mm	m <sup>1</sup>	-	503	503
	цев Ø 400 mm	m <sup>1</sup>	-	456	456
Електроинсталације	цев Ø 300 mm	m <sup>1</sup>	-	449	449
	под. вод 10 KV	m <sup>1</sup>	-	310	310
	под. вод 1 KV	m <sup>1</sup>	-	950	950
Јавно осветљење	под. вод	m <sup>1</sup>	-	390	390
Трафо-станица	10/0,4 KV 1.000 KVA	ком.	-	1	1
ТТ инсталације	под. кабл	m <sup>1</sup>	-	870	870
КДС	под. КДС кабл	m <sup>1</sup>	-	860	860
Топловоди и подстанице	Ø 133/225 – прим	m <sup>1</sup>	60	70	130
	Ø 114/200 – прим	m <sup>1</sup>	-	30	30
	Ø 48-Ø 108 – сек.	m <sup>1</sup>	-	300	300
	подстанице	ком.	-	2	2
Саобраћај	Коловози и тротоари	m <sup>2</sup>	11.761,50	2.000*	11.761,50
	Паркинг места	ком.	-	2	2
Зеленило	Садња дрвореда (јавно грађ. зем.)	ком.	-	65	65
	Садња дрвореда (остало грађ. зем.)	ком.	-	109	109
Санација терена	Уређивање површина	m <sup>2</sup>	-	2.400	2.400
		m <sup>2</sup>	-	-	350

Напомена: – \_\_\_\* односи се на наставак Д. Лапчевића

Финансирање радова планираних за уређивање јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда

### Ћ.9. Фазност реализације плана

За реализацију планираних капацитета прве фазе у оквиру обухвата Плана, односно новопланираних капацитета индивидуалног становања, потребно је:

– довршити колектор ОБ 70/125 у Северном булевару до улице Вељка Дугошевића, односно реализацији предметног плана у већем обиму може се приступити тек по изградњи тог колектора;

– изградити нову трафо-станицу за снабдевање електричном енергијом, према условљеностима Плана;

– изградити и реконструисати потребне топоводе и осталу техничку инфраструктуру и

– изградити интерну саобраћајницу у блоку на делу који опслужује земљиште додељено „ЕУ Инвест-градњи” и продужетак улице Драгише Лапчевића од Панте Срећковића до Вељка Дугошевића у дужини од око 200 m.

У оквиру реализације друге фазе потребно је извршити реконструкцију и изградњу дела околне саобраћајне мреже, као и исправљање дела трасе улице Панте Срећковића.



## Е. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### Е.1. Начин даље урбанистичке разраде планираних намена и објеката

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације блока између Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка Драгише Лапчевића на Звездари престаје да важи раније донети регулациони план за поменути блок („Службени лист града Београда”, број 7/99).

План се спроводи у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

План представља правни и плански основ за издавање Извода из урбанистичког плана и Одобрења за изградњу за замену, доградњу, реконструкцију и изградњу нових објеката и уређивање јавних грађевинских површина.

План представља и плански и правни основ за израду урбанистичких пројеката, за потребе парцелације и препарцелације, као и за потребе спровођења Плана, и то на делу подручја плана који је недвосмислено дефинисан на графичким прилозима Плана (члан 61. Закона о планирању и изградњи) – комплекс Комбиноване дечје установе „Зора” и зоне индивидуалног становања на делу парцеле 2166/15.

### Е.2. Графички прилози

1. Извод из ГП са приказом шире просторне целине	1: 10.000
2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта	1:500
3. Регулационо-нивелациони план	1:500
4. Намена површина	1:500
5. Грађевинско земљиште према врсти	1:500
6. Грађевинске целине	1:500
7.1. Урбанистичко решење саобраћајних површина – ситуациони план	1:500
7.2. Урбанистичко решење саобраћајних површина – подужни профили	1:500
8. Урбанистичко решење слободних површина	1:500
9. План водоводне и канализационе мреже и објеката	1:500
10. План електроенергетске мреже и објеката	1:500
11. План ТТ и КДС мреже и објеката	1:500
12. План топловодне мреже и објеката	1:500
13. Синхрон план техничке инфраструктуре	1:500

### Е.3. Документација плана

Текстуални материјали

1. Одлука о приступању изради плана
2. Координација са Урбанистичким заводом Београда ЈП
3. Сагласност Урбанистичког завода Београда ЈП
4. Услови надлежних органа, организација и институција
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о стручној контроли
7. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Подлоге

Д.1 Копија плана са границом плана детаљне регулације	1:500
Д.2 Топографски план	1:500
Д.3. Копија плана водова	1:500
Д.4. Катастарско-топографски план	1:500
Д.5. Аналитичко-геодетски елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта са списком тачака и координатама	1:500

Саставни део елабората Плана чине и посебни елаборати:

Д.6. Инжењерско-геолошка карта са рејонизацијом терена

Д.7. Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

## Ж. СТУПАЊЕ ПЛАНА НА СНАГУ

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

### Скупштина града Београда

Број 350-386/04-ХП-01, 21. јула 2004. године

Председник  
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2004. године, а на основу члана 54. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл. 11. и 24. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03) донела је

## ПЛАН

### ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА УЗУН МИРКОВЕ, КРАЉА ПЕТРА, ГОСПОДАР ЈЕВРЕМОВЕ И ТАДЕУША КОШЋУШКА, НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ СТАРИ ГРАД

#### 1. УВОД

##### 1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације пет блокова између улица Узун Миркове, Краља Петра, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка, на територији општине Стари град, садржи се у одредби члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), Закону о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), Правилнику о садржини и изради урбанистичког плана („Службени гласник РС”, број 33/99), Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник РС”, број 75/03) и Одлуци Скупштине града Београда о припремању измене и допуне Детаљног урбанистичког плана пет блокова између улица Узун Миркове, 7. јула, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка („Службени лист града Београда”, број 12/95).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), подручје обухваћено овим планом намењено је за комерцијалне зоне и градске центре – посебни пословни комплекси (блокови 1, 4 и 5), становање и стамбено ткиво – компактни блокови (блокови 2 и 3) и јавне службе, јавне објекте и комплексе. Налази се у оквиру централне зоне, урбанистичке целине Варош у шанцу (1).

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима износе:

– индекс изграђености парцеле	И = 3,5 (изузетно 5)
– степен заузетости парцеле	60% (изузетно 75%)
– висина сломена (спратност)	32 макс. (П+8+Пк)
– начин паркирања	на својој парцели у гаражи
– зеленило	10% и озелењен паркинг

Урбанистички параметри за ниво блока или шире локације у компактним градским блоковима у централној зони износе:

– однос БРГП становања и пословања	50-90% / 50-10%
– максимална густина становања	400-800 ст/ха
– максимална густина запослених	500 зап./ха
– максимална густина корисника	1.000 ст+зап./ха
– % зелених и незастртих површина у односу на површину блока	10%
– дечја игралишта, за узраст од три до 11 год.	1 м <sup>2</sup> /ст (најмање 100 м <sup>2</sup> )

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским целинама зависе од величине парцеле и износе:

- индекс изграђености парцеле до 500 m<sup>2</sup>
- И = 3,5
- преко 500 m<sup>2</sup> И = 3,0
- индекс изграђености угаоних парцела И x 1,5
- степен заузетости парцеле до 300 m<sup>2</sup> 60%
- до 400 m<sup>2</sup> 55%
- до 500 m<sup>2</sup> 50%
- до 600 m<sup>2</sup> 45%
- преко 600 m<sup>2</sup> 40%
- степен заузетости угаоних парцела СЗ x 1,15
- проценат озелењених површина на парцели 10-20%
- висина нових објеката (у односу на ширину улице)

1,5 ширине улице

- број паркинг места за становање 0,7-1,1 пм/стан
- број паркинг места за пословање 1 пм/80 m<sup>2</sup> БРГП

Намене становања и градских центара су компатибилне, а могућа је и њихова међусобна трансформација на нивоу парцеле и блока.

Предметно подручје детаљно је обрађивано у оквиру Детаљног урбанистичког плана пет блокова између улица Узун Миркове, 7. јула, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка („Службени лист града Београда”, број 23/90).

### 1.2. Циљеви израде плана

Циљеви израде плана су:

- дефинисање јавног интереса,
- преиспитивање капацитета изградње, намене и односа према заштити културно-историјског наслеђа датих Детаљним урбанистичким планом пет блокова између улица Узун Миркове, Краља Петра, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка („Службени лист града Београда”, број 23/90),
- урбана обнова,
- редесфиниција решења паркирања и гаражирања возила,
- заштита и обнова историјског наслеђа.

### 1.3. Обухват плана

Граница плана, коју чине улице Узун Миркова са југозапада, Краља Петра са југоистока, Господар Јевремова са североистока и Тадеуша Кошћушка са северозапада, обухвата део територије општине Стари град.

Укупна површина плана износи око 4,30 ха. Пет блокова је дефинисано улицама:

Блок 1 – Узун Миркова, Краља Петра, Змаја од Ноћаја и Цара Уроша, нето површине око 0,63 ха,

Блок 2 – Змаја од Ноћаја, Краља Петра, Господар Јевремова и Цара Уроша, нето површине око 0,70 ха,

Блок 3 – Змаја од Ноћаја, Цара Уроша, Господар Јевремова и Тадеуша Кошћушка, нето површина око 0,79 ха,

Блок 4 – Цинцар Јанкова, Цара Уроша, Змаја од Ноћаја и Тадеуша Кошћушка, нето површине око 0,16 ха,

Блок 5 – Узун Миркова, Цара Уроша, Цинцар Јанкова и Тадеуша Кошћушка, нето површине око 0,39 ха.

У граници плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Стари град д.л. 34 Р=1:500

Целе катастарске парцеле:

679; 666; 667; 668; 669; 670/1; 670/2; 671; 672; 673; 674; 675; 676; 677; 678; 679; 689; 691; 692; 693; 694; 695; 696; 697; 698; 699; 700; 701; 702; 704; 690; 728; 729/1; 729/2; 730; 731; 732; 733; 734; 735; 736/1; 736/2; 736/3; 737; 739; 740; 741; 742; 744; 745; 746; 747; 748; 749; 750/1; 750/2; 753; 754; 755; 756; 757; 758; 759; 761; 763; 764.

Делови катастарских парцела:

680; 681; 73; 486; 711; 470.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела из текстуалног и графичког дела елабората, важе подаци из графичког прилога Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и геодетским елементима за обележавање и Копије плана.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### 2.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру граница плана намењује се за:

Јавне намене:

- специјализоване центре науке и културе,
  - јавне површине за саобраћајнице са инфраструктуром и паркинзима,
  - јавне зелене и поплочане површине.
- Остале претежне намене:
- становање,
  - пословање,
  - објекте гаража,
  - станицу за снабдевање течним горивом (у оквиру јавне површине).

Претежна намена на парцели износи минимално 51% укупне БРГП. Могућа је пренамена из становања у пословање и обратно, осим на парцели бр. 703 која представља изузетак (обавезно претежно пословање у комбинацији са садржајима из културе).

Табела 1: Биланс површина на територији плана

	Претежна намена	Површина (ha)	Учешће (%)
Јавне површине	специјализовани центри културе и образовања	0,23	5,38
	саобраћајне површине	1,66	38,88
	јавне зелене и поплочане површине	0,04	0,94
Остале површине	становање	1,86	43,56
	пословање	0,24	5,62
	подземне гараже	0,21	4,92
	станица за снабдевање течним горивом	0,03	0,70
Укупно		4,27 ha	100 %

Попис катастарских парцела за јавне намене: КО Стари град, д.л. 34, Р 1:500

1. 704, цела и 703, део,
2. 750/1, 750/2 целе,
3. 679, цела,
4. 711, део,
5. 470, део,
6. 681, цела,
7. 680, цела,
8. 73, део,
9. делови 486 и 702,
10. 690, цела,
11. 689, цела и делови 675, 676,
12. 697, цела.

### 2.2. Карактер целине и зона

Простор обухваћен овим регулационим планом припада централној зони и представља веома важну компоненту историјског језгра града и традиционалног дела простора који у свести грађана постоји као аутентични амбијент.

На овом подручју налази се за проучавање развоја града изузетно значајна улица Краља Петра и једним делом заштићено подручје око Вуковог и Доситејевог лицеја (Одлука о утврђивању околине просторне културно-историјске целине Подручја око Доситејевог лицеја и мере њене заштите, „Службени гласник РС”, бр. 37/99).

Са друге стране, подручје се наслања на заштићену зону Кнез Михаилове улице и Калемегданског парка. Основна

карактеристика овог простора је изразито стамбена намена у комбинацији са комерцијалним и пословним делатностима и садржајима из области културе.

Постојећа спратност објеката је разноврсна, од приземних до П+8, већина објеката има умерену спратност од П+3 до П+5. Планирани карактер се остварује при процесу реконструкције и ревитализације предметног подручја.

Зоне обухватају делове блокова, а подела је начињена према нивоу могућих интервенција на постојећим објектима.

Зона А1 обухвата део блока 5 између саобраћајница Тадеуша Кошћушка, Цинцар Јанкове и Цара Уроша, уз објекат споменика културе. У овој зони дозвољено је уклањање постојећих објеката и замена новим, максималне спратности од П+4 до П+5+Пе (спратност може бити и виша за једну етажу на целој локацији, али у складу са максималним индексом изграђености и на основу стручне оцене). У блоку 5 обавезно је расписавање конкурса и израда урбанистичког пројекта, ради провере урбанистичко-архитектонског решења и усаглашавања са околином.

Зона А2 обухвата објекат у улици Змаја од Ноћаја 3, где је дозвољено надзиђивање постојећег објекта, из обавезу уклањања помоћног објекта на регулацији улице и објекат у улици Господар Јевремовој 4, који се надзиђује према издатим условима, по принципу усаглашавања вертикалне регулације са суседним објектима.

Зона А3 обухвата објекат у улици Змаја од Ноћаја 1, где је дозвољено уклањање постојећег објекта и замена новим, спратности П+5+Пе.

Зона Б1 обухвата део блока 2, а зона Б2 део блока 4, уз саобраћајнице Змаја од Ноћаја и Цинцар Јанкову. Карактеристике зона су мирна кретања и објекти ниже спратности, у складу са постојећом регулацијом улица. Планирани ниво интервенција односи се на могућност надградње и ремоделације постојећих објеката и, изузетно, замену објеката.

Зона В обухвата преостали део подручја и у овој зони прописано је задржавање постојећих објеката, тј. није дата могућност замене или надзиђивања. Према конзерваторским условима, ова зона диференцирана је на три потцелине: В1, В2 и В3. Зона В1 обухвата споменик културе – Педагошки музеј. У зони В2 налазе се савремени објекти који својим габаритом не одражавају карактер простора и морају задржати своју висинску регулацију без додатних надградњи, осим у изузетним случајевима који су наведену у даљем тексту плана. У зони В3 могуће је извести интервенције без промене хоризонталне и вертикалне регулације, тј. у постојећем габариту и волумену према улици са евентуалним интервенцијама према дворишту. Изузетно су дефинисане локација на којима је могућа нова изградња по принципу интерполације у постојеће ткиво или надградње.

### 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

#### 2.3.1. Услови за објекте јавне намене

На подручју плана налазе се следећи специјализовани центри науке и културе:

– Педагошки музеј, Узун Миркова 14, кат. парцела бр. 704 и део 703, спратност објекта П – П+1, индекс заузетости износи 55%, индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1. Објекти и парцела уживају статус споменика културе, све интервенције изводећи у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

– Галерија фресака Народног музеја, Цара Уроша 20-22, кат. парцела бр. 750/1, спратност објекта П+1, индекс заузетости износи 89%, индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1.8. Све интервенције изводећи у постојећем габариту и капацитетима објекта.

– Јеврејски историјски музеј налази се у оквиру стамбено-пословног објекта, Краља Петра 70-70а, кат. парцела бр. 749. У истом објекту се налази и Савез јеврејских општина Југославије. Спратност објекта је П+4, индекс заузетости износи 62%, индекс изграђености грађевинске парцеле из-

носи 3,1. Све интервенције изводећи у постојећем габариту и капацитетима објекта.

Подручје је на задовољавајући начин покривено објектима дечјих установа и основних школа, које се налазе у блиском окружењу, те не постоје потребе за проширењем постојећих капацитета у оквиру граница овог плана.

