



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LIX Број 31

9. јун 2015. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 8. јуна 2015. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/12, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31 Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ВОДОВА СИСТЕМА ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА У БЕОГРАДУ (I ФАЗА, I ЕТА- ПА) ЦЕЛИНА А2

А. ОПШТИ ДЕО

А.1. Полазне основе

Непосредни повод за израду плана представља иницијатива Јавног комуналног предузећа „Београдске електране”, број V-2826 од 20. априла 2005. упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове за приступање изради плана.

У складу са наведеним донета је Одлука о изради плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, на седници Скупштине Града Београда, одржаној 13. новембра 2009. године која је објављена у „Службеном листу Града Београда”, број 49/09.

Концептом плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду предвиђено је међусобно повезивање, даљи развој и ширење постојећих система „Београдских електрана”.

Ово планско опредељење у Концепту плана, за Целину А2 (Топлана „Коњарник”), као последицу у коначном решењу има обезбеђивање додатних потреба топлане за гасом и резервним електро напајањем, уз реконструкцију постојеће мерно-регулационе станице (МРС) и изградњу нових водова, објеката и опреме у оквиру комплекса топлане „Коњарник”.

А.2. Обухват плана

Граница плана, Целине А2, обухвата површине за изградњу електростановског вода са заштитном зоном од по минимално 1 m обострано, прикључног гасовода са заштитном зоном од по минимално 3 m обострано, јавне саобраћајне површине (ЈСАО 1) и (ЈСАО 2), и комплекс топлане „Коњарник”.

На графичким прилозима граница плана је приказана и надаље детаљно описана на следећи начин:

1. Комплекс топлане „Коњарник”.
2. Јавна саобраћајна површина ЈСАО 1

3. Јавна саобраћајна површина ЈСАО 2

4. Планирано измештање и реконструкција дела трасе гасоводног прикључка Ø323,8 mm за топлану „Коњарник” на пречник Ø457 mm, дуж ул. Нова 32, од постојећег градског гасовода положеног дуж Устаничке улице до раскрснице са Улицом Лунета Миловановића.

5. Планирана реконструкција гасоводног прикључка Ø323,8 mm за топлану „Коњарник”, дуж ул. Нова 32 на пречник Ø457 mm односно Ø406 mm, од Улице Лунета Миловановића до постојеће МРС у комплексу топлане „Коњарник”.

6. Планирани електроенергетски вод 35 kV, дуж улице Карла Лукача, пешачке стазе, Устаничке улице, улице Десет авијатичара, Зидарске улице, Благајске улице и улице Нова 32, од постојеће ТС „Београд 4” до реконструисане ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”.

Граница плана обухвата део територије КО Звездара у укупној површини од 3.67 ha.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Закон и одлука на основу којих се план ради

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

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

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);

– Одлуке о изради плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

А.3.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење плана налазимо у садржини текстуелног и графичког дела ГП-а Београда 2021. године („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Даљи развој и унапређење система грејања према Генералном урбанистичком плану Београда до 2021. године базира се на изградњи даљинског система грејања из спрегнуте производње електричне и топлотне енергије на бази домаћих ресурса који постоје у непосредној близини града. Таквим системом жели се постићи поуздано и економично грејање, супституција увозних горива домаћим, већи степен искоришћења примарног горива и смањење степена загађивања животне средине.

У том смислу планиран је развој грејног подручја ТО „Коњарник”, кроз повећање капацитета саме топлане и њених потреба за природним гасом и електричном енергијом.

А.4. Попис катастарских парцела у обухвату плана

Попис парцела за прикључни гасовод и електроенергетски вод 35 kV

КО Звездара
целе к.п.

13507/2, 13526/4, 13401/12, 13400/4, 13397/3, 13398/3, 13400/3, 13401/3, 13508/2, 13541/2, 13553/2, 13472, 13392/2, 13391/2, 13506, 13552/2, 13551/1, 13314/9, 13313/12.

делови к.п.