#### 2.3.2. Услови за уређивање саобраћајних површина

– Постојећа регулација улица се задржава. У оквиру регулације свих улица обухваћеним планом налазе се коловозна површина и тротоар, у ширини како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р=1:500. Паркирање у оквиру регулације улице планира се у оквиру улице Цара Уроша, Краља Петра, Тадеуша Кошћушка и Господар Јевремове.

– У оквиру постојеће регулације улице Цара Уроша од 11,5 m извршити реконструкцију, тако да елементи попречног профила буду коловоз ширине 5,90 m, подужни паркинг (планиран у групацијама са смицањем) 2 m и обострани тротоари од 1,8 m.

– Опслуживање корисника предметне локације ЈГС остаје као у постојећем стању, до промене положаја окретнице.

– Поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију.

– Прописно обележити паркинг места у оквиру регулације улица, тј. планираних отворених паркинг места. Водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са специјалним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минимална ширина 3,5 m) и положају у близини улаза у објекте, посебно објекте јавних намена), у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

– Подићи квалитет пешачких кретања и применити прописе који се односе на несметано кретање, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

– На местима пешачких прелаза извести рампе са упуштеним ивичњацима.

– Не дозвољава се формирање степеништа за приступ реконструисаним приземним и сутеренским етажама ван регулационе линије блока, тј. у оквиру тротоара.

– Стабла дрвећа у оквиру паркинг простора заштитити одговарајућим штитницима – оградама.

– Партерне површине у оквиру улица Цинцар Јанка и Змаја од Ноћаја (на деоници од ул. Цара Уроша до Тадеуша Кошћушка), укључујући и сквер на њиховом раскршћу и ул. Цара Уроша, поплочати одговарајућим материјалом – квалитетним бетонским или гранитним плочама, штампаним бетоном, или њиховом комбинацијом. Водити рачуна да ове површине не буду клизаве, са условом да се обезбеди рељефна или хрпава – штокована завршна обрада, те да буду лаке за одржавање и отпорне на све атмосферске услове. Могуће је да се у поплочању, комбинацијом материјала, текстура или боја, изведу различите комбинације шара, у смислу обележавања и наглашавања значајних места, некадашњих линија регулације, или постизања жељеног ефекта.

– У оквиру тротоара, у нивоу коловоза, у ниши одговарајуће димензије, обезбедити простор за смештај судова за прикупљање отпада, на локацији већ постојећих судова.

– Јавно осветљење улица обезбедити у складу са Условима за електроенергетску мрежу.

#### 2.3.3. Услови за уређивање зелених површина

– Овим планом дају се основе коришћења, а детаље решавати у оквиру пројекта уређивања зелених површина.

– Планирано је задржавање квалитетне вегетације, односно очување зелених површина и квалитетног дрвећа у оквиру граница плана.

– На месту сучељавања улица Цара Уроша, Цинцар Јанка и Змаја од Ноћаја (део катастарске парцеле бр. 486), планира се формирање јавног пешачког сквера. Површина се попличава и оплењује садњом дрвећа. Може се применити и неки други елемент који карактерише ову намену (чесма, фонтана, обележје, урбани мобилијар и сл.).

– Квалитетна постојећа парковска површина (катастарска парцела бр. 679) са спомеником Риге од Фере задржава се, уз мере очувања и по потреби допуне постојеће вегетације.

– Двориште објекта Педагошког музеја (катастарска парцела бр. 704 и део 703) попличава се и оплењује садњом дрвећа. Може се применити и неки други елемент који карактерише ову намену (чесма, фонтана, обележје, урбани мобилијар, простор за одмор и одржавне приредби и сл.).

– Оснивање дрвореда у делу улице Узун Миркове, према графичком прилогу. При избору врсте водити рачуна да крошња дрвета мора да пружи засенчење у летњим месецима, али истовремено да не угрози осунчаност станова. Врста мора бити отпорна на могући ниво загађења. Садња дрвећа мора бити усклађена са трасама подземних инсталација техничке инфраструктуре.

– Постојећи дрвореди у ул. Тадеуша Кошћушка и Господар Јевремовој допуњују се на местима дотрајалих и уклоњених стабала, врсте по узору на постојеће. Садња дрвећа мора бити усклађена са трасама подземних инсталација техничке инфраструктуре.

– Нови дрворед дуж ул. Цара Уроша поставља се у складу са положајем подземних инфраструктурних водова, у оквиру површина за паркирање.

– Равне кровове укупаних гаража који се користе као површински паркинг засенчити садницама које због специфичности локације морају бити у жардињерама. Извршити попличавање партера. Преостали простор који се не користи за површински паркинг може се уредити као слободна, зелена и попличана површина, са одговарајућим урбаним мобилијаром и простором за игру деце, водећи рачуна о безбедности и раздвајању различитих садржаја, што ће бити предмет даље разраде у оквиру урбанистичког пројекта.

– Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило – Београд”, уз обавезну надокнаду у укупном броју стабала.

– При избору урбаног мобилијара за јавне просторе водити рачуна о квалитету, обради, стилској усаглашености и лако одржавању. Корпе за смеће, жардињере, поштанске сандучиће, поставити тако да не ометају кретања пешака и возила. Користити стандардне или изузетно за ову прилику дизајниране. Клупе за седење и одмор поставити у оквиру парковске површине и на скверу, водећи рачуна о њиховим димензијама и просторним могућностима, као и усаглашености са другим урбаним мобилијаром. На чвориштима пешачких кретања, у складу са просторним могућностима, за потребе оглашавања поставити информационе стубове. По потреби, извршити обележавање значајних места или објеката спомен-плочама, бистама и сл.

– Избор урбаног мобилијара решавати јединствено, у складу са амбијентом и ширим окружењем, а према посебном програму или пројекту, или путем урбанистичког конкурса.

– Услови за попличавање и јавну расвету обрађени су у оквиру поглавља 2.3.2. Услови за уређивање саобраћајних површина и 2.4.3. Електроенергетска мрежа.

## 2.4. Услови за техничку инфраструктуру

### 2.4.1. Водоводна мрежа

– Водоводна мрежа предметног подручја припада самом крају I висинске зоне београдског водовода, делу који нема уредно снабдевање водом. Ради постизања довољних количина воде у оквиру ове шире просторне целине града потребно је изградити планиране примарне инфраструктурне објекте:

– постројење за пречишћавање „Макиш II” (којим би се добиле довољне количине воде),

– затварање прстена I висинске зоне за подручје старог дела града полагањем дела магистралног цевовода Ø700 mm у ул. Тадеуша Кошћушка од Банатске до Париске и Грачаничке улице.

– Такође, у оквиру ових пет блокова потребно је предвидети замену свих цевовода мањег пречника од Ø150 mm.

– Снабдевање водом предметног блока предвидети са постојеће и планиране дистрибутивне мреже, а до њене изградње користити постојећу водоводну мрежу, уз проверу капацитета за санитарне и противпожарне потребе.

### 2.4.2. Канализациона мрежа

– Канализациона мрежа на широј локацији блока припада Централном канализационом систему, делу који се каналише по општем систему.

– Постојећа канализациона мрежа локације гравитира примарном колектору у улици Цара Душана 60/110 cm до 180/180 cm.

– Потребно је извршити реконструкцију мреже на две деонице у улици Цинцар Јанка и ул. Змаја од Ноћаја где је потребно извршити реконструкцију канала Ø250 mm у укупној дужини од око 75 m.

– Као реципијенте за одвођење санитарних употребљених и атмосферских отпадних вода са територије разматраних пет блокова користити постојећу и реконструисану канализациону мрежу.

### 2.4.3. Електроенергетска мрежа

– Напајање планираних ТС 10/0,4 KV вршиће се из постојеће ТС 110/10 KV „Калемегдан”. Прикључење на дистрибутивну мрежу 10 KV извршиће се на следећи начин:

– ТС-1 и ТС-2 (капацитета 1 x 1000 kVA у блоковима 2 и 3) прикључити по принципу „улаз – излаз” на 10 KV вод веза ТС 10/0,4 kV „Цара Уроша 27” (рег. бр. Б-727) ка ТС 10/0,4 kV „Змаја од Ноћаја, Тадеуша Кошћушка” (рег. бр. Б-284). Планиране ТС налазе се унутар нових објеката.

– ТС-3 (капацитета 1 x 1000 kVA у блоку 5) прикључити по принципу „улаз – излаз” на 10 KV вод веза ТС 110/10 KV „Калемегдан” извод бр. 18 ка ТС 10/0,4 kV „Тадеуша Кошћушка”. Планирана ТС налази се унутар новог објекта.

– Постојећа ТС 10/0,4 kV рег. бр. Б – 573 (Краља Петра бр. 47) планирана је за измештање јер омета улаз у планирану гаражу. Просторије за измештање постојеће ТС 10/0,4 KV обезбедиће се у оквиру нове гараже.

– Прикључне водове 10 kV извести подземно и поставити испод слободних површина.

– Нисконапонска мрежа 1 KV из нових ТС 10/0,4 KV до појединих потрошача планирано је да се изведе кабловским водовима пресека 3 x 150+70 mm Ал.

– Све улице у оквиру плана имају изведено јавно осветљење. Ово осветљење планирано је да се реконструише, односно да се замене дотрајали стубови и светиљке.

– Јавну расвету у улицама Змаја од Ноћаја и Цинцар Јанковој извести са конзолним светиљкама, које се постављају на фасадама објеката изнад висине од 3 m. У осталим улицама и парковској површини поставити стубну расвету – канделабре. Стилску обраду расветних тела решавати јединствено, у складу са амбијентом и ширим окружењем, према посебном програму или пројекту.

– Препоручује се „спенско” осветљавање појединих објеката, нпр. споменика културе – Педагошки музеј и других објеката са карактеристичним фасадним површинама и детаљима.

### 2.4.4. ТТ мрежа

– Омогућити раздвајање свих двојничких прикључака, демонтажу уређаја за вишеструко искоришћење парица, реализацију евидентираних захтева, задовољити потребе корисника који нису евидентирани и потребе нових планираних објеката.

– Неопходно је изградити већи број нових кабловских прикључака са реконструкцијом постојећих.

– Кабловско подручје бр. 35-АТЦ Академија формира се на промењеној територији коришћењем постојећег главног кабла бр. 35, капацитета 600x4. Ново кабловско подручје прихвата постојеће и нове претплатнике са постојећих каблова број 35 и 13 (блокови 1, 4 и 5).

– Кабловско подручје бр. 1-ИС Јованова имаће капацитет 600x4 и формираће се између осталог и на делу територије садашњег кабла бр. 35-АТЦ Академија. Са постојећег кабла бр. 35 прихватају се блокови 2 и 3.

– Заменом дистрибутивних каблова омогућава се прихватање постојећих и отварање нових извода на овом подручју.

– Постојећим и планираним трасама могу се пројектовати и полагати и вишенаменски телекомуникациони каблови (ВНТКМ).

#### 2.4.5. КДС

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

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

#### 2.4.6. Топловодна мрежа

– Предметни простор припада топлификационом систему ТО „Дунав”, односно топоводном краку који је постављен дуж улице Змаја од Ноћаја.

– Постојећа топоводна мрежа пролази кроз улице Краља Петра и Цара Уроша, као и кроз блок 1, нападајући поједине објекте унутар плана.

– Постојећи и планирани простор за грејање унутар предметног простора повезаће се на топоводни систем преко постојеће топоводне мреже из ул. Краља Петра и Цара Уроша и постојећих комора које су на њима изграђене.

– Имајући у виду динамику изградње планираних објеката и гаража и досадашње искуство у овој области, решење планираних топлотних подстаница и геометрија топоводне мреже дата је као најбоље техноекономско решење, у условима да топоводна мрежа заживи без обзира на фазност израде предметног простора. У том смислу је један број топлотних подстаница смештен у постојеће објекте, а сама топоводна мрежа вођена је у највећој мери кроз јавне површине – саобраћајнице.

– Топловоде изводити од предизолованих цеви, безкавално уваљане у слој песка, са минималним надслојем земље од 0,8 m од горње ивице цеви.

– Топлотне подстанице смештене су у приземљу планираних објеката или у подруму постојећих објеката и за њих је обезбеђен прикључак на ел. мрежу, воду и гравитациону канализацију. Тачан број и позиција топлотних подстаница није фиксан, и он може бити коригован при изради даље урбанистичке и техничке документације.

– Топловодна мрежа планирана је тако да задовољи потребе корисника за грејањем, као и да остави одређену топлотну резерву у случају продужетка мреже и проширења броја корисника.

### 2.5. Уређивање јавног грађевинског земљишта

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта се врши из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Табела 2: Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Радови на уређењу јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
			реконструкција	ново	
Водовод	Ø150 mm	m <sup>1</sup>	-	1.340	1.340
	Ø300 mm	m <sup>1</sup>	-	225	225
Канализација	ОК Ø250 mm	m <sup>1</sup>	-	125	125
Електроинсталације	10 kV	m <sup>1</sup>	-	600	600
	1 kV	m <sup>1</sup>	-	2.400	2.400
ТС	1x1000kVA	ком.	-	3	3
	2x1000kVA	ком.	-	1	1
ТТ инсталације	600x4x0,4	-	-	-	2 кабловско подручје
Топловод	Ø168,3/4	m <sup>1</sup>	-	156	156
	Ø108/3,6	m <sup>1</sup>	-	260	260
	Ø88,9/3,2	m <sup>1</sup>	-	66	66
ТП	-	ком	-	12	12
Саобраћајнице (укупна површина коловоза са тротоарима и паркинг местима, сквер)	делимична реконструкција у постојећој регулацији	m <sup>2</sup>	16.600	-	16.600
Изузимање земљишта	за саобраћајнице	m <sup>2</sup>	92	-	92
Парковска површина		m <sup>2</sup>	700	-	700
Дрвореди	-	ком.	-	37	37

### 2.6. Инжењерско-геолошки услови

– Морфолошки терен преставља горњи део падине на десној долиноској страни Дунава.

– Падина је нагиба од 3 до 50° и апсолутних кота 98–112 мнв.

– Подземна вода у терену је на дубинама од 4 до 6,5 макс. 8 m.

– Терен је стабилан и густо урбанизован.

– Неопходна је санација бројних објеката која се огледа у смањењу оптерећена на лесно подтло или преношење оптерећења на дубље, боље носиве и мање деформабилне глиновито-лапоровите седименте.

– Адаптација или надоградња објекта може условити претходну интервенцију на темељном систему. Зато у даљој фази пројектовања а пре израде урбанистичко-техничких услова за објекте на којима се планира било каква инте-

рвенција, неопходно је извршити статичку и геомеханичку проверу објекта, односно тла.

– Код новопројектованих објеката нивелационим решењем проћи зону нагиба (једна до две подземне етаже), а темељним системом прилагодили лесном подтлу. У хипсометрици нижим нивоима деловима терена други ниво подрума са узбрдне стране може заћи у зону повременог нивоа подземне воде.

– Даља стабилност терена и објеката условљава квалитетно комунално уређивање простора. У највећем броју дворшита и саобраћајница не функционише одводњавање терена и коловоза. Комуналну инфраструктуру око и на изласку из објеката реконструисати, водити кроз бетонске канале, а површинске воде са терена прикупити у канализациону мрежу. Поломљене и дотрајале поплочане површине детаљно реконструисати.

## 2.7. Заштита културно-историјског наслеђа

### Историјат и значај простора

Најстарији сигурни археолошки налази потичу из времена пре него што су Римљани освојили ове крајеве, што нам говори о континуитету у динамичном развоју овог подручја. Насељавањем Словена почиње нова етапа у урбаном развоју. Преломни тренутак у историји средњовековног Београда представља владавина деспота Стефана Лазаревића.

После освајања Турака, на простору Дунавске падине у 16. веку налазиле су се турске и јеврејске махале, које нису представљале компактно градско ткиво, са спонтаном уличном мрежом која прати конфигурацију терена. На плановима из 17. века могуће је идентификовати мрежу путева и комуникација, али не довољно прецизно. Крајем века, на овом простору, у пуној дужини налазе се трасе улица Краља Петра, Тадеуша Кошћушка и Господар Јевремове, али оне постоје само као основни правци, без регулационих линија. Од значајних јавних објеката на овом простору налазила се Ђуприлићева медреса, подигнута у 17. веку, али подаци о њеној тачној локацији нису познати. Предајом Београда 1867. године у српске руке јавља се и идеја о потпуном преображењу турског града у савремен и европски. Проф. Емилијан Јосимовић те године завршава свој рад на геодетском снимању града и даје предлог за регулацију у књизи: „Објашњење предлога за регулацију оног дела вароши Београда што лежи у шанцу”.