13572/2, 13570/3, 13525/1, 13526/2, 13524/1, 13524/2, 13525/2, 13526/1, 13526/5, 13565/1, 13526/6, 13513/13, 13542/7, 13513/12, 13513/8, 13394/2, 13394/6, 13395/2, 13396/11, 13398/1, 13400/5, 13398/6, 13398/4, 13396/7, 13397/6, 13396/4, 13395/4, 13391/1, 13401/5, 13527/1, 13528/1, 13529, 13530, 18088, 13531, 13536, 18093, 13558, 13535, 18077, 13543/1, 13567/1, 13568/1, 18081/1, 13569/1, 13570/1, 13571/3, 13571/2, 13572/3, 13565/2, 15844/1, 13573/1, 13612, 13611, 13610, 13609/2, 10450/3, 13593/1, 13592/2

Попис парцела за јавне саобраћајне површине

ЈСАО 1, део к.п. 13391/1; ЈСАО 2 део к.п. 13401/5.

Попис парцела за топлану „Коњарник”

КО Звездара
целе к.п.

13507/2, 13397/3, 13398/3, 13400/3, 13401/3, 13508/2, 13541/2, 13553/2, 13472, 13392/2, 13391/2, 13506, 13552/2, 13551/1, 13314/9, 13313/12.

Овај план је урађен на ажурираним катастарско-топографским подлогама. У случају неслагања овог списка и графичког дела елабората важи стање дато у графичком прилогу 3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и планом грађевинских парцела.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Б.1. Постојећа намена површина

У односу на детаљно описан обухват плана у тачки А.2., постојећа намена земљишта, преко које се планира изградња и реконструкција прикључног гасовода, електроенергетског вода, као и објеката у комплексу топлане је: 1) јавна комунална површина–комплекс топлане; 2), 3) јавна саобраћајна површина; 4) комерцијалне делатности и јавна саобраћајна површина; 5) јавна саобраћајна површина, становање, јавна зелена површина и јавна комунална површина–комплекс топлане; 6) јавна комунална површина–комплекс трафостанице, јавна саобраћајна површина, јавна зелена површина и јавна комунална површина – комплекс топлане.

У свему према графичком прилогу 1. Постојећа намена површина Р1:500.

Б.2. Планирана намена површина

Овим планом, планирана изградња, измештање и реконструкција је предвиђена у површинама следећих намена:

1. Комплекс топлане „Коњарник” на јавној комуналној површини;

2. Јавна саобраћајна површина ЈСАО 1 на јавној саобраћајној површини;

3. Јавна саобраћајна површина ЈСАО 2 на јавној саобраћајној површини;

4. Планирано измештање и реконструкција дела траесе гасоводног прикључка испод намене пијаца и јавне саобраћајне површине;

5. Планирана реконструкција гасоводног прикључка испод намене пијаца, јавне саобраћајне површине, становање, комерцијалне делатности и јавне комуналне површине – комплекс топлане;

6. Планирани електроенергетски вод 35 kV испод јавне комуналне површине–комплекс трафостанице, јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине и јавне комуналне површине–комплекс топлане.

За планирану изградњу и реконструкцију прикључног гасовода и изградњу електроенергетског вода се не формирају посебне грађевинске парцеле.

За комплекс топлане „Коњарник”, у коме је овим планом планирана изградња, доградња и реконструкција више објеката и водова, потребно је формирати јавну комуналну грађевинску парцелу (ЈКП).

За јавне саобраћајне површине (ЈСАО 1 и ЈСАО 2) потребно је формирати јавне грађевинске парцеле.

Планиране грађевинске парцеле приказане су и аналитички обележене на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и планом грађевинских парцела.

Табела биланса површина

Парцела	Кат.парцеле бр.	Површина КП (m ²)
ЈКП	целе к.п. 13507/2, 13397/3, 13398/3, 13400/3, 13401/3, 13508/2, 13541/2, 13553/2, 13472, 13392/2, 13391/2, 13506, 13552/2, 13551/1, 13314/9, 13313/12.	29.885
ЈСАО1	део 13391/1	57
ЈСАО2	део 13401/5	58
Укупна површина 30.000 m ²		

Овај план је урађен на ажурираним катастарско-топографским подлогама.

У случају неслагања овог списка и графичког дела елабората, важи стање дато у графичком прилогу 3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и планом грађевинских парцела.

Б.3. Површине јавних намена

Б.3.1. Јавне саобраћајне површине

Електроенергетски вод и прикључни гасовод су на деловима подручја општине Звездара планирани кроз саобраћајнице чија је регулација на графичком прилогу дата на основу урбанистичке планске документације приказане у следећој табели:

Р. бр.	Назив улице	Регулација дата на основу
1	Карла Лукача	Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).
2	Устаничка	Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).
3	Десет авијатичара	Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).

Р. бр.	Назив улице	Регулација дата на основу
4	Зидарска	Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).
5	Благајска	Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).
6	Нова 32	ПДР Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, 5/09”) и Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90”).

За предметни план обављена је сарадња и добијени услови Секретаријата за саобраћај, Дирекције за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1670/12, од 5. септембра 2012; Сектора за привремену и планирани режим саобраћаја, одељења за планску документацију IV-05 бр. 344.4-37/12, од 5. септембра 2012. као и ЈКП „Београд пут”, број V 30002-1/2012 године, од 22. августа 2012.

Б.3.2. Водоводна мрежа и постројења

Територија обухваћена границом целине А2 предметног плана генералне регулације припада првој и другој висинској зони снабдевања Београда водом.

Планирани електровод 35 kV се укршта са постојећим водоводом:

- В2Ø100 mm у Улици Карла Лукача
- В3Ø100 mm, В3Ø80 mm, 2xВ3Ø150 mm у Устаничкој улици
- В3Ø100 mm у ул. Десет авијатичара
- 2xВ3Ø100 mm у Благајској улици
- В3Ø200 mm и В3Ø150 mm у ул. Нова 32

„ПДР-ом Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, „блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26” („Службени лист Града Београда”, број 5/09), планирана је изградња дистрибутивне водоводне мреже, пречника В3Ø150 mm у улицама Гусињса, Лунета Миловановића и Новој 32.

Планирани електровод 35 kV и планирани измештани гасовод дефинисани су у односу на постојећу водоводну мрежу и постојеће водоводне шахтове тако да се обезбеди минимално дозвољено растојање 2–2,5 m од цевовода Ø300 mm и већих, а мин 1,0 m од остале дистрибутивне водоводне мреже.

Приликом изградње водоводне мреже мора бити обезбеђен несметан приступ. Не смеју се угрозити постојећи корисници водоводног система, као и функционисање постојеће водоводне мреже и објеката.

За предметни План обављена је сарадња и добијени услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, служба развоја водовода, број предмета 33978, I4-2/1129, од 26. октобра 2012.

Б.3.3. Канализациона мрежа и постројења

Територија обухваћена границом целине А2 предметног плана генералне регулације припада централном канализационом систему и то делу који се каналише по општем начину одвођења кишних и употребљених вода.

У границама плана није планирана примарна и дистрибутивна канализациона мрежа.

У границама предметног плана, дуж планираних траса електровода 35 kV и на делу измештене трасе гасовода постоји канал општег система Ø250 mm у колској стази у продужетку Улице Карла Лукача.

Планирани електровод 35 kV се такође укршта са постојећом канализацијом:

- 2xОК250, ОБ60/110 у Устаничкој улици
- ФК250 у улици Десет авијатичара
- ФК250 у Благајској улици
- ФК300 и ОК250 у улици Нова 32

Планирана реконструкција и измештање гасовода укршта са постојећом канализацијом ФК300 и ОК250 у ул. Нова 32.

Приликом паралелног вођења трасе електровода 35 kV, у колској стази у продужетку ул. Карла Лукача, водити рачуна о минималном растојању од постојеће градске канализационе мреже у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Приликом извођења радова не смеју се угрозити постојећи корисници канализационе мреже као и функционисање постојеће канализационе мреже и објеката.

За предметни план обављена је сарадња и добијени услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, служба техничке документације, број предмета 33978 I4-2/1129, од 1. новембра 2012.

Б.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења

У границама планираног електроенергетског вода 35 kV налази се подземни електроенергетски вод 35 kV који повезује ТС 35/10 kV „Београд 4” и ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник” и електроенергетска мрежа водова 10, 1 kV. Мрежа поменутих електроенергетских водова изграђена је подземно, пратећи коридор саобраћајних површина. Постојеће саобраћајне и слободне површине су опремљене инсталацијама јавног осветљења.

Планиране потрошаче у оквиру ТО „Коњарник”, чија је укупна једновремена снага $P_{\Sigma}=4$ MW, напојити из реконструисане ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”. За прикључење реконструисане ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник” потребно је изградити следеће:

– у оквиру ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник” уградити други трансформатор снаге 8MVA, тако да укупна инсталисана снага ТС буде 16 MVA;

– у трансформаторској станици ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник” предвидети доградњу и реконструкцију 35 kV разводног постројења, а трансформаторска поља, доводно – одводна поља и мерно – спојна поља, опремити потребном опремом у складу са Техничким условима бр. 4713-4/12, Интерним стандардима ЕДБ и техничким препорукама ЕД Србије;