У 20. веку граде се спратне куће на овом подручју, а после првог светског рата делимично се замењује грађевински фонд вишеспратним рентијерским објектима. После другог светског рата долази до већих промена, када се подижу објекти хипертрофираних габарита, који негирају утврђени систем регулација и односа.

Улица Краља Петра има посебан историјски и урбанистички значај јер представља једну од најстаријих београдских трговачких чаршија и једину, макар и фрагментарно, очувану до наших дана.

У овом простору мора се искључиво примењивати принцип обнове наслеђеног, односно пре свега рестаурација, а где је то могуће и интерполација. Све интервенције за основу морају узети традиционалне принципе: ивичну градњу, уситњену парцелу и затвореност блока.

### Општи услови

– За предметну локацију израђен је елаборат Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите, Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. 020910, од 27. септембра 2002. и допуне бр. 022351 од 3. децембра 2002. и бр. 197 од 26. јануара 2004.

– Графички прилог бр. 4, Валоризација објеката, конзерваторски услови, са споменичким статусом простора и појединачних објеката Р=1:500 илуструје ставове службе заштите, који су уграђени у правила за изградњу.

– Блок 2 (који обухвата следеће катастарске парцеле: бр. 745, 746, 747, 748, 749, 750, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 761, 763 и 764 КО Београд 1), налази се у зони заштићене околине Подручја око Доситејевог лицеја (Одлука о утврђивању околине просторне културно-историјске целине

Подручја око Доситејевог лицеја и мере њене заштите, „Службени гласник РС”, број 37/99). Сходно овој одлуци, за предметни простор утврђене су следеће мере заштите заштићене околине просторне културно-историјске целине:

- уважавање и чување затечене урбане матрице;
- очување постојеће парцелације, изузев у случају када се ради о уређивању унутрашњости блокова;
- уважавање и чување регулационо-грађевинске линије, а ако је у питању изградња јавних објеката од посебног интереса и значаја – могу се вршити одређене корекције парцела према посебним условима службе заштите;
- очување вертикалне регулације (линије поткровних венаца и слемена крова), изузев у случају када се ради о објекту који није валоризован као грађевина од посебног интереса за службу заштите, или када се ради о поступку урбанистичко-архитектонске обнове појединачног објекта или дела блока, када се интервенција спроводи на основу посебних детаљних услова или конзерваторских пројеката обнове;
- дозвољава се коришћење простора у целини за стамбене, пословне или стамбено-пословне намене; од производних делатности дозвољава се отварање малих радионица (занатских) које карактером производње не смеју угрожавати непосредни амбијент суседства и шире околине (када је у питању бука и друге штетне еманације);
- приликом евентуалних интервенција испод нивоа тла обезбеђује се археолошки надзор – било да се ради о могућем уређивању унутрашњости блокова или адаптацији постојећих подрумских етажа, или простом сондажном испитивању тла у циљу санација и замене инфраструктуре;
- дозвољавају се интервенције на уређивању простора унутар блокова, посебно на озелењавању и клањању нехијенских објеката ради чега се препоручује израда посебних пројеката ревитализације;
- адаптације поткровних простора или евентуалне надоградње објеката могу се спроводити према валоризацији и посебним условима надлежних установа за заштиту културних добара.

– Подручје које обрађује предметни план налази се у оквиру заштићене зоне цивилног насеља и некрополе античког Сингидунума, према решењу Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 176/8 од 30. јуна 1964. године. Мере заштите састоје се у следећем:

- у деловима блока где је предвиђено уклањање постојећих и изградња нових објеката, пре почетка изградње, неопходно је обавити претходна сондажна археолошка истраживања ради добијања увида у стратиграфију културних слојева;
- приликом изградње нових објеката неопходан је стални надзор археолошке екипе уз могућност извођења заштитних археолошких истраживања, уколико се за њима укаже потреба;
- предвидети као могућност презентацију откривених архитектонских остатака у зависности од њиховог значаја, што би условило измене пројектованих објеката. Не планира се презентација на терену откривених гробних конструкција, већ само њихово документовање и пренос у надлежне музејске институције;

– сондажна археолошка истраживања, археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, према Закону о заштити културних добара, дужан је да финансира инвеститор градње. Програм и предрачун биће урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда.

– Са аспекта Службе заштите на овом простору нема места за нову изградњу и надградњу постојећих објеката, осим на ретким локацијама, означеним на графичком прилогу бр. 3, Елементи за спровођење плана Р 1:500.

### Посебни услови за појединачне објекте

– Објекат Реалке (блок 5, зона В1) због својих вредности проглашен је за споменик културе, тј. културно добро од великог значаја (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда, бр. 521/11 од 3. августа 1964. „Службени гласник СРС”, број 14/79). Припадајућа парцела (бр. 704) такође је заштићена. Све интервенције у смислу техничких мера заштите овог културног добра, морају се спроводити на основу посебних услова Службе заштите. Мере заштите односе се на

очување изворног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације. Дозвољени су радови на адаптацији поткровља искључиво у оквиру постојећег волумена и габарита крова, под условом да за то постоје техничке могућности. Постојећа катастарска парцела бр. 704 недељива је, а с обзиром да је у питању објекат јавне намене и у складу са постојећим коришћењем, овој парцели се придодaje део парцеле бр. 703. Забрањена је изградња нових објеката који нису у функцији постојећих објеката на парцели, тј. евентуална нова изградња мањег обима (изложбени простор на отвореном, амфитеатар за предавања и приредбе, конструкције које наткривају ове просторе и сл.) планирана је само за уопштување постојећих садржаја и под строго контролисаним конзерваторским условима. Спровести урбанистичко и хортикултурно опремање, уређивање, одржавање и коришћење парцеле као јавног простора по посебним конзерваторским условима.

– Објекти на којима је планирано надзиђивање у складу са условима Службе заштите и правилима датим у плану (зона А2, Б1 и Б2) су:

– Змаја од Ноћаја 3, блок 3, (главни објекат, уз услов претходног уклањања помоћног приземног објекта који се налази испред главног објекта), који се планира за надзиђивање за један спрат до спратности П+3. Надзиђивање извести пратећи савремене архитектонске концепте уклапања старог у ново, без подражавања елемената наслеђене, традиционалне архитектуре;

– Господар Јевремова 4, блок 3, који се према већ изданим условима планира за надзиђивање до спратности П+3+Пк, како би се усагласила вертикална регулација са непосредним суседом. Преобликовање објекта – доградњу и рекомпозицију извести интерполацијом још два спрата, истих стилских особености, са транслаторним померањем карактеристичне атике изнад трећег, завршног спрата (надзидак са балустеријом). Поткровље формирати иза атике, тако да атика остане слободна као карактеристични акценат завршетка фасадног платна. У том контексту кровне равни поткровља решавати иза атике;

– Цинцар Јанкова 3, блок 4, извршити надзиђивање у складу са изданим условима.

– Цинцар Јанкова 5, блок 4, надзидати за један спрат. Садашње баче, неадекватне објекту и простору уклонити (у циљу санирања дозвољава се промена висинске регулације, тј. ремодулација постојећег поткровља у спратну етажу).

– Објекти који су планирани за замену ради нове изградње:

– Змаја од Ноћаја 1 (блок 3, зона А3), уклонити и заменити новим, према условима плана;

– Цара Уроша 5 и 7 (блок 5, зона А1), као и изградња на катастарским парцелама бр. 698 и 703 (део) на којима у постојећем стању не постоје објекти. За ову локацију прописује се обавеза расписивања конкурса и израда урбанистичког пројекта ради провере урбанистичко-архитектонског решења и односа према амбијенту. У питању је изузетно осетљива локација, у визури из правца Београдске тврђаве и улице Тадеуша Кошћушка, у непосредном окружењу споменика културе, која условљава ауторски израз у ликовно-обликовном приступу код реализације новог објекта. Обратити посебну пажњу на поштовање „лома“ регулационе линије у ул. Тадеуша Кошћушка, апострофирање постојећих вредности и коришћење савременог архитектонског рукописа. Уколико се нови објекти из улице Тадеуша Кошћушка и Цара Уроша међусобно повезују, у функционалном смислу у обликовању нове физичке структуре нагласити функционалну целину. Уколико се садржаји нових објеката из две улице разликују, фасадну композицију ускладити са усвојеним наменама.

– Планирано је уклањање започете изградње на сучељавању улица Цара Уроша, Змаја од Ноћаја и Цинцар Јанкове ради формирања сквера – пјачете, као посебног микроамбијента, без физичке структуре која се наслања на калкан суседа. Овакав концепт условљава преобликовање залеђа постојећег грађевинског фонда. Објекат из улице Цинцар Јанкове 7 и Змаја од Ноћаја 6, који постаје угаони, висински усагласити до спратности П+2. Посебну пажњу обратити на обраду калкана који у условима формирања пјачете треба да буде адекватно залеђе новом јавном садржају. Решење у обради калкана тражити у формирању фасаде у складу са

архитектуром објекта, у смислу отварања ка јавној површини, осликавања и ограђивања преосталог дела парцеле.

– Висинску регулацију објеката уз улица Тадеуша Кошћушка, на потезу од Господар Јевремова до Цинцар Јанкове (блокови 3 и 4, зоне В2 и В3) задржати без нових доградњи. Ово се посебно односи на објекат у улици Тадеуша Кошћушка бр. 12 за који се не дозвољава проширење повученог спрата на део ободне кровне терасе, као ни преобликовање равнот кровља који представља акценат кубуса угаоног објекта. За објекат у ул. Змаја од Ноћаја 2, у оквиру зоне В2, даје се изузетак од правила који се односи на могућност доградње повучене пете етажне и формирање поткровне етажне, под условима плана.

– Савремени објекти у улици Цара Уроша 6а-10 и Краља Петра 45, (блок 1, зона В2) који првенствено својим габаритом не одражавају карактеристике простора предметног плана, морају задржати своју висинску регулацију без додатних надградњи.

– Објекти који се налазе у зони В3 планирани су да се задрже. Допуштене су интервенције на обнови постојећег грађевинског фонда, тј. очување и враћање његовог првобитног изгледа, рестаурација фасада, адаптација гаванског простора где за то постоје техничке могућности и слично. Услов је очување хоризонталне и вертикалне регулације ка јавном простору. Поред адаптација у оквиру габарита и волумена објекта, постоји могућност мањих интервенција на дворишном делу објекта, у смислу формирања надзидка, затварања дела кровне терасе или мање доградње, према правилима плана и условљеностима локације.

– Као изузетак од правила даје се могућност изградње објекта у улици Краља Петра бр. 53 (блок 1, зона В3) под следећим условима (имајући у виду и остале услове плана дате у поглављу 3. Правила грађења):

– нови објекат поставити на регулациону линију улице, односно грађевинску линију суседних објеката;

– максимална спратност П+5;

– у погледу вертикалне регулације нови објекат ускладити са суседним објектима;

– приземље може бити акценатовано у архитектонској композицији и транспарентно, с обзиром да на нивоу приземља треба обезбедити комуникацију са унутрашњошћу блока у ширини парцеле;

– објекат пројектовати у савременом архитектонском рукопису са акцентом на ауторској архитектури, без подражавања стилских особености окружења;

– објекат радити од савремених материјала високих естетских својстава,

– искључује се поткровље као и мансардни кров.

– Као изузетак од правила даје се могућност изградње објекта у улици Краља Петра бр. 73 (блок 2, зона В3) под следећим условима:

– могуће је уклањање дворишног крила заштићеног објекта, на чијем месту се може интерполирати нови објекат;

– грађевинска линија интерполираног објекта мора бити повучена у односу на регулациону линију тако да се очува оригинални приступ стамбеној етажи заштићеног корпуса објекта из дворишта;

– висина интерполираног објекта мора бити одређена у односу на наглашену разлику у висинама кота сломена суседних објеката;

– не дозвољава се надзиђивање заштићеног корпуса објекта.

– За објекат у ул. Господар Јевремовој 12, у оквиру зоне В3, даје се изузетак од правила који се односи на могућност изградње, под следећим условима:

– може се извршити надградња уличног дела објекта до максималне спратности П+2 (П+1+Пк), водећи рачуна о коти венца нижег дела суседног објекта у ул. Краља Петра 73,

– дворишни део објекта већ има максималну дозвољену спратност.

## 2.8. Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану

– Ради заштите од потреса и пожара објекти морају бити реализовани и категорисани према одговарајућим техничким прописима, стандардима и нормативима.

– Планиране гараже, са корисном површином већом од 200 m<sup>2</sup>, морају имати обезбеђен одговарајући број зидних пожарних хидраната, као и одговарајућу инсталацију за аутоматско гашење пожара.

– Планиране гараже, са корисном површином већом од 500 m<sup>2</sup>, морају имати обезбеђен сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање и инсталацију сигурносног осветљења.

– Планиране гараже, са корисном површином већом од 1.500 m<sup>2</sup>, морају имати обезбеђен сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења и инсталације за аутоматску објаву пожара.

– У вези са цивилном заштитом изградња склоништа утврђена је посебним елаборатом „Прилог мера заштите од елементарних непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану”, који је саставни део плана.

### 2.9. Услови за заштиту животне средине

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и, у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво. Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- не дозвољавају се намене које могу загадити животну средину изнад дозвољених граница;
- у делу објеката према улици избегавати становање у сутеренским и приземним етажама;
- ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката;
- загревање објеката вршити искључиво централизовано,
- обезбедити довољно осунчаности и проветрености;
- зелени насади треба да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- обезбедити адекватну вентилацију подземних гаража.

## 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.1. Врста и намена објеката

– Дуж јаких саобраћајница (нпр. Краља Петра и Тадеуша Кошћушка) препоручује се да приземље и први спрат објеката буду нестамбени. Приземља оријентисана и на остале јавне површине планирају се за делатности.

– Пословни и комерцијални садржаји не смеју да угрожавају становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

– Дозвољава се промена намене из стамбене у пословну и обрнуто, а однос стамбеног и пословног простора на нивоу парцеле дефинише се у складу са општим условима и одредницама Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

– Намена објекта на парцели бр. 703 је стамбено-пословна, али се сугерише да становање буде на етажама изнад првог спрата, а да приземље и први спрат буду намењени атрактивним градским садржајима (комерцијала, култура, забава...).

### 3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

– Парцела је дефинисана регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцела према суседним парцелама, исте или друге намене.

– Грађевинске парцеле формирају се на основу постојећих катастарских парцела, у складу са планом датим правилима.

– Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину – улицу, као и прикључак на техничку инфраструктуру.

– Минимална површина грађевинске парцеле износи 150 m<sup>2</sup>, а минимални фронт према саобраћајници не сме бити ужи од 9 m. Изузетак од овог правила су катастарске парцеле бр. 729/1, 754, 756 и 757, чија је површина и шири-

на фронта испод минимума, али које постају грађевинске и на којима се задржавају постојећи објекти, без могућности замене. Катастарска парцела бр. 734 такође је изузетак и на њој је дозвољена замена објекта и нова изградња.

– Минимална ширина парцеле која служи као приступни пут износи 3,5 m.

– Није дозвољено спајање или деоба катастарских парцела у блоковима 2 и 4.

– Није дозвољена деоба парцеле објекта који ужива статус споменика културе.

– Спајање две или више катастарских парцела изузетно је дозвољено у блоковима 1, 3 и 5 ради изградње јединствене подземне гараже на више грађевинских парцела или изградње нових стамбено-пословних објеката у блоку 5, у складу са условима службе заштите у смислу обликовања физичке структуре. Спајање се врши без могућности промене намене и типа изградње и задатих параметара. Услов препарцелације је израда урбанистичког пројекта за предметне парцеле.

– Деоба катастарских парцела изузетно је дозвољена у блоковима 1 и 3 ради формирања приступног пута за подземну гаражу унутар блока, уз услов да после деобе свака појединачна парцела испуњава све планом дате услове. Услов парцелације је израда урбанистичког пројекта за предметне парцеле.

### 3.3. Услови за изградњу објеката

Овим планом дати су показатељи и правила за замену објеката новим и реконструкцију постојећих објеката.