– од хелије бр. 3 из ТС 35/10 kV „Коњарник” до новог доводног поља у ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”, положити подземни вод 35 kV потребног типа и попречног пресека. У оквиру постојеће ТС 35/10 kV „Коњарник”, уколико је потребно, прилагодити опрему у 35 kV хелији за прикључење планираног вода;

– планирани вод 35 kV положити од постојеће ТС 35/10 kV „Коњарник” дуж парне стране ул. Карла Лукача, дуж пешачке стазе, затим дуж парних страна Ул. Устаничка, Десет авијатичара, затим дуж леве стране Ул. Зидарска, парном страном Ул. Благајска, дуж парне стране II Нова до реконструисане ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”. Планирани вод 35 kV поставити подземно испод коловозне конструкције у рову дубине од 1,4 до 1,7 m и ширине 0,9 m, а у тротоарском простору у рову дубине 1,1 m и ширине 0,6 m. У склопу рова положити полиетиленске цеви (PE) цеви Ø40 mm, за потребе оптичког вода. Приликом преласка сабраћајница, полагање вода 35 kV извести раскопавањем или подбушивањем – кртицом у зависности од ситуације на терену;

– мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 35 kV у дограђеном мерно-спојном пољу у разводном постројењу ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”. Постојећа мерења на 35 kV и 10 kV напонском нивоу укинута;

– постојећу ТС 10/0,4 kV (рег. бр. Б-228) ставити ван погона, а напојне 10 kV водове који су служили за напајање ове ТС изместити из круга комплекса и спојити равном кабловском спојницом како би се остварила веза између постојеће ТС 35/10 kV „Коњарник” и ТС 10/0,4 kV (рег. бр. Б-1515);

– планиране објекте у оквиру комплекса напајати електроенергетским водовима потребног типа и попречног пресека;

Изградња планираног електроенергетског вода 35 kV у близини електроенергетских водова условљена је „Техничком препоруком бр. 3” (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију, новембар 2012).

Измештање прикључног гасовода за потребе ТО „Коњарник”, у близини електроенергетске мреже и објеката, условљена је Техничком препоруком бр. 3” (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију, новембар 2012).

Уколико се при извођењу радова угрожавају електроенергетски водови 35, 10 и 1 kV, исте изместити или заштити. Задржати све електричне везе између постојећих електроенергетских објеката чије је измештање потребно. Уколико се траса подземних водова нађе испод коловоза, водове зештитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm за кабловске водове 35 kV и кабловску канализацију пречника Ø100 mm за кабловске водове 10 и 1 kV. Предвидети 100% резерву у број у отвора кабловске канализације за водове 35 и 10 kV и 50% резерве за водове 1 kV. Радове у близини електроенергетских водова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Све радове извести у складу са важећим техничким прописима, препорукама и Интерним стандардима Електродистрибуције Београд.

За предметни план обављена је сарадња и добијени услови „Електродистрибуције Београд” д.о.о, Београд, број предмета 4713-1/12 од 5. децембра 2012; 4713-4/12 од 25. јула 2013.

Б.3.5. Телекомуникациона мрежа и постројења

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ Коњарник. У оквиру граница планираног електроенергетског вода 35 kV изграђени су тк каблови који „носе” значајан међународни, међумесни и месни тк саобраћај. На предметном подручју приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Изградња планираног електроенергетског вода 35 kV у близини телекомуникационих водова и објеката условљена „Техничком препоруком бр. 3” (ЈП ЕПС – Дирекција за дистрибуцију, новембар 2012), поглавље 13.

Приликом измештања прикључног гасовода за потребе ТО „Коњарник”, у близини телекомуникационе мреже и објеката, придржавати се минималног хоризонталног растојања од 1,0 m, а приликом укрштања поменутих водова придржавати се минималног вертикалног растојања од 0,5 m. Подручје укрштања износи 1,0 m са сваке стране од места укрштања. У подручју укрштања не смеју се налазити шахтови, као ни места наставка како на телекомуникационим кабловима тако и на прикључном гасоводу, а каблови се по правилу полажу у заштитне цеви. Гасоводне инсталације водити испод телекомуникационих водова, а постојеће телекомуникационе водове заштити постављањем у заштитне PVC цеви Ø 100 mm потребне дужине.

За предметни План обављена је сарадња и добијени услови „Телеком Србија”, дирекција за технику број предмета 0739/0760/03/01-240096/3 ББ, од 13. децембра 2012.

Б.3.6. Гасоводна мрежа и постројења

На предметном подручју, дуж Устаничке улице, изграђен је и у експлоатацији је градски гасовод пречника Ø457,2 mm, радног притиска $p=6\div 12$ bar-a, са кога се прикључним гасоводом пречника Ø323,8 mm, гасом снабдева топлана „Коњарник”.

Услед потребе топлане „Коњарник” за повећањем потрошње природног гаса од око 10.000 m³/h (са садашњих 30.000 m³/h на планираних 40.000 m³/h), реконструисати постојећи прикључни гасовод Ø323,8 mm, дуж улице Нова 32, на пречник Ø457 mm, а деоницу прикључка од улице према постојећој МРС ТО „Коњарник”, на пречник Ø406 mm. При реконструкцији прикључног гасовода задржати постојећу трасу осим у једном делу (од постојећег градског гасовода положеног дуж Устаничке улице до раскрснице са улицом Лунета Миловановића), где постојећи објекти угрожавају гасовод. На тој деоници, од око 100 m, реконструкцију извести уз измештање трасе гасовода у коловоз улице Нова 32 на минимум 3 m од објеката супреструктуре.

Гасовод полагаати подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви, у складу са условима „Србијагас”, обезбедити минимална растојања у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона за прикључни гасовод, притиска $p=6\div 12$ bar-a, у оквиру које је забрањена свака градња објеката супреструктуре износи по 3 m мерено са обе стране цеви.

У оквиру комплекса топлане „Коњарник”, постојећој мернорегулационој станици (МРС ТО „Коњарник”) повећати капацитет на $V_h=40.000$ m³/h, заменом и уградњом одговарајуће опреме.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супреструктуре од МРС износи 15 m.

Приликом изградње и реконструкције прикључног гасовода и МРС у свему поштовати одредбе из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88”).

За предметни План обављена је сарадња и добијени услови ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, број предмета 06-03/4244, од 7. марта 2013. и 06-03/17046, од 23. септембра 2013.

Б.3.7. Топлана „Коњарник”

Комплекс топлане „Коњарник” остаје у постојећим границама.

У оквиру комплекса топлане проширити и доградити: Котларницу, помоћну парну котларницу, портирницу, резервоар мазута са претоварном станицом, складишта енергената, материјала и продуката технолошких процеса, магацин за смештај резервних делова и опреме, као и друге, основне, погонске, помоћне и технолошке објекте, неопходне за производњу топлотне енергије и функционисање топлане.

Поред тога:

– Реконструисати мернорегулациону станицу ТО „Коњарник” на капацитет од $V_h=40.000$ m³/h, заменом и уградњом одговарајуће опреме без повећања или промене постојеће локације;

– Реконструисати и доградити ТС 35/6 kV „Топлана Коњарник”, уградњом другог трансформатора снаге 8 MVA;

– Изградити складиште запаљивих течности и техничких (течних) гасова;

– Уградити систем за континуални мониторинг издувних гасова из постојећег димњака;

– Изградити електроенергетски вод 35 kV, реконструисати гасоводни прикључак на пречник Ø406 mm, као и другу потребну инфраструктуру.

Новопланирану изградњу, од оријентационих 3.000 m² БРПП, реализовати унутар грађевинске линије, повучене на 5 m од границе парцеле ТО „Коњарник”, уз поштовање свих стандарда и прописа који дефинишу ову врсту изградње.

Овим проширењем, изградњом и доградњом омогућиће се повећање производног капацитета топлане за додатних 70 MW, што ће топлану „Коњарник” дефинисати као топлотни извор са производним капацитетом од преко 300 MW.

Приликом изградње електроенергетског вода 35 kV, водити рачуна о његовом укрштању са постојећим магистралним топловодом Ø350 mm, у комплексу топлане „Коњарник”, положеног поред саобраћајнице Нова 32.

Приступе комплексу топлане „Коњарник” остварити из Пљеваљке улице.

У оквиру комплекса ТО „Коњарник” интерне саобраћајне површине прилагодити тако да омогућавају приступ објектима, као и кретање доставних возила и њихово маневрисање. Капацитете потребне за паркирање обезбедити на припадајућој грађевинској парцели према нормативу једно паркинг место на три запослена.

Слободне и зелене површине, као и површине око објекта, озеленити у циљу заштите од буке.

У свему према графичком прилогу 3. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и планом грађевинских парцела, Р1:1.000.