#### 3.3.1. Општи услови

– Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.

– Правила за изградњу дата у плану одговарају облику и величини парцела.

– Изградња нових објеката или надзиђивање и доградња постојећих условљени су обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места за нове стамбене или пословне јединице.

– За све интервенције на постојећим објектима који се задржавају као и за изградњу нових објеката, обавезна је сарадња са Заводом за заштиту споменика културе.

– Изградња нових објеката планирана је интерполацијом у постојећу градњу.

– У оквиру волумена постојећих објеката који се задржавају дозвољава се адаптација, реконструкција и проширење стамбених јединица у циљу побољшања услова и стандарда становања.

– При реконструкцији и адаптацији постојећих објеката водити рачуна о техничким могућностима за реализацију планиране интервенције, при изради геотехничке документације.

– За постојеће објекте који се надзиђују, без обзира на зону у којој се налазе, важи степен заузетости парцеле у постојећем стању, уколико је већи од планираног максимума.

– За уређивање и озелењавање дворишта објеката нова просторних могућности за озелењавање у већем обиму, због велике заузетости површина парцела постојећим објектима. За ову намену планира се мин. 10% површина грађевинских парцела које ће се добити чишћењем дворишта и уклањањем дотрајалих дворишних објеката.

– Није дозвољена градња нових помоћних објеката на парцели, уз обавезу уклањања постојећих, осим у случају гаража.

– Судове за прикупљање отпада за потребе нових објеката поставити унутар њих, тако да буду лако доступни корисницима и комуналним возилима.

– Прилазе и улазе у објекат решавати у складу са условима Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

#### 3.3.2. Урбанистички параметри

– Висина објеката не сме прећи ону која је планом дефинисана за ту парцелу. Максимална спратност постојећих и планираних објеката дата је у Плану регулације и нивелације, P=1:500.



– Спратност нових објеката у зони А1 износи од П+4 – П+5+Пе (спратност може бити и виша за једну етажу на целој локацији, али у складу са максималним индексом изграђености и на основу стручне оцене), а у зони А2 П+3 и у зони А3 П+5+Пе. Максимална спратност у зонама Б1 и Б2 износи П+2. У зони В (подзонама В1, В2 и В3) важе услови дефинисани у поглављу 2.7. Заштита културно-историјског наслеђа – Посебни услови за појединачне објекте, и изузеци наведени у овом поглављу.

– Завршну надземну етажу извести у форми спрата или поткровља. У зони А3 завршна етажа је у форми повученог спрата. Изнад завршне етаже није дозвољено формирање додатног корисног простора, осим ако то није дефинисано раније издатим важећим условима.

– Кота приземља нових објеката одређује се у зависности од положаја зграде на парцели, и то максимум 50 см изнад највише коте околног терена или тротоара испред објекта.

– Максимална висина венца планираних објеката у зони А1 не сме прећи 16, тј. 22 м, у зони А2 не сме прећи 13,5 м, у зони А3 не сме прећи коту венца петог и повученог спрата суседног објекта у ул. Тадеуша Кошћушка 12, а у зони Б1 и Б2 не сме прећи 11 м, рачунато од најниже коте тротоара испред објекта, а ако је објекат на углу мерено од ниже коте.

– Максимална висина слемена планираних објеката са косим кровом у зони А1 не сме прећи 19 тј. 25 м, у зони А2 не сме прећи 16,5 м, у зони А3 не сме прећи 2 м од коте венца, у зони Б1 и Б2 не сме прећи 14 м, рачунато од најниже коте тротоара испред објекта, а ако је објекат на углу мерено од ниже коте. Код објеката са равним кровом важи прописана максимална висина венца.

– Максимални дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле (С) за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката износи 75% у зонама А1, А2, А3 и Б1, а у зони Б2 износи 60 %.

– Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле (И) за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката износи 4,5 у зони А1, 3 у зони А2, 5 у зони А3, 2,25 у зони Б1 и 1,8 у зони Б2. У обрачунску вредност улази збир свих надземних етажа, не рачунајући подземне.

– Објекте у улици Цинцар Јанковој 3 у зони Б1 и Господар Јевремовој 4 у зони А2, у свему извести према издатим условима и одобрењу за изградњу.

– У зони Б2, у блоку 2, на парцели бр. 759 изузетно се дозвољава изградња новог, другог објекта на парцели (са подземном гаражом) ради замене неусловних постојећих стамбених објеката у дворишту и решавања паркирања. Дворишни објекти немају могућност доградње и надградње до планираних капацитета, дефинисаних за зону Б2, ако се не испуни услов њихове замене.

– Зона В1 обухвата објекат Реалке који је због својих вредности проглашен за споменик културе, тј. културно добро од великог значаја (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда, бр. 521/11 од 3. августа 1964. „Службени гласник СРС”, број 14/79). Припадајућа парцела (бр. 704) такође је заштићена. Све интервенције у смислу техничких мера заштите овог културног добра морају се спроводити на основу посебних услова Службе заштите. Мере заштите односе се на очување изворног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације. Дозвољени су радови на адаптацији поткровља искључиво у оквиру постојећег волумена и габарита крова, под условом да за то постоје техничке могућности. Постојећа катастарска парцела бр. 704 недељива је, а с обзиром да је у питању објекат јавне намене и у складу са постојећим коришћењем, овој парцели придодaje се део парцеле бр. 703. Забрањена је изградња нових објеката који нису у функцији постојећих објеката на парцели, тј. евентуална нова изградња мањег обима (изложбени простор на отвореном, амфитеатар за предавања и приредбе, конструкције које наткривају ове просторе и сл.) планирана је само за употпуњавање постојећих садржаја и под строго контролисаним конзерваторским условима. Спровести урбанистичко и хортикултурно опремање, уређивање, одржавање и коришћење парцеле као јавног простора по посебним конзерваторским условима.

– У зони В2 налазе се савремени објекти који преентивно својим габаритом не одражавају карактеристике простора предметног плана и који морају задржати своју висинску регулацију без додатних надградњи. Не дозвољавају се интервенције у смислу проширења повученог спрата на део ободне кровне терасе, или преобликовање равног крова затварањем или надзиђивањем постојеће кровне терасе.

– Објекти који се налазе у зони В3 планирани су да се задрже. Допуштене су интервенције на обнови постојећег грађевинског фонда, тј. очување и враћање његовог првобитног изгледа, рестаурација фасада, адаптација таванског простора где за то постоје техничке могућности и слично. Услов је очување хоризонталне и вертикалне регулације ка јавном простору. Поред адаптација у оквиру габарита и волумена објекта, постоји могућност мањих интервенција на дворишном делу објеката, у смислу формирања надзатка, затварања дела кровне терасе или мање доградње, а према правилима плана и условљеностима локације. У изузетним случајевима, када је у питању руиниран грађевински фонд, дозвољава се рушење и поновна изградња објекта по узору на постојећи, строго према условима Службе заштите.

Табела 3: Максимални урбанистички параметри дефинисани за зоне

Зона	Макс. спратност	Макс. висина венца (m)	Макс. висина слемена (m)	Макс. степен заузетости (С %)	Макс. индекс изграђености грађевинске парцеле (И)
А1	П+4 - П+5+Пе	16 -22	19 – 25	75	4,5
А2	П+3	13,5	16,5		3
А3	П+5+Пе	кота венца петог и повученог спрата суседног објекта у Т. Кошћушка 12	2 m у односу на коту венца		5
Б1					2,25
Б2	П+2	11	14	60	1,80
В1	задржан објекат у постојећем стању – споменик културе, очување изворног облика, интервенције у габариту и волумену без промене хоризонталне и вертикалне регулације				
В2	задржани објекти у постојећем стању, не дозвољавају се интервенције у смислу проширења повученог спрата на део ободне кровне терасе, или преобликовање равног крова затварањем или надзиђивањем постојеће кровне терасе				
В3	задржани објекти у постојећем стању, интервенције у габариту и волумену без промене хоризонталне и вертикалне регулације ка јавном простору или мање интервенције на дворишном делу објеката				

– Изузеци од наведених правила односе се на услове изградње следећих објеката:

– Изградњу објекта у ул. Краља Петра 53 извести под следећим условима:

– максимална спратност објекта П+5, висински везан за суседне објекте;

– обезбедити несметан колски пролаз – рампу, на нивоу приземља унутрашњост блока (подземну гаражу);

– улаз (пешачки) у објекат обезбедити из ул. Змаја од Ноћаја, са свим потребним денивелацијама;

– водити рачуна о нагибу рампе – силаза у гаражу и коти приземља, тј. првог нивоа објекта.

– Изградњу објекта у улици Краља Петра бр. 73 (блок 2, зона В3) извести под следећим условима:

– могуће је уклањање дворишног крила заштићеног објекта, на чијем се месту може интерполирати нови објекат, уз обавезу задржавања и обнове главног корпуса објекта у свему у изворном стању;

– грађевинска линија интерполираног објекта мора бити повучена у односу на регулациону линију тако да се очува оригинални приступ стамбеној етажи заштићеног корпуса објекта из дворишта. Повлачење од регулационе линије извести у нивоу приземља новог дела објекта, према графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање  $P=1:500$ ;

– висина интерполираног објекта мора бити одређена у односу на наглашену разлику у висинама kota слемена суседних објеката;

– у дворишту је могуће изградити стамбено-пословни објекат максималне спратности П+5, као суседни објекат у ул. Краља Петра 71а, и тиме заклонити калкан суседног објекта, максимална kota венца и слемена не сме прећи ко-ту венца и слемена суседног објекта;

– не дозвољава се надзиђивање заштићеног корпуса објекта;

– максимални степен заузећа парцеле износи 100%;

– максимални индекс изграђености парцеле износи 4,5;

– решити паркирање у оквиру парцеле;

– прописује се обавеза провере архитектонског решења на Комисији за планове Скупштине града Београда.

– На објекту у ул. Господар Јевремовој 12, у оквиру зоне В3, могу се извести интервенције под следећим условима:

– може се извршити надградња уличног дела објекта до максималне спратности П+2 (П+1+Пк), водећи рачуна о koti венца нижег дела суседног објекта у ул. Краља Петра 73;

– дворишни део објекта већ има максималну дозвољену спратност;

– задржава се постојећи степен заузећа парцеле;

– максимални индекс изграђености парцеле износи 2,2.

– За објекат у ул. Змаја од Ноћаја 2, у оквиру зоне В2, даје се изузетак од правила који се односи на могућност доградње повучене пете етаже и формирање поткровне етаже, под следећим условима:

– овом интервенцијом формира се јединствен стамбени простор у два нивоа;

– доградњу повучене (шесте) етаже ка улици и надградњу поткровне етаже извести у форми повученог спрата према улици, поштујући услове из поглавља 3.3.3. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте и 3.3.4. Услови за архитектонско обликовање објеката, у погледу минималног удаљења повученог спрата од фасадне равни од 2 m, максималне висине надзита од 1,6 m, максималног нагиба кровних равни и поштовања ритма фасадних отвора на нижим етажама;

– коте венца шесте, поткровне етаже и слемена „везати“ за венац, тј. слеме вишег дела објекта према улици Тадеуша Кошћушка;

– интервенција не сме да угрози несметано функционисање свих делова јединствене целине објекта;

– интервенција мора бити изведена уз поштовање стилских карактеристика објекта;

– прибавити сагласност на пројекат аутора објекта или Друштва архитеката Београда.

### 3.3.3. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте

Положај грађевинске линије у односу на регулациону као и постављање објеката дато је у Регулационо-нивелационо решењу са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање  $P=1:500$ .

(1) Нови објекти постављају се у непрекидном низу (осим код изузетака описаних у наредном ставу), на граници парцеле, поштујући правила за изградњу према бочном суседу и обезбеђивање минимума слободне површине на парцели.

(2) Нови објекти уз споменик културе – објекат Реалке, постављају се на удаљености од 3,5 m од постојећег објекта

у улици Тадеуша Кошћушка, тј. 4 m од постојећег објекта у улици Цара Уроша, што је и обележено на графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање.

(3) Надземна грађевинска линија објеката поклапа се са регулационом, сем на местима назначеним на графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање  $P=1:500$ , где је дошло до одступања из функционалних разлога.

(4) Архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и сл., могу се појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи део и сл.), уколико растојање са наспрамним суседом износи минимум 9 m а ширина тротоара је минимално 2 m, уз услов да не прелазе грађевинску линију хоризонталном пројекцијом за 0,50 m и да почињу на минимум 4 m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Површина истуреног дела не сме бити већа од половине укупне површине целе фасадне. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на истом или суседном објекту. Ови елементи не смеју прелазити границу парцеле ка суседима.

(5) Фасадна раван повученог спрата мора бити минимално 2 m удаљена у односу на раван фасадне објекта. Спратна висина ове етаже може бити иста као и на нижим етажама, у складу са наменом простора.

(6) Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3 m.

(7) Надстрешнице могу имати максимални испуст до 1 m и то на висини од 3 m, по целој ширини објекта. Рекламе се могу поставити на фасадном зиду или на конзоли са испустом до 1 m, на висини изнад 3 m.

(8) Грађевинска линија подземних етажа може да се поклапа са границом грађевинске парцеле, уз услов да се не мења постојећа kota терена. Не дозвољава се прелажење изван грађевинске линије у јавну површину било којим делом зграде испод површине тла.

(9) При изградњи објеката у непрекидном низу, на новом објекту обавезно се оставља светларник минимално исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

(10) Није дозвољено отварање фасадних отвора просторија ка бочним суседним парцелама. Осветљење помоћних просторија, оријентисаних према бочним суседима, омогућити помоћу светларника, уз услов минималног парапета од 1,8 m.

(11) Приземље новог објекта на углу треба да је повучено најмање 3 m од ближе ивице коловоза ради прегледности раскрснице.

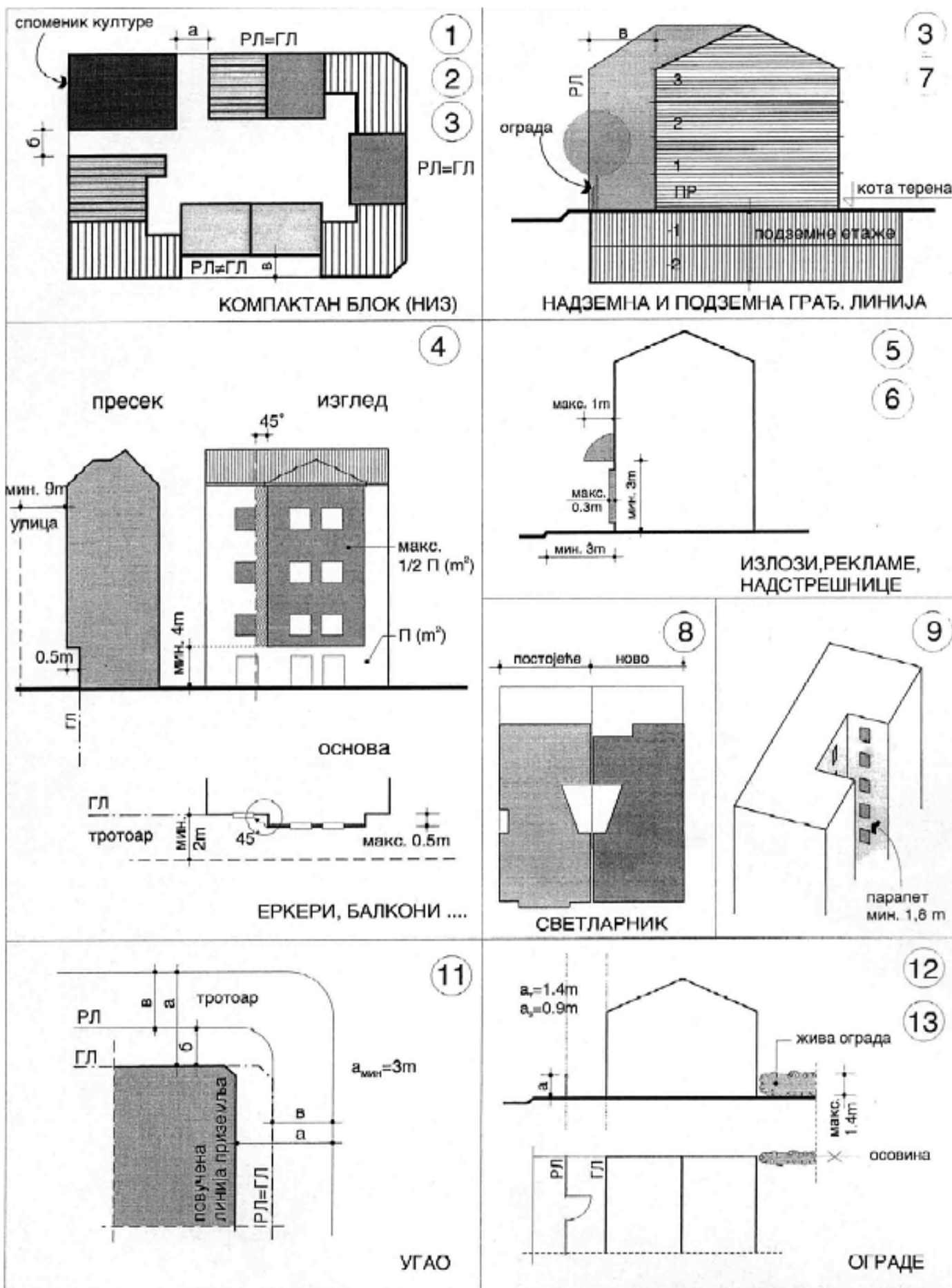
(12) Нови пролази у унутрашњост парцеле, уколико се користе као колски, треба да су најмање ширине 3 m и висине 4,5 m. То се односи на пролазе на парцели бр. 702 и у оквиру објеката на парцели бр. 698.