Б.3.8. Топловодна мрежа

У обухвату плана налази се део топоводне мреже која припада грејном подручју топлане „Коњарник”, као и сам комплекс ТО „Коњарник”.

У оквиру границе плана изведени су топоводи:

Ø302 mm, дуж улице Карла Лукача;

Ø54 mm, дуж Устаничке улице

Ø86 mm, дуж Благајске улице

Ø350 mm и Ø200 mm, као прелазак Благајске улице

Ø350 mm и Ø273 mm дуж ул. Нова 32

Ø125 mm као прелазак ул. Нова 32 на раскрсници са Устаничком

„ПДР-ом Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23–Д25, Д36–Д43 и део Д26” („Службени лист Града Београда”, број 5/09), планирана је изградње топоводне мреже дуж улица Гусињске, Лунета Миловановића и улице Нова 32.

Приликом изградње електроенергетског вода 35 kV остварити минимална растојања при паралелном вођењу са топловодом од 0,7 m, односно 0,6 m приликом укрштања.

Реконструкцију и изградњу прикључног гасовода реализовати уз минимална растојања при паралелном вођењу са топловодом од 1 m, односно 0,5 m приликом укрштања.

За предметни План обављена је сарадња и добијени услови ЈКП „Београдске електране”, број предмета VII-17457, од 8. новембра 2013.

Б.3.9. Јавне зелене површине

Систем зелених површина чине различити типови зелених површина просторно и функционално повезаних и интегрисаних у континуално изграђено ткиво.

На територији предметног плана где је траса топовода и објекта даљинског грејања планирана у регулацији саобраћајница које су са линеарним зеленилом – дрворедом, трасу планирати на одстојању од минимум 2.0 m од стабала у дрвореду.

На свим зеленим површинама где постоји висока квалитетна вегетација планирати објекте и водове даљинско грејања на безбедном одстојању од вегетације и сачувати је од физичког оштећења. Инсталације топовода поставити хумусном земљом. Урадити геодетски снимак све вегетације која је поред трасе топовода која може бити угрожена полагањем вода.

У случају неопходне потребе за уклањањем неког стабла због техничких разлога, инвеститор је у обавези да за такву интервенцију прибави одобрење Градске комисије за валоризацију и компензацију и процену штете посечених стабала. Свако, евентуално посечено стабло компензовати садњом новог стабла исте врсте дрвећа, на најближем слободном делу парцеле. Положај ново засађеног дрвећа усагласити са трасама инсталација техничке инфраструктуре.

За посебно квалитетна и заштићена стабла прибавити посебне техничке услове ЈКП „Зеленила–Београд” и Републичког завода за заштиту природе.

За озелењавање површина у зони водова даљинског грејања користити засаде ниске вегетације – листопадног, зимзеленог и четинарског шибља.

По завршетку радова све раскопане површине, травњаке и засторе вратити у првобитно стање уређености. Код обнове и реконструкције оштећених травних површина извршити претходно насипање плодне хумусне земље у слоју од 20 cm.

Све радове у оквиру зелених површина, као и пројектну документацију радити у сарадњи са ЈКП „Зеленило–Београд”.

Слободан простор око објекта даљинског грејања озеленити применом ниског зеленила и травњака а дуж ограде предвидети садњу живице, пузавица и слично.

За предметни план обављена је сарадња и добијени услови ЈКП „Зеленило–Београд”, број предмета 51/506 од 28. септембра 2012.

Б.4. Заштита културног наслеђа

У оквиру предметног простора нема објекта који су утврђени за културно добро или уживају претходну заштиту, а предметни простор се не налази у оквиру просторне културно-историјске целине под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на ерхеолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

За предметни План обављена је сарадња и добијени услови „Завода за заштиту споменика културе Града Београда”, број предмета Р 390/13, од 1. априла 2013.

Б.5. Урбанистичке и посебне мере заштите

Б.5.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о присту-

пању стратешкој процени утицаја на животну средину плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-01 бр. 350.14-1/09, 18. јануар 2010. године.

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

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-68/2012-V-04 од 16. октобра 2012. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је приликом планирања као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана.

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

- пројектовање техничких решења изградње водова система даљинског грејања прилагодити постојећим геотехничким и хидрогеолошким условима тла у циљу обезбеђивања несметаног природног дренажа подземних вода; специфична техничка решења применити посебно у случајевима геотехнички и хидролошки осетљивих зона у терену дуж трасе водова;

- избор материјала за изградњу водова извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања и исцуривања у околни простор, што подразумева адекватну отпорност водова и прикључака на све механичке и хемијске утицаје, корозију, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (флексибилности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (слегање, течење, клижење, бубрење материјала и др);

- пројектно техничком документацијом посебно обрадити случај удеса и прописати одговарајуће мере које се одnose на мере превенције, приправности и одговора на удес као и отклањање последица удеса;

- није дозвољено уклањање постојећих дрвореда дуж саобраћајница, односно сеча стабала у уређеним зеленим површинама ради постављања/ изградње мреже даљинског грејања;

- на деловима где траса извођења предметних радова пролази кроз зелене површине, радове извести на начин којим ће се простор минимално деградирати;

- извршити заштиту постојећих стабала дуж трасе полагања водова система даљинског грејања пре започињања радова на његовој изградњи; ископ земље у непосредној близини стабала обавити ручно, како би се сачувао коренов систем и надземни делови дрвећа; изузетно, сечу појединих стабала може одобрити надлежна организациона јединица Градске управе;

- применом одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини објеката, обезбедити да бука емитована током рада и одржавања постројења (препумпне станице, мерно-регулационе станице, и други објекти) не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима,

методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10); и

- уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералношко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09) извођач је дужан да обавести надлежна министарства и предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

За смањење утицаја постојећих објеката и новопланираних садржаја у току изградње/проширења и експлоатације, као и оних који могу бити у употреби у прелазном периоду до изградње система даљинског грејања као и евентуално њихове касније употребе неопходно је:

- у случају уклањања постојећих резервоара за течне енергентне извршити испитивања земљишта у складу са законском регулативом; у случају контаминације земљишта према потреби извршити санацију и ремедијацију деградираних површина у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11 – УС), а на основу Пројекта санације и ремедијације на који је прибављена сагласност надлежног министарства;

- изградњу резервоара извршити у складу са свим техничким нормативима и захтевима према законској регулативи, како би се постигла заштита вода и тла од негативног утицаја течних нафтних деривата у току редовне експлоатације и у случају евентуалних исцуривања;

- контролисано прикупљати задржане (зауљене) воде са свих манипулативних површина, као и вода из система за течна горива (складишни и дневни резервоари за мазут и лако лож уље, мазутна пумпна станица и др) и њихово несметано спровођење до таложника и сепаратора масти и уља; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

- техничке гасове и запаљиве течности чувати у затвореном и обезбеђеном простору за складиштење опасних материја у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/85, 18/89, „Службени гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94). Приликом складиштења опасних материја водити рачуна о међусобној компатибилности ускладиштених материја;

- прибављање дозволе/сагласности надлежног органа за потребе изградње објеката, односно коришћења објеката или њихових делова за чување и складиштење сировина, производа и отпада који имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом материја;

- управљање отпадом вршити у потпуности у складу са Законом којима је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом Града Београда 2011–2020 („Службени лист Града Београда”, бр. 28/11), до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом;

- планиране објекте и постројења у комплексу постојеће ТО

- „Коњарник” пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;

- извршити адекватан избор котла, као и свих осталих техничко-технолошких делова производног процеса којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента;

– обезбедити одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње енергента, метеоролошких услова и граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања);

– остварити техничке мере за заштиту ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање – отпашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних законом;

– изградити одговарајући уређај за пречишћавање технолошких отпадних вода насталих у процесу експлоатације и одржавања котлова, односно у процесу хемијске припреме сирове котловске воде;

– изградити манипулативне површине (претакалиште за енергенте и деривате) од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;

– инфраструктурне објекте (МРС и трафостаница) пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, а нарочито обезбедити:

– заштитну зону од 15 m око објекта МРС и њено ограђивање транспарентном оградом,

– додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора;

– успоставити ефикасан систем мониторинга и сталне контроле функционисања свих делова система даљинског грејања, са аспекта техничке безбедности током изградње и експлоатације, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– праћење емисије загађујућих материја у ваздух на димњаку (током пробног и редовног рада објекта), у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09) и Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух („Службени гласник РС”, бр. 71/10, 6/11 – исправка),

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30/10), Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Службени гласник СРС”, бр. 47/83, 13/84),

– мерења нивоа буке у животној средини пре почетка рада планираних објеката, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са законом;

– за реконструкцију/доградњу постојећих, односно изградњу нових објеката у оквиру комплекса постојеће топлане обавезно је прибавити мере и услове заштите животне средине од надлежног органа за заштиту животне средине.