(13) На регулационој линији дозвољава се постављање ограда код објеката чија је грађевинска линија повучена у односу на регулациону. Услов је да сви елементи ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије. Висина зидане ограде са уличне стране не сме да прелази 0,9 m. Максимална дозвољена висина транспарентне ограде износи 1,4 m. Ограде парцела на углу не могу бити више од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

(14) Границе парцела унутар блока могу се ограђивати зиданим, транспарентним или живим зеленим оградама, уз услове да висина ограде не прелази 1,4 m, те да се елементи ограде налазе у осовини границе грађевинске парцеле или на земљишту власника ограде. Ограда се може изводити у осовини уз сагласност суседа.

(15) Минимално растојање између два објекта (уличног и дворишног) на парцели бр. 759, у блоку 2, износи 9 m, са могућношћу отварања фасадних отвора стамбених просторија наспрамних зграда.

Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте – илустрација правила



3.3.4. Услови за архитектонско обликовање објеката

(1) Максимална висина надзетка поткровне етаже износи 160 см, рачунато од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне равни. Висина надзетка може бити и мања, у складу са условима Службе заштите, или када је планирана само интервенција у габариту постојећег крова.

(2) Косина крова мора својом доњом ивицом почети у равни фасадног зида доњег спрата, рачунајући простор потребан да се смести хоризонтални олук. Нису дозвољени препусти и излажење ван габарита зграде.

(3) Нагиб косих кровних равни нових објеката прилагодити врсти кровног покривача, уз ограничење да максимални дозвољени нагиб за двоводне кровове износи 40°, а једноводне 20°. Обавеза је да се кровне равни нових објекта постављају нагнуте ка улици или унутрашњем дворишту.

(4) За реконструкције и надградње (када је услов понављање последње етаже) важи облик и нагиб постојећег крова, иако прелази ограничење од 40°.

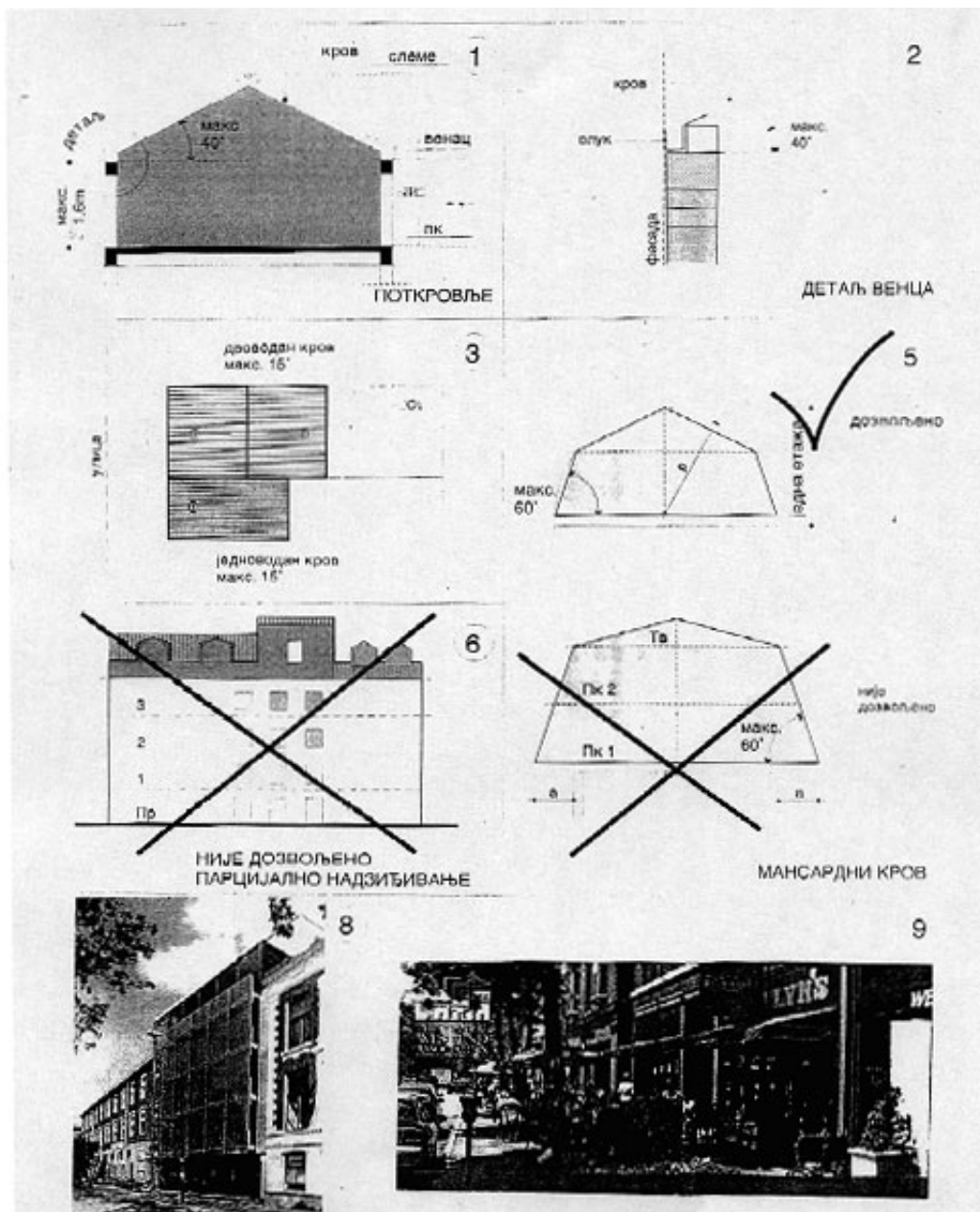
(5) Не дозвољава се облик мансардног крова који ће покривати више од једне корисне етаже, тј. кров мора бити пројектован тако да је својим габаритом уписан у полукруг. Нагиб косих кровних равни прилагодити врсти кровног покривача, уз ограничење да максимални дозвољени нагиб износи 60° и да се кров формира иза венца објекта, без препуста.

(6) Надзидани део у потпуности мора бити уклопљен у стил и карактер постојећег објекта, осим уколико није другачије наведено у условима службе заштите. Не дозвољавају се парцијална решења, која ће угрозити изглед и стабилност објекта. Отвори надзиданог дела морају да прате ритам фасадних отвора нижих етажа.

(7) У случају када се врши спајање две или више парцела ради изградње објекта, фасаду таквог објекта обрадити на тај начин да одражава ширину фронта постојећих парцела, у циљу спречавања појаве дугачких и монотоних фасада које нису у духу овог простора.

(8) У архитектури нових објеката препоручује се модеран израз и употреба савремених материјала, као принцип континуалности у изградњи града. Могу се појавити сви елементи карактеристични за овај амбијент, који би нагласили и повећали атрактивност објекта (наглашени углови, венци, портали, ритам фасадних отвора, обрада сокле објекта и сл.), интрепретирани на савремен начин.

(9) На пословним просторима у приземљима објекта портали, излози и други карактеристични архитектонски елементи могу бити наглашени посебном обрадом, али у складу са правилима овог плана датим у поглављу 3.3.3. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте.



Услови за архитектонско обликовање објеката – илустрација правила

### 3.3.5. Услови за решавање паркирања

У прорачуну потреба за паркирањем коришћен је норматив:

- 0,7 пм по постојећем стану, на 80 м<sup>2</sup> БРГП;
- 1 пм за нове станове, на 80 м<sup>2</sup> БРГП;
- 1 пм за пословање, на 80 м<sup>2</sup> БРГП;
- 1 пм за трговину, на 66 м<sup>2</sup> БРГП.

У постојећем стању констатован је недостатак гаража и организованих паркинг простора, хаотично паркирање у регулацији саобраћајница и дефицит од 441 паркинг места (задовољено је само 22% потреба). У планском периоду за потребе корисника потребно је обезбедити укупно 659 паркинг места.

Паркирање на јавном грађевинском земљишту решава се на отвореним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница, а паркирање на осталом грађевинском земљишту треба решавати на следећи начин:

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката и паркирањем на слободном делу парцеле,
- за постојеће објекте, претварањем подземних просторија у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле уз обезбеђивање пролаза кроз приземље објекта,
- удруживањем свих заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Предложеним решењем у потпуности су задовољени планирани капацитети (потребно 97 пм) и највећи део дефицита из постојећег стања (око 97,5 %). У укупном билансу задовољено је 75,5% потреба. Дефицит од 158 паркинг места из постојећег стања решавати на већ наведене начине. Гравитационо подручје гаража је на просечних пет минута ходања, тј. удаљености до 360 м, што покрива подручје предметних блокова.

Табела 4: Потребне за паркинг простором

Блок	А	Б	В	Г	Д	Ђ	Е	Ж	З
	Постојеће потребно	Постојеће остварен.	Постојећи дефицит (Б-А)	Планирано – ново	Укупно потребно (А+Г)	Остварено на повр. паркинг.	Остварен. у гараж.	Укупно остварено планом (Ђ+Е)	Укупан дефицит (Ж+Д)
1	208	50	-158	5	213	85	59	144	-69
2	136	25	-111	5	141	39	44	83	-58
3	163	25	-138	0	163	85	103	188	+25
4	35	6	-29	8	43	0	7	7	-36
5	20	15	-5	79	99	0	79	79	-20
Σ	562	121	-441	97	659	209	292	501	-158

Услови за решавање паркирања на отвореним паркинг просторима у оквиру регулације улица дати су у поглављу 2.3.2. Услови за уређивање саобраћајних површина.

#### Услови за изградњу подземних гаража

- Подземне гараже граде се у оквиру нових објеката или као засебни објекти на парцелама осталог земљишта.
- Број паркинг места у гаражама у оквиру нових објеката мора да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле.
- Планирају се у потпуности као укопане. Кота крова гараже мора бити у нивоу терена. У зависности од потребе и у складу са могућностима на терену, могу бити вишетажне.
- Могу заузимати 100 % површине парцеле.
- Подземна грађевинска линија одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката. Обавезна је израда ела-

бората Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања, на основу кога ће се дефинисати степен заузетости на парцели и положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

– Раван кров гаража може се искористити за паркирање, под условом да не износи више од 50% слободне површине (која није под надземним делом објекта) и да се изврши одговарајуће уређивање простора (попличавање, обележавање паркинг места, засенчивање насадима дрвећа и сл.).

– Обезбедити потребан број паркинг места (минимум 5% од укупног броја), одговарајућих димензија (минималне ширине 3,5, м) и на одговарајућој локацији унутар гараже (што ближе улазу/излазу) за возила особа са специјалним потребама, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Прописно обележити ова паркинг места.

– Сви остали услови по питању заштите од пожара, проветравања и сл. у складу су са техничким нормативима за ову врсту објеката.

– За потребе реализације подземних гаража у блокови-ма 1 и 3, тј. јединственог решавања саме гараже, позиције улаза/излаза, резервног излаза и уређивања површине на равном крову, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

– Двостажна подземна гаража у блоку 1 на кат. парц. 736/3 и делови 736/2 и 737, са независним улазима/излазима из улице Краља Петра, и то за горњи ниво капацитета око 25 паркинг места преко парцеле бр. 734 (уз посебне услове Службе заштите везане за фасадно платно према ул. Краља Петра), и за доњи ниво капацитета око 23 паркинг места преко дела парцеле бр. 737 (уз посебне услове измештања постојеће ТС 10/0,4 KV рег. бр. Б – 573). Улаз на површински паркинг капацитета око 59 паркинг места задржава се из улице Цара Уроша.

– Подземна гаража у блоку 3 на парцели бр. 672, капацитета је око 78 паркинг места у два нивоа са површинским паркингом од 34 паркинг места. Позицију улаза/излаза, који мора да задовољи све услове противпожарног пута, решавати при изради урбанистичког пројекта, према техничким могућностима и договору са неком од суседних парцела. Резервни излаз планира се кроз постојећи колски пролаз, у објекту у ул. Цара Уроша бр. 15.

### 3.3.6. Услови за изградњу станице за снабдевање течним горивом

– Постојећа локација станице за снабдевање течним горивом, у оквиру кат. парцеле 679, задржава се уз услове да се даља разрада врши путем урбанистичког пројекта и да се постојећи капацитети не повећавају. Овај тип станице припада категорији мале градске станице у зони „круга двојке”.

– Могуће је проширити основну намену са делатности-ма као што је трговина на мало, инфопункт, рентакар, турист биро, банкарске и поштанске услуге. Због специфичности локације у централној градској зони могуће је примењивање посебних услова у вези са ограничењем врсте горива која се точи на пумпи.

– Максимална површина парцеле за ову врсту објекта износи 300 м<sup>2</sup>.

– Максимална спратност објекта је приземље.

– Максимални степен заузетости земљишта у оквиру комплекса је 20 %.

– Максимални индекс изграђености је 0,2.

– За саобраћајне и манипулативне површине у оквиру комплекса планира се минимум 30%, а за зелене и слободне површине минимум 50%. Уређивање зелених површина ускладити са концептом уређивања парковске површине, без могућности сече постојећих стабала.

– Извршити измештање постојећих подземних резервоара у границе предметне грађевинске парцеле.

– Потребан број паркинг места одређује се према важећим нормативима.

– При пројектовању и изградњи обавезно је поштовање свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

– Будуће интервенције могу се односити на реконструкцију коловоза, замену надземног дела објекта, уређивање партера, постављање мобилијара, у складу са условима надлежних служби. У архитектонском обликовању објекта препоручује се примена форми и материјала примерених месту изградње, адекватно и неагресивно уклапање објекта у простор – парковску површину.

– Не даје се могућност ограђивања комплекса.

#### 4. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу објеката, саобраћајних површина, уређивање зеленила, као и свих простора у оквиру плана, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

– На обележеним површинама у прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р=1:500, даља разрада ће се спроводити при изради урбанистичког пројекта.

– Прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта за следеће локације:

– у блоку 1, кат. парцеле бр. 730 (део), 734, 735, 736/1, 736/2, 736/3, 737, 739, 742 (део) ради јединственог решавања гараже, позиције улаза/излаза, резервног излаза, површинског паркинга и уређивања површине на равном крову.

– у блоку 3, кат. парцеле бр. 672 ради јединственог решавања гараже, позиције улаза/излаза, резервног излаза, површинског паркинга и уређивања површине на равном крову. Осим граница ове парцеле, урбанистичким пројектом могу се обухватити и друге парцеле, у зависности од постигнутог решења.

– у блоку 5, кат. парцеле бр. 698, 702 и 703 (део) ради изградње нових објеката стамбено-пословно-културног карактера, уз обавезу претходног расписивања конкурса. Циљ је провера урбанистичко-архитектонског решења и односа према амбијенту и споменику културе. Ове три парцеле треба разматрати као целивит комплекс, у јединственом урбанистичко-архитектонском решењу. За ову локацију важе параметри дати за зону А1 (спратност П+4 – П+5+Пе, максимална висина венца 16-22 м, максимална висина слемена 19-25 м, максимални степен заузетости 75% и максимални индекс изграђености 4,5). Повећање спратности на П+5+Пе, дозвољава се на делу локације који представља доминантну реперну тачку, са циљем да не конкурише досадашњем реперу, објекту на углу Тадеуша Кошћушка и Цинцар Јанкове и да обезбеди атрактивно залеђе објекту Реалке. Спратност може бити и виша за једну етажу на целој локацији, али у складу са максималним индексом изграђености и на основу стручне оцене. Нови објекти треба да испоштују карактеристичну ивичну изградњу и затвореност блока. Препоручује се спајање катастарских парцела и ради формирања грађевинске парцеле за изградњу јединствене подземне гараже. Улаз/излаз гараже позиционирати из улице Цара Уроша, а резервни излаз ка улици Цинцар Јанковој. Детаљно разрадити уређивање површине на равном крову подземне гараже. У обликовање физичке структуре поштовати услове службе заштите, а у циљу спречавања ове јаве дугачких и монотоних фасада које нису у духу овог простора. Руководити се условима дефинисаним у поглављу 2.7. Заштита културно-историјског наслеђа – Посебни услови за појединачне објекте.

– Прописује се обавеза провере урбанистичко-архитектонског решења Комисији за планове Скупштине града Београда:

– у блоку 2, зона Б2, кат. парцела бр. 759, где се изузетно дозвољава изградња новог, другог објекта на парцели, ради замене неусловних постојећих стамбених објеката у дворишту и решавања паркирања. Дворишни објекти немају могућност доградње и надградње до планираних капацитета, дефинисаних за зону Б2, ако се не испуни услов њихове замене. У оквиру поглавља 3.3.3. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте, дата су правила о минималном међусобном удаљењу између објеката, што је приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање. Обавезна је провера односа према суседним објектима и провера услова осунчаности.

– у блоку 3, за изградњу објекта у ул. Змаја од Ноћаја 1 (зона А3), у смислу усаглашености са објектима у непосредном окружењу, решавања реперног дела објекта, сагледивог из правца улице Цара Уроша, тј. забатних зидова и висинске разлике према објекту на адреси Змаја од Ноћаја 3. Препоручује се презентација 3Д модела, која треба да обухвати суседне и насрамне објекте уличног фронта.

– Даје се могућност расписивања јавног конкурса за уређивање сквера у блоку 4 између улица Змаја од Ноћаја, Цинцар Јанкове и Цара Уроша. Циљ конкурса је добијање квалитетног решења за обраду партера, озелењавање и оплемењивање простора урбаним мобилијаром. Границе и програм евентуалног конкурса одредиће се накнадно, у складу са условима дефинисаним овим планом. Препорука је да се решавањем обухвати и регулација улица Змаја од Ноћаја и Цинцар Јанкове, на потезу од Цара Уроша до Тадеуша Кошћушка и размотри тема партерног уређивања. Такође, обрадити могућност ремоделације постојећег објекта Змаја од Ноћаја 6, тј. Цинцар Јанкова 7 (два улаза) у смислу отварања ка јавној површини – скверу, обраде фасада – калкана и ограђивања.

– Даје се могућност расписивања јавног конкурса за уређивање зелене парковске површине у блоку 3, кат. парцела 679 и решавања бензинске пумпе у окружењу парковске површине, у складу са условима датим планом.

– Промену регулације у деловима улица Змаја од Ноћаја и Цара Душана извести етапно. У првој етапи нови објекти постављају се на планирану грађевинску линију. Инфраструктурни водови налазе се у постојећој регулацији, што омогућава њихову реконструкцију. Тек по изградњи свих објеката на планираној грађевинској линији, у другој етапи, приступа се реконструкцији саобраћајних површина са свим планираним елементима и замени инфраструктурних водова као и формирању регулационе линије, у складу са планом.

– Детаљни урбанистички план пет блокова између улица Узун Миркове, 7. јула, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка („Службени лист града Београда”, број 23/90) престаје да важи у границама овог плана детаљне регулације.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

#### Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. План намене површина	Р=1:500
2. Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р=1:500
3. Елементи за спровођење плана	Р=1:500
4. Валоризација објеката и конзерваторски услови са споменичким статусом простора и појединачних објеката	Р=1:500
5. План мрежа инфраструктуре – Водовод и канализација	Р=1:500
6. План мрежа инфраструктуре – Електро, ТТ и КДС инсталације	Р=1:500
7. План мрежа инфраструктуре – Топловод	Р=1:500
8. План мрежа инфраструктуре – Синхрон план	Р=1:500

**В. ДОКУМЕНТАЦИЈА****В.1. Текстуални део**

1. Одлука о припремању Регулационог плана
2. Извештај о јавном увиду и стручној расправи
3. Образложење Секретаријата за урбанизам
4. Табеларни преглед могућих капацитета изградње на нивоу парцеле и блока
5. Елаборат: услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите, са корекцијама и допунама
6. Геолошко-геотехничка документација
7. Услови и подаци овлашћених институција, органа, организација и предузећа
8. Иницијативе грађана

**В.2. Графички део**

1. Извод из Генералног плана Београда 2021. P=1:20000
2. Аерофото снимак из јула 2001. године
3. Топографски план P=1:500
4. Катастар подземних инсталација P=1:500
5. Копија плана P=1:500
6. Инжењерско-геолошка карта P=1:500

**Г. ПРИЛОГ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ**

Овај план ступа на снагу осам дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

**Скупштина града Београда**

Број 350-387/04-ХП-01, 21. јула 2004. године

Председник  
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 21. јула 2004. године, а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл. 11. и 24. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ****САОБРАЋАЈНОГ ПОТЕЗА СЛАВИЈА – ЖИЧКА****I – ОПШТИ ДЕО****А. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

На основу Одлуке о приступању изради Регулационог плана саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 16/96), Урбанистички завод Београда у сарадњи са ЈУГИНУС-ом именован је за носиоца израде овог планског документа, што је представљало основ за склапање Уговора о изради плана са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу града Београда (број 3173 22577-II-1 од 3. марта 1997. године).

Одлуком о приступању изради планског документа оријентационо је дефинисана граница Плана као регулациона ширина саобраћајнице на потезу од два километра од Славије до раскрснице Жичке улице са улицом Грчића Миленка. Утврђивање коначне границе Плана било је предмет даље разраде овог планског документа.

Саобраћајни потез Славија – Жичка представља значајни градски транзитни правац за потребе путничког и јавног градског саобраћаја и увршћен је у ранг улице првог реда у оквиру градске мреже. Међутим, због неуједначене регулације на целом потезу, неадекватно регулисаних раскрсница,

лошег коловоза и узаних тротоара, а при томе великог саобраћајног оптерећења, његова пропусна моћ је ограничена.

Израдом предметног планског документа биће утврђена неопходна нивелациона и регулациона решења, као и други услови за реализацију планиране саобраћајнице и површина у граници Плана у складу са Законом.

**Б. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Израда Плана детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка има пре свега за циљ формирање реалне планске основе за реализацију савремене градске саобраћајнице, која по својим карактеристикама одговара захтевима улице првог ранга у планираној градској мрежи. Ово подразумева остваривање оптималног нивоа услуга на укупној дужини саобраћајнице, уз максимално коришћење физичких могућности постојеће мреже.

**В. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка садржи се у следећем:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03),
- Правилнику о садржини и изради планских докумената („Службени гласник РС”, број 60/03).
- Просторно програмском концепту Регулационог плана дела централне зоне – просторна целина Врачар (Закључак ИО број 350-2272/02-ИО, од 1. новембра 2002. године),
- Генералном плану Београда („Службени лист града Београда”, број 27/03),
- Одлуци о приступању изради Регулационог плана саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 16/96 од 18. октобра 1996. год.).

**Г. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Граница овог планског документа обухвата планирани профил саобраћајнице на потезу Славија – Жичка, укупне дужине од 2 km, од Трга Славија до раскрснице Жичке улице са улицом Грчића Миленка, обухватајући зоне раскрсница (изузев на деловима овог потеза где је профил саобраћајнице обухваћен другим планским документом који представља стечену обавезу) и делове грађевинских парцела на којима се, услед нове регулације саобраћајнице мења граница, а чији простор није раније обухваћен другим планским документом. Укупна површина Плана износи око 5,1 ha.

Граница Плана детаљне регулације приказана је на графичком прилогу „Ажурна геодетска подлога – копија плана” у размери 1: 500 и обухвата планирану трасу саобраћајнице са припадајућим парцелама и деловима парцела: 2189, 672, 282, 283, 285, 1637, 1638, 1641, 1642, 1843, 2199, 2202, 2220, 1308, 1316, 2459/133, 3556, 3558, 3559 и 3579 (улице) и 1646, 1647, 1571, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523/1, 1964, 1966, 1967, 1968, 2159, 2160, 2161, 2163, 2164, 2165, 2166, 2244, 2245, 2246, 2248, 2249, 2250, 2306, 2305, 2304, 2303, 2302, 2580, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 3256, 3257, 3258.

Напомена: У случају неслагања између бројева парцела и обухваћеног подручја важи граница утврђена у графичком прилогу „Ажурна катастарска подлога” у Р 1: 500.

**Д. ОДНОС ПРЕМА СТЕЧЕНИМ ОБАВЕЗАМА**

Детаљна урбанистичка разрада овог подручја спроведена је у шест детаљних урбанистичких планова. За одређене просторе који тангирају регулацију саобраћајнице не постоји детаљна урбанистичка разрада, док је за друге целине у току израда Регулационог плана дела централне зоне, просторна целина општине Врачар.

Уочљива је временска неподударност израде планских докумената, у распону од 1967. до 1997. године, уз чињени-

цу да су планови базирани на ставовима из генералних урбанистичких планова из различитих периода. То је резултат и различитим програмским полазима, стандардима и нормативима, као и различитим начинима презентације графичких и нумеричких података. Све ово утицало је на међусобну неусклађеност ових планских докумената.

Планиране намене према детаљним урбанистичким плановима само су делимично реализоване на одређеним потезима уз саобраћајницу. У већем броју случајева није ни започета реализација планова.

## Ђ. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ У КОРИДОРУ САОБРАЋАЈНИЦЕ

### 1. ДУП подручја „Славија” („Службени лист Београда”, бр. 11/80, 3/86, 4/92, 15/91)

ДУП-ом је обухваћена улица Макензијева (Маршала Толбухина) до раскрснице са улицом Кнегиње Зорке (Ивана Милутиновића) и дефинисана је регулација и попречни профил улице. Усвојено урбанистичко решење одговара будућим потребама ове саобраћајнице и у целини се прихвата као стечена обавеза.

### 2. ДУП реконструкције 10 блокова на територији општине Врачар („Службени лист Београда”, број 26/67)

Граница овог ДУП-а, који је рађен још 1967. године, није јасно одређена према Макензијевој улици. Према расположивој планској документацији, може се закључити да сама улица није била предмет плана.

– Део ДУП-а између Његошове улице, улице Кнегиње Зорке, Макензијево до Курсулине улице, у делу уз улицу Макензијеву није у целини реализован. Граница Плана детаљне регулације Славија – Жичка на овом делу улице Макензијево иде дуж регулације тротоара (која се поклапа са парцелама постојећих објеката) или дуж грађевинске линије постојећих објеката који се Планом задржавају, а повучени су са регулације тротоара.

– Део ДУП-а који обухвата простор између Улице Кнегиње Зорке до Катанићеве улице, са парне стране Макензијево, реализован је у делу од основне школе до Катанићеве улице. Граница предметног планског документа, са парне стране улице, иде дуж грађевинске линије постојећих и планираних објеката према ДУП-у.

– Део ДУП-а између Невесињске улице и улице Владе Зечевића реализован је у целини, тако да граница Плана саобраћајнице, на овом потезу, иде регулацијом тротоара у делу уз улицу Макензијеву (чиме се поклапа са границом ДУП-а 10 блокова на Врачару у овом делу).

### 3. ДУП блока између улице Маршала Толбухина, Смиљанићеве, Његошове и Ивана Милутиновића („Службени лист Београда”, број 15/67)

Граница ДУП-а иде до границе бивших парцела уз Макензијеву улицу. Реализовани су сви објекти уз ову улицу и намењени су делатностима и становању са делатностима у приземљима стамбених објеката.

### 4. ДУП Врачарског платоа („Службени лист Београда”, број 19/90)

Граница ДУП-а на потезу Макензијево улице од Катанићеве улице, до постојеће регулације Чубурске улице мења се јер се на том делу планира проширење саобраћајнице. Нивелациона, регулациона и друга решења контактне зоне биће дефинисана новим планом за ту зону, чија је израда у току.

### 5. Регулациони план реконструкције блокова између улица Максима Горког, Саве Ковачевића (Милешевске) и 14. децембра („Службени лист Београда”, број 10/99)

Граница овог регулационог плана обухвата потез улице 14. децембра од улице Максима Горког до Милешевске и прати грађевинску линију постојећих објеката дуж улице 14. децембра. Овај регулациони план прихвата се у целини као стечена обавеза.

### 6. Регулациони план између улица 14. децембра, Максима Горког, Шуматовачке и Чубурске „Кикивац” („Службени лист Београда”, број 13/02)

Граница Регулационог плана „Кикивац” прати линију унутрашње пешачке стазе у оквиру парка у потпуности поштујући планирано проширење саобраћајнице и усклађено је са овим планом.

### 7. План детаљне регулације Булеvara краља Александра, од улице Старца Вујадина и Станислава Сремчевића, Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26 („Службени лист града Београда”, број 34/03)

Регулациона линија Жичке улице, која је уједно и граница Плана детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка, ужа је од оријентационог коридора дефинисаног Планом детаљне регулације Булеvara краља Александра од улице Старца Вујадина и Станислава Сремчевића („Службени лист града Београда”, број 34/03), којим су приближно дефинисани коридори саобраћајница унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) и Жичке улице. Правила грађења за део простора уз Жичку улицу биће дефинисана на основу допунских правила грађења ГУП-а Београда 2021, чија је израда у току.

С обзиром да, у овом тренутку, није дефинисан тачан коридор УМП-а, нема могућности за дефинисање допунских правила грађења за парцеле које гравитирају према Поп Стојановој улици. Након израде урбанистичког плана за УМП биће створени услови за разматрање могућности за дефинисање правила грађења и за овај део простора. Тако ће бити створени услови за директно спровођење ГУП-а Београда 2021 („Службени лист Београда”, број 27/03).

## П – ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### 1. ПРАВИЛА У ПОГЛЕДУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

На подручју Плана детаљне регулације који захвата површину од око 5,1 ha, предвиђена је изградња саобраћајнице првог реда са свим пратећим површинама.

### 2. УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

#### 2.1. Правила за саобраћајницу

Саобраћајница на потезу Славија – Жичка припада категорији главних градских саобраћајница (саобраћајница I реда) и има веома значајну улогу у систему примарне уличне мреже Београда. На територији општине Врачар ова саобраћајница представља окосницу за коју се узима секундарна улична мрежа која је веома разуђена, тако да је број попречних веза дуж посматраног потеза знатно изнад стандарда за ову категорију саобраћајница.

Овај саобраћајни потез представља значајан градски транзитни правац за потребе путничког и јавног градског саобраћаја. Међутим, због неуједначене регулације на целом потезу, неадекватно регулисаних раскрсница, лошег коловоза и узаних тротоара, а при том великог саобраћајног оптерећења, његова пропусна моћ је ограничена. Главне промене на потезу Славија – Жичка (и даље Војислава Илића) десиће се после Планом предвиђеног проширења коловоза на четири саобраћајне траке (две по смеру).

Улице које формирају потез Славија – Жичка, овим планом добијају нови квалитет у смислу промене у геометријском попречном профилу. Промена у попречном профилу огледа се у повећању броја возних трака по смеру, што утиче на побољшање услова одвијања саобраћаја. У даљем тексту дат је приказ планираних интервенција по деоницама за коначно решење које третира предметни потез у склопу планираних саобраћајница у широј зони града.

#### Улица Макензијева

Улицу Макензијеву задржати у оквиру постојећег правца пружања, док су све планиране промене везане искључиво за попречни профил. Од трга Славија до раскрснице са улицом Кнегиње Зорке планиран је јединствен коловоз ширине 12 m (како је предвиђено ДУП-ом Славија). То значи да се на том потезу планирају по две возне траке по смеру



ширине 3 m. Задржава се постојећа регулација улице на парној страни, а сва проширења иду на рачун тротоара на непарној страни улице.

У зони раскрснице са улицом Кнегиње Зорке извршити још једно проширење на рачун непарне стране саобраћајнице и тако остварити траку за лева скретања из правца Славије у улици Кнегиње Зорке. Ово проширење изискује забрану приступа у Смиљанићеву улици из улице Макензије. Из супротног смера раскрснице, проширење за траку за лево скретање остварити на рачун зелене површине. Предвиђено је да Молерова улица, која се налази у овој зони, има приступ из Његошеве улице и „слепи” завршетак пре изласка на Макензијеву улицу.

Од улице Кнегиње Зорке до Катанићеве предвидети две возне траке по смеру, с тим што ће се проширење попречног профила остварити у зони раскрснице, са непарне стране на рачун зелене површине. Потом до Курсулине улице задржати постојећу регулацију на непарној страни, а проширење остварити на рачун тротоара на парној страни улице.

Решење раскрснице улице Макензије са Курсулином и Катанићевом улицом усклађено је са Регулационим планом дела централне зоне – просторна целина општине Врачар. Улица Курсулина планира се са две саобраћајне траке по смеру, укупне ширине коловоза 12 m и обостраним тротоарима у постојећој регулацији. На исти начин планирана је и Катанићева улица. Од ове раскрснице до краја улице Макензије, односно до Чубурског парка, проширење попречног профила остварено је на рачун парне стране улице. Наиме, цео блок до Соколске улице је према усвојеном ДУП-у Врачарског платоа предвиђен за рушење с обзиром да су у питању приземни објекти лошег бонитета. На самом крају улице, непосредно испред занатског центра „Пејтон”, предвиђа се затварање Мачванске улице како би се у том простору остварила посебна ниша ширине 3 m за тролејбуско и аутобуско стајалиште и онемогућило попречно пресецање главног правца у смеру из Црвеног крста у Мачванску улицу.

#### Улица 14. децембра

Улица 14. децембра пружа се од раскрснице код Чубурског парка, па даље према Црвеном крсту. Предвиђено је да се она целом својом дужином има коловоз са две возне траке по смеру, али тако да њихова ширина варира од 2,75 m до 3 m.

На самом почетку, од Чубурског парка до раскрснице са улицом Максима Горког, предвидети ширину возне траке од 3 m и обострано проширење попречног профила. Са стране парка предвиђено је да проширење попречног профила иде на рачун пешачке стазе и зеленог појаса до прве парковске стазе, коју треба задржати као пешачку. Са непарне стране, проширење попречног профила остварило би се на рачун тротоара. У зони саме раскрснице, за обезбеђивање трака за лева скретања из правца улице 14. децембра, проширење се врши на рачун непарне стране.

Од ове раскрснице па до раскрснице са Милешевском улицом, коловоз улице 14. децембра води се са по две возне траке по смеру ширине 2,75 m. На потезу од Славије до Жичке ово је најужи геометријски попречни профил у оквиру кога могу да егзистирају само траке ширине 2,75 m и тротоари минималне ширине 1,5 m. Проширење геометријског попречног профила, од улице Војводе Драгомира, остварује се на рачун тротоара на непарној страни улице. Регулација парне стране улице остаје као и у постојећем стању. Раскрсница са улицом Милешевском измењена је због каналисања токова и промењен је режим рада раскрснице.

#### Улица Милешевска

Коловоз у Милешевској улици се, од раскрснице са улицом 14. децембра до раскрснице са улицом Бранка Крсмановића, обострано проширује. Садржи у профилу по две во-

зне траке по смеру ширине 3 m и тротоаре ширине 2 m који се воде обострано.

#### Улица Жичка

Жичка улица је према предложеном решењу претрпела највеће измене. Геометријски попречни профил знатно је проширен на рачун врло лошег стамбеног фонда са парне стране ове саобраћајнице.

До изградње УМП-а, задржане су попречне везе са улицама Поп Стојановом и Брегалничком и потојећим режимом једносмерног вођења токова. На раскрсници са Поп Стојановом предвиђено је каналисање левих скретања на главном правцу. Овакво решење изискује претварање Гружанске и улице Тодора од Сталаћа у „слепе” према Жичкој улици. По изградњи УМП-а на траси улица Грчића Миленка – Поп Стојанова, предвиђено је затварање улице Брегалничке и формирање раскрснице УМП – Жичка – Војислава Илића са пуним програмом веза.

#### 2.2. Правила за паркирање дуж саобраћајнице

Дуж посматраног потеза треба искључити сваку могућност паркирања уз ивицу коловоза или на тротоарима, с обзиром да се ради о саобраћајници вишег ранга која је изразито оптерећена јавним градским превозом. Проблем паркирања и снабдевања и у овој зони треба системски решавати на нивоу целокупне централне зоне Београда јер се захватима у оквиру овог плана он не може решити.

### 3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила парцелације у оквиру предметног планског документа се односе на формирање парцеле јавне намене за реализацију саобраћајнице, са јасно разграниченим и регулисаним имовинско-правним односима који владају на том простору и представља основ за експропријацију и одређивање јавног грађевинског земљишта.

Граница Плана углавном се поклапа са постојећим границама катастарских парцела осталих намена, изузимајући оне парцеле чију је границу потребно мењати због проширења профила саобраћајнице. Планом парцелације дефинисане су: парцела планиране саобраћајнице и слободна зелена површина код Возаревићевог крста, као јавно грађевинско земљиште. Новоформиране грађевинске парцеле, на територији Плана су следеће:

– грађевинска парцела број 1 (саобраћајница) се састоји од следећих катастарских парцела и делова парцела: 672, 282, 283, 285, 1637, 1638, 1641, 1642, 1843, 2189, 2199, 2202, 2220, 1308, 1316, 2459/133, 3556, 3558, 3559 и 3579 (улице) и 1432, 1486, 1571, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523/1, 1643, 1646, 1647, 1964, 1966, 1967, 1968, 2159, 2160, 2161, 2163, 2164, 2165, 2166, 2172, 2244, 2245, 2246, 2248, 2249, 2250, 2306, 2305, 2304, 2303, 2302, 2580, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 3256, 3257, 3258 и

– грађевинска парцела број 2 (јавна зелена површина) састоји се од делова катастарских парцела број 1308 и 1316.

За одређивање новоформираних грађевинских парцела меродаван је графички прилог број 3. „Приказ јавног грађевинског земљишта” у размери 1: 500.

#### 4. ПОПИС ПАРЦЕЛА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Постојеће површине које се могу прогласити за јавно грађевинско земљиште јесу делови следећих катастарских парцела: 1432, 1486, 1571, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523/1, 1643, 1646, 1647, 1964, 1966, 1967, 1968, 2159, 2160, 2161, 2163, 2164, 2165, 2166, 2172, 2244, 2245, 2246, 2248, 2249, 2250, 2306, 2305, 2304, 2303, 2302, 2580, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 3256, 3257, 3258.

## 5. ПРАВИЛА ЗА ТЕХНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 5.1. Канализациона мрежа

Територија која гравитира према постојећој канализацији, која се налази у профилу саобраћајнице на потезу Славија – Жичка, канализана је по општем систему. Ово решење према условима из Генералног решења канализације у потпуности је преузето као коначно, па у том погледу нема промена у предметном планском документу.

– Деоница од Славије до Новопазарске улице:

задржава се постојеће стање које, према хидрауличкој провери, у потпуности задовољава како у погледу капацитета, тако и у погледу положаја у новопланираној регулацији саобраћајнице.

– Деоница од Новопазарске до Чубурске улице:

придија се измештање канала пречника 400 mm из тротоара у коловоз на укупној дужини од око 87 m.

– Деоница од Чубурске до улице Максима Горког:

задржати постојеће стање канализације пречника 400 mm.

– Деоница од улице Максима Горког до Милешевске улице:

на овом делу улице 14. децембра задржати постојеће стање канализације пречника 400, 350, 300 и 250 mm;

– На делу Милешевске улице, од раскрснице са улицом 14. децембра до улице Јована Рајића предвидети нову канализацију пречника 400, 350, 250 mm и поставити је на средину новопланираног коловоза.

– Жичка улица:

предвидети нову канализациону мрежу пречника 400 и 300 mm, с обзиром на то да је Планом предвиђена промена трасе целокупне Жичке улице.

У току израде техничке документације размотрити положај и број сливника, који мора бити довољан да при релативно блокираном капацитету буде у стању да прихвати све количине атмосферске воде. Посебно треба имати у виду прихватање воде која се коловозом слива из бочних улица према предметној саобраћајници и по потреби повећати број сливника на критичним деоницама.

НАПОМЕНА: у току израде главног пројекта, односно код дефинисања пројектног задатка, преиспитати планирано измештање постојеће канализације, које је дато у Идејном пројекту саобраћајнице Славија – Жичка („Хидропројект – саобраћај“) уз проверу могућности да се задржи постојеће стање, и то на делу улице 14. децембра од Новопазарске до Чубурске улице.

### 5.2. Водоводна мрежа

Саобраћајни потез Славија – Жичка, у целини се налази у II водоводној зони. Кота терена на Тргу Славија износи 121 m нвм, а на Црвеном крсту 158 m нвм, што представља денivelацију од 37 m. Планирани распоред инфраструктуре на територији Плана је следећи:

– предвиђени су дистрибуциони цевоводи пречника 150 mm у оба тротоара,

– на целој дужини предвиђен је и главни цевовод пречника 400 mm за потребе околне II зоне.

НАПОМЕНА: На основу идејних пројеката за реконструкцију водоводне мреже урађен је синхрон план са распоредом свих инсталација које треба сместити у профил саобраћајнице. Наведени Синхрон план оверила су надлежна комунална предузећа, што је уједно и критеријум за валидност тог документа.

### 5.3. Електроенергетска мрежа

#### 5.3.1. Кабловска мрежа 110 KV

Трасу кабла положити из правца улице Војислава Илића, а затим Жичком улицом и даље у правцу Милешевске у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану, који је саставни део поменутог Идејног пројекта („Хидропројект – Београд“). Каблове положити слободно у рову дубине 1,4–1,7 m, у PVC цевима пречника 110 mm постављеним у тротоару и коловозу.

#### 5.3.2. Кабловска мрежа 35 KV

Трасу кабла положити из правца улице Максима Горког, затим пресећи улицу 14. децембра и даље наставити улицом Максима Горког, у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану. Каблове полагати слободно у рову у PVC цевима пречника 110 mm постављеним у тротоару и коловозу на дубини 1,4 m.

#### 5.3.3. Кабловска мрежа 10 KV

Каблове поставити делимично у коловозу, а делимично у тротоару. Од Трга Славија до улице Кнегиње Зорке и од улице Војводе Драгомира до Милешевске каблове положити у коловозу, а у осталим деловима саобраћајнице у тротоаре, у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану. У коловозу каблове поставити у PVC цеви пречника 110 mm, а у тротоару слободно у земљу.

#### 5.3.4. Кабловска мрежа 1 KV

Каблове поставити делимично у коловозу, а једним делом у тротоару, и то од Трга Славија до улице Кнегиње Зорке и од улице Војводе Драгомира до Милешевске каблове положити у коловоз, а у осталим деловима саобраћајнице у тротоаре у ровове на дубини 0,8 m, у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану. У коловозу каблове поставити у PVC цеви пречника 110 mm, а у тротоару директно у земљу.

#### 5.3.5. Улична расвета

Основни принципи осветљења:

– ниво сјајности-осветљености према: СЕ 115/1995 и ЈКО;

– средња сјајност коловоза  $L_{sm} = 1,5 \text{ cd/m}^2$ ;

– општа равномерност  $V_o \text{ min} = 40\%$ ;

– подужна сјајност  $V_l \text{ min} = 70\%$ .

#### 5.3.6. Тролејбуска контактна мрежа

Напајање контактне мреже вршити из исправљачке станице која је постављена на локацији ван граница Плана. Траса кабловских водова дата је на ситуацији. Основни подаци о мрежи:

– назив вода кабловски вод 600 V J.C.

– број каблова у рову 4 кабла;

– пресек  $1 \times 500 \text{ mm}^2$ .

#### 5.3.7. Семафорски уређаји

Инсталацију напајања семафорских уређаја извести тако да буду задовољени технички услови са ознаком 5.2.20 ПР/МТ; 7/01, 47-1/0,1 115/60 од 12. марта 2001. године. Трасе каблова усагласити са осталим подземним инсталацијама. Основни подаци су следећи:

– врста мреже кабловска;

– називни напон  $3 \times 380/220 \text{ V}$ ;

– тип кабла ППО 0,1 KV;

– напајање из постојеће н.н. мреже.

На деловима где је предвиђено проширење саобраћајнице предвидети измештање траса електроенергетских водова, што је приказано на графичком прилогу број 5: „Урбанистичко решење електроенергетске мреже и постројења“.

## 5.4. ТТ мрежа и постројења

### 5.4.1. ТТ мрежа

Комплекс који је предмет овог планског документа припада АТЦ „Крунски венац“ и АТЦ „Звездара“. Каблове положити у профилу улица Макензијево, 14. децембра, Милешевске и Жичке, у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану који су потписала надлежна ЈКП. Каблове полагати слободно у земљу и у PVC цеви пречника 110 mm, на дубини 0,8 до 1,1 m, у зависности од тога да ли се каблови полажу у тротоар или коловоз и на основу следећих услова:

– планиране капацитете ТТ канализације градити дуж тротоара, пешачких стаза и зелених површина, са потребним прелазима испод коловоза, на минималној дубини 0,8 m у односу на коту коловоза;

– капацитет канализације одредити тако да се омогући сукцесивно полагање ТТ каблова по потреби и њихово редовно одржавање у току експлоатације и то без ископавања тротоарских површина;

– ТТ канализација ће поред тога служити и за полагање сигналних и комуникационих водова (каблова за неке друге кориснике);

– разводну ТТ мрежу пројектовати тако да се свим потенцијалним корисницима омогући прикључивање на АТС;

– ТТ каблове полагати у ровове димензија 0,8 x 0,4 m;

– ширина рова за ТТ канализацију треба да износи:

– са једном цеви 35 cm

– са две цеви 50 cm

– са три цеви 65 cm

– са четири цеви 80 cm;

– размак између два окна не сме бити већи од 60 m;

– дужина једног извода претплатничког вода 0,4 mm не сме да пређе 3,6 km;

– реконструкцију ТТ мреже на предметном подручју извршити у делу где то дозвољавају услови изградње нових саобраћајница и прикључивања нових корисника;

– предвидети етапну изградњу ТТ мреже без раскопавања саобраћајница и слободних површина;

– дистрибутивне ТТ каблове, који су постављени кроз ТТ канализацију чији капацитети не задовољавају, неопходно је заменити новим каблом већег капацитета;

– каблове који не задовољавају својим капацитетом задржати, а поред њих положити нове подземне ТТ каблове чији ће капацитет задовољити потребе нових корисника у контактним зонама;

– на прелазу испод коловоза, као и на свим оним местима где се уводе у објекат, каблове поставити у заштитне цеви, односно кроз приводну ТТ канализацију, а највећи капацитет главног кабла треба да буде 600 четворки пречника 0,4 mm.

#### 5.4.2. Радио и ТВ мрежа

Овим планским документом предвиђена је кабловска канализација за дистрибуцију радио (РА) и телевизијских (ТВ) сигнала. Повезивање на главну станицу извршити на локацији у хотелу „Славија 3”. Трасе каблова поставити од хотела „Славија 3” улицама Макензијевом, 14. децембра, Милешевском и Жичком у свему према ситуационим плановима и важећем Синхрон плану.

Кабловска канализација за трасе развода КДС предвиђена је подземно у оквиру ТТ зоне, изузев на деловима трасе где ТТ зона није предвиђена. На тим деловима предвиђене су по две PVC цеви пречника 110 mm, са обе стране улице.

Услови за постављање РА и ТВ мреже

– каблове за дистрибуцију РА и ТВ сигнала постављати у истој траси са ТТ инсталацијама,

– у делу саобраћајнице где нема ТТ инсталација поставити са обе стране у тротоаре, по две PVC цеви пречника 110/100 mm,

– пројектовање и извођење радова вршити уз сагласност РТС-а.

#### 5.5. Топловодна мрежа и постројења

Предметна саобраћајница припада грејним подручјима ТО „Дунав” и ТО „Коњарник”. Топловодна мрежа пречника 168,3/4,5 mm, која чини део топлификационог система ТО „Дунав”, изграђена је дуж Макензијеве улице, од Смиљанићеве до улице Алексе Ненадовића, и надаље до хотела „Славија”.

Из правца ТО „Коњарник” изведена је топоводна мрежа пречника 558/7,1 mm. На предметну саобраћајницу излази из Гружанске улице (код Београдског драмског позоришта), а затим иде зеленим појасом дуж леве стране Миле-

шевске улице (гледано из правца Црвеног крста). Траса овог топовода напушта предметну саобраћајницу код пешачког острва на углу улица Милешевске и 14. децембра где скреће у Подрињску улицу. Услови за топоводну мрежу и постројења на територији Плана су следећи:

– Топловод из Пројекта топоводне мреже „Светосавског платоа” у Курсулиној улици продужен је и изграђен испод улице Макензијеве и део деонице у Курсулиној улици у дужини од око 15 m. Овај топовод пречника 355,6x5,6 mm положен је у армирано-бетонском каналу тип II, типске-стандардне израде према техничким условима ЈКП „Београдске електране”. Топловод у раскрсници са комором без ревизионих отвора завршен је и биће стављен у експлоатацију. При радовима на проширењу саобраћајнице као и при њеној експлоатацији, постојећи топовод није угрожен;

– На раскрсници улица 14. децембра и Милешевске, на месту укрштања са магистралним топоводом у непроходном армирано-бетонском каналу, тип 1-А, иако није угрожен, због фреквентности саобраћаја предвиђа се његова реконструкција у полупроходни канал 2,3 x 1,6 m нето димензија у дужини од око 21 m. Проширење се предвиђа ка десној страни (северна страна) постојећег канала и на почетку и крају полупроходног канала предвиђени су ревизиони отвори – силази са челично-ливеним поклопцима за тежак саобраћај, тип „Београдске електране”. Израдом – реконструкцијом непроходног у полупроходан канал омогућује се интервенција на топоводној инсталацији без раскопавања саобраћајнице у раскрсници;

– На постојећим коморама КО-5 и КО-6 налазе се по два ревизиона силаза с поклопцима. Потребно је извршити замену поклопаца са челично-ливеним поклопцима за тежак саобраћај, тип „Београдске електране”. Горња kota поклопаца мора бити усаглашена са нивелетом и попречним профилем саобраћајнице;

– На раскрсници улица Рајићеве и Гружанске, из постојеће коморе планирано је да се изгради прикључни топовод за подручје улице Бранка Крсмановића. Пречник топовода треба да износи 168,3 x 4 mm. Топловод је планиран да се положи у армирано-бетонски канал, тип II, типске – стандардне израде према техничким условима ЈКП „Београдске електране”. Планирано је да се положи у коловозу улица Рајићеве и Бранка Крсмановића, са проласком испод Жичке улице. На пролазу испод Жичке улице планирано је да буде у проходном армирано-бетонском каналу, према условима ЈКП „Београдске електране”. На овај начин омогућава се интервенција на топоводној инсталацији без раскопавања фреквентне саобраћајнице. У току радова на проширењу саобраћајнице као и при њеној експлоатацији, планирани топовод не сме бити угрожен;

– На делу простора од улице Јована Рајића до улице Грчића Миленка планирана је траса пројектованих топовода, у планираним тротоарима улице Жичке – обострано, да би се обезбедило напајање будућих објеката на новим грађевинским линијама. Планирани топоводи су армирано-бетонски канали, тип IV, димензија бруто мере 1,14 x 0,74 m;

– На делу простора од Катанићеве улице до Соколске предвиђена је траса топовода, у планираном тротоару на парној страни и од постојећег шахта, прикључка за ОШ „Свети Сава” планирана је траса топовода до улице Кнегиње Зорке, да би се обезбедило напајање будућих објеката на новим грађевинским линијама. Планиране топоводе извести као армирано-бетонске канале тип IV, димензија бруто мере 1,14 x 0,74 m;

– На указаним местима извршити заштиту топовода, угрожених изградњом и експлоатацијом саобраћајница. Извршити замену поклопаца са челично-ливеним поклопцима за тежак саобраћај, тип „Београдске електране”. Горња kota поклопаца са челично-ливеним поклопцима треба да буде усаглашена са нивелетом и попречним профилем саобраћајнице. Реконструисати непроходан у полипроходан канал на углу улица 14. децембра и Милешевске, према постојећој техничкој документацији;

– Пројектоване неизграђене топловодне канале проверити на тежак саобраћај и усагласити са ситуационим и нивелационим профилем саобраћајнице;

– Планиране трасе топловода усагласити са трасама других инфраструктурних водова у попречном профилу, ситуационим и подужном профилу саобраћајнице. Идејни пројекат заштите топловода који је израдио Предузеће „Хидропројект“ из Београда саставни је део документације предметног плана.

Планирана топлификација приказана је на графичком прилогу број 6: „Урбанистичко решење топлификације“, у размери 1:500, а наведени Идејни пројекат заштите топловода саставни је део документације овог плана.

## 6. ПРАВИЛА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Изражен је недостатак зелених површина на укупном потезу, па је препорука да се постојеће површине сачувају у највећој могућој мери и квалитетније уреде и одржавају. Нове зелене површине предвидети посебно као заштитно зеленило (дрвореде) уз саобраћајницу, на основу услова датих у саобраћајном решењу. Такође се предвиђа пејзажно уређивање зелене парковске површине на којој се налази Возаревићев крст.

### 7. УРЕЂИВАЊЕ И ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Из приложене документације и мерења које је спровео Завод за заштиту здравља може се закључити да је животна средина на саобраћајном потезу Славија – Жичка угрожена од следећих загађивача:

– измерени ниво буке далеко прелази дозвољене границе, посебно ноћу;

– загађења ваздуха од ложишта и котларница у зимском периоду;

– резултати мерења загађења ваздуха од моторних возила показали су да ниједна од анализираних материја не прелази граничну вредност имисије прописану Правилником („Службени гласник РС“, број 54/92) међутим, повећањем дистанце од коловоза и уз постојање зеленила, концентрације загађивача знатно се смањују.

За потребе израде Идејног пројекта саобраћајнице Славија – Жичка урађен је „Елаборат заштите животне средине са мерама за смањење негативних утицаја“ („Хидропројект – саобраћај“ 2001. године). Анализа утицаја реконструкције предметног саобраћајног потеза на животну средину показала је да је неопходна његова реконструкција због побољшања укупног протока саобраћаја. Међутим, како се на овај начин повећава и фреквенција саобраћаја, један од циљева реконструкције мора бити и унапређење квалитета животне средине. Посебно је значајна заштита од буке, загађења ваздуха и обезбеђивање доброг проветравања, па је у том смислу потребно предузети и одређене мере заштите које се могу систематизовати у три основне групе:

– техничке мере заштите у попречном профилу саобраћајнице,

– мере заштите у фази грађења објекта,

– мере у фази експлоатације објекта.

Анализе саобраћајне буке спроведене у оквиру анализе могућих утицаја показују да су граничне вредности дозвољених нивоа знатно прекорачене, али с обзиром да је у питању саобраћајница у самом урбаном ткиву, није могуће предузети мере заштите у оквиру попречног профила. За објекте који се налазе уз саму саобраћајницу, а који по својим наменама захтевају нижи ниво буке (школски објекти), мере заштите реализовати искључиво у оквиру реконструкције објеката. У току радова на реконструкцији саобраћајнице предузети мере којима се своде на минимум могући утицаји на животну средину. Ове мере подразумевају следеће активности:

– предузимање посебних мера заштите објеката уз саобраћајницу због буке коју ставарају машине у току извођења радова;

– обезбеђивање услова да се постојећа коловозна конструкција која се уклања складишти на уређеним депонијама;

– снабдевање машина нафтом и њеним дериватима у току процеса грађења саобраћајнице обављати искључиво на посебно одређеним местима и уз максималне мере заштите, како не би дошло до просипања;

– паркирање машина само на одређеним местима, на којима се морају предузети мере заштите од загађења тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;

– уколико дође до загађења тла проливеним уљем или на неки други начин, уклонити тај слој земље и однети га на депонију;

– систематско прикупљање чврстог отпада у зони градилишта и његово депоновање на уређену депонију;

– забрана прања машина и возила у зони радова.

Такође је неопходно дефинисати и поступке у оквиру управљања експлоатацијом, што обухвата организацију саобраћаја и одржавање саобраћајнице следећим активностима:

– целокупан простор саобраћајнице опремити координираном светлосном сигнализацијом (зелени талас) која ће омогућити одређено смањење негативних утицаја и домену буке и аерозагађења;

– у фази израде Главног пројекта урадити посебан елаборат о могућим утицајима и мерама заштите за фазу извођења радова, као и елаборат о мориторингу стања животне средине у коридору реконструисане саобраћајнице.

### 9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ТЕРЕНА

У оквирима Плана најважнији моменат представља заштита тла и вода. Свако неконтролисано упуштање у терен, нарочито отпадних вода, има вишеструко негативан одраз на природну геолошку средину, посебно воде које у терен доспевају из оштећене водоводне или канализационе мреже. Због тога је обавезна реконструкција и довођење у исправно стање комплетне комуналне инфраструктуре.

За планиране активности терен је повољан за изградњу. Конкретни геотехнички услови зависе од квалитета темелног подтла, зато се ископи у које се поставља комунална инфраструктура, дубљи од 2 м, морају штитити разупирањем.

### 10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

#### 10.1. Историјски развој подручја

Са аспекта заштите грађевинског наслеђа нема посебних услова, с обзиром да се као потез кроз историју развијао као сиромашна градска периферија у којој није остало ни историјских ни архитектонских вредности. Једино Возаревићев крст има симболичку вредност и проглашен је за културно добро које треба сачувати, а простор који га окружује хортикултурно уредити. У урбанистичком смислу одређене вредности имају Чубурски трг, Чубурски парк и трг испред Београдског драмског позоришта. Ови простори тангирају територију предметног плана, тако да ће услови њихове заштите бити обрађени другим планским документима.

#### 10.2. Урбани карактер и визуелни идентитет

Простор на потезу Славија – Жичка не одговара потребама високог саобраћајног ранга који му припада, ни по квалитету услуга које пружа сама саобраћајница, ни по атрактивности и оформљености урбаног простора. Са циљем заштите појединих елемената визуелног идентитета на овом потезу, који нису посебно изражени, могу се истаћи одређене карактеристичне урбане целине које треба доградити и амбијентално унапредити.

Посебне визуре које реконструкцијом околног простора треба сачувати и евентуално истаћи су:

– визура из улице Макензијеве, од улице Кнегиње Зорке према Славији, која се отвара према новом објекту Народне банке који доминира на Тргу Славија;

– визура према храму Светог Саве која се у целини сагледава из Мутапове улице, као и из Мачванске и Соколске улице;

– визура у правцу Плечникове цркве пружа се са дела простора код Црвеног крста, од раскрснице улице Жарка Зрењанина са Жичком, с тим што је данас сагледива само купола цркве;

– визуре према тргу испред Београдског драмског позоришта пружају се из различитих праваца из непосредног окружења. Могуће је отворити и нове продоре под условом да се и сам простор трга уреди и оплемени;

– Возаревићев крст који је данас скривен од погледа и усађен у запуштено зеленило на скверу, а свакако да цео простор око Крста заслужује преуређење.

#### 11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Даљом урбанистичко-техничком разрадом предметног простора потребно је инвалидним лицима омогућити наметано кретање, коришћење слободних површина, приступ комерцијалним и друштвеним садржајима у коридору саобраћајнице, јавном превозу, на основу „Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица” („Службени гласник РС”, број 18/97).

#### 12. УСЛОВИ ЗА ЈГС

У постојећем стању дуж потеза Славија – Жичка пролази укупно пет тролејбуских линија, што представља око 65% линија целокупне тролејбуске мреже у граду, као и две аутобуске линије. Коридор пресецају две аутобуске линије. Вођење јавног градског превоза дуж предметног потеза, као и стајалишта на линијама ЈГП-а предвиђено је на основу услова добијених од ГСП-а РЈ Завод за истраживање и планирање развоја. Према овим условима, стајалишта су задржана на постојећим локацијама, а постојећу тролејбуску окретницу Црвени крст реконструисати да омогући двосмерну тролејбуску контактну мрежу.

#### 13. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Контејнере за прикупљане комуналног отпада поставити према условима надлежног ЈКП-а. С обзиром на недостатак простора, у профилу саобраћајнице предвидети да се контејнери поставе у нише у попречним улицама и у близини раскрсница, али тако да не ометају одвијање саобраћаја.

#### 14. ПОТРЕБНИ РАДОВИ И СРЕДСТВА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Предмер и предрачун саставни је део идејног пројекта и урађен је јуна 2001. године. Збирна рекапитулација за наведени идејни пројекат саобраћајнице на потезу Славија – Жичка са припадајућом инфраструктуром је следећа:

1. Грађевински радови	142.216.777 дин.
2. Саобраћајна сигнализација и опрема	20.232.655 дин.
3. Водовод	84.595.000 дин.
4. Канализација	13.046.000 дин.
5. Електроинсталације	131.780.600 дин.
6. Заштита топловода	1.729.336 дин.

Укупно 393.600.368 дин.

#### 15. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) План детаљне регулације за изградњу саобраћајног потеза Славија – Жичка, представља правни и плански основ за издавање Извода из плана на основу услова датих у овом плану.

#### III

Графички прилози Плана детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка обрађени су у посебном елаборату саставни су део поменутог плана и садрже:

1. Постојеће стање саобраћајнице	Р 1: 500
2. План намене површина	Р 1: 500
3. Саобраћајно и нивелационо решење	Р 1: 500
4. Приказ јавног грађевинског земљишта	Р 1: 500
5. Урбанистичко решење водоводне и канализационе мреже	Р 1: 500
6. Урбанистичко решење електроенергетске мреже	Р 1: 500
7. Урбанистичко решење ТТ мреже	Р 1: 500
8. Урбанистичко решење топлификације	Р 1: 500
9. Синхрон план	Р 1: 500

Саставни део елабората из претходног става је Документација плана која садржи:

#### Д1. Текстуални део

1. Одлука о припремању Регулационог плана
2. Извештај о извршеној стручној контроли
3. Извештај о јавном увиду и стручној расправи
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

#### Д2. Графички део

1Д Ажурна геодетска подлога – топографски план	Р 1: 500
2Д Синхрон план – Идејни пројекат саобраћајнице Славија – Жичка са припадајућом инфраструктуром – извод	Р 1:1000
3Д Извод из ГУП-а Београда 2021	

Услови и сагласности јавних комуналних предузећа и градских завода у потпуности су преузети из елабората „Идејни пројекат саобраћајнице Славија – Жичка” и представљају саставни део документације овог плана.

Саставни део документације овог плана је и прилог из поменутог идејног пројекта „План усаглашавања комуналних инсталација” који су потписале све надлежне институције.

#### IV

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-388/04-ХП-01, 21. јула 2004. године

Председник  
Радмила Хрустановић, с. р.



**САДРЖАЈ**

	Страна		Страна
План детаљне регулације (дела централне зоне) просторне целине између улица 29. новембра, Војводе Добрњца, Ђуре Ђаковића и Цвијићеве у Београду -----	673	План детаљне регулације блока између улица Панте Срећковића, Супилове, Вељка Дугошевића и продужетка улице Драгише Лапчевића, СО Звездара -----	712
План детаљне регулације за део подручја централне зоне, блок између улица 27. марта, Владетине, Кнез Данилове и Рузвелтове -----	689	План детаљне регулације пет блокова између улица Узун Миркове, Краља Петра, Господар Јевремове и Тадеуша Кошћушка, на територији општине Стари град -----	729
План детаљне регулације подручја између улица Струмичке, Војислава Илића, Краља Остоје, Бачванске, Рада Неимара и Махмута Ибрахим-Пашића (нацрт)	701	План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка -----	743

---

„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 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДОЈКА СРЕТЕНОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 242, 246. Штампа: ЈП „Службени гласник”, Штампариија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15