У току извођења радова неопходно је:

– грађевински и остали отпадни материјал који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

– да извођач одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште.

Б.5.2. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и пожара

Заштита од елементарних непогода

Објекти унутар комплекса топлане „Коњарник” морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилни-

ком о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара планирану изградњу реализовати у складу са одговарајућим противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 111/09),

– Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89),

– Техничким условима за заштиту подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења и корозије ЈУС Н.ЦО.105

– Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95),

– Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53,54/88 и 28/95),

– Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96),

– Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88),

– Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77),

– Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви до 4 bar-a („Службени лист СРЈ”, број 20/92),

– Правилником о смештају и држању уља за ложење („Службени лист СФРЈ”, број 45/67),

За предметни план обављена је сарадња и добијени услови „Министарства унутрашњих послова”, сектор за ванредне ситуације бр. 217-178/2012-07/7, од 31. августа 2012.

Б.5.3. Урбанистичке мере од интереса за одбрану земље

На основу услова Министарства одбране, инт. бр. 2847-12/12 од 10. јануара 2013. године, за предметни план нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Б.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Изградња објеката и водова система даљинског грејања и гасоводног система сама по себи представља унапређивање ефикасности коришћења примарних облика енергије за потребе грејања и припреме топле воде.

У конкретној ситуацији, изградњом електроенергетског вода, реконструкцијом прикључног гасовода и МРС, обезбедиће се повећање потрошње природног гаса топлане „Коњарник”, као еколошки и енергетски ефикаснијег основног погонског горива.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Предметни простор представља вододелницу Миријевског потока, са једне стране и Мокролушког и Дубоког по-

тока, са друге стране и обухвата простор са различитим морфолошким, геолошким и хидрогеолошким условима. Данашњи морфолошки облици су производ дејства како старих тако и савремених геолошких процеса, а велику улогу имају и антропогени утицаји који се огледају у изради разноврсних ископа, засецања, а највећим делом насипања делова терена услед грађења нових инфраструктурних и стамбених објеката. Апсолутне коте терена износе од 145 до 198 mnn.

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени седиментима квартарне старости. Неогени седименти представљени су лапоровитом серијом у оквиру које, у доњем делу, преовлађују слојевити лапори, а у горњем делу глиновито-лапоровити седименти панонске старости. Квартарне насlage су представљене делувилалним и делувилално-пролувилалним седиментима. На предметном терену су дебљине до 10 m. Представљене су прашинастим и прашинастио-песковитим глинама.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и експертским прегледом терена нису уочени морфолошки облици који указују на кретање земљаних маса (процес клизања). На предметном простору се налазе велике површине условно стабилних падина-потенцијалних клизишта, које се неадекватним коришћењем могу активирати. Све ово упућује на закључак да је терен на коме се налази предметна локација у природним и у условима досадашње изграђености стабилан. Међутим, било какво неадекватно засецање падине може испровоцирати покретање земљаних маса. Ниво подземне воде се најчешће налази на контакту делувилалних и делувилално-пролувилалних наслага (рејони I и II – на дубини 3–10 m) и на контакту квартарних и неогених седимената (рејон III – на дубини 1,5–6 m). Сходно локалним инжењерскогеолошким условима терена, на предметном простору се може усвојити VIII степен сеизмичности и коефицијент сеизмичности тла $K_s = 0,041 - 0,046$.

На основу сагледаних инжењерскогеолошких карактеристика, на коридору планираног топловода издвојена су три инжењерскогеолошка рејона.

Инжењерскогеолошки рејон Ia

Обухвата стабилне, заравњене делове терена (гребене и платое) нагиба до 3°, са нивоом подземне воде на дубини од 6 до 10 m. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, али уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

Објекти инфраструктуре изводиће се уз ангажовање седимената који представљају погодну средину за рад. Према ГН-200 нормама припадају I и II категорији земљишта. Привремени ископи висине до 2 m могу се изводити под врло великим нагибом – субвертикални, без примене заштитне подграде. Ископ је лак и може се обављати ручно. Сви ископи дубљи од 2 m морају се обезбеђивати.

Инжењерско-геолошки рејон II

Обухвата делове терена нагиба 3–8°, са нивоом подземне воде од 3 до 7 m. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као условно повољни за урбанизацију јер конструкција терена (денивелација терена и висок ниво подземне воде) захтева примену одговарајућих мера у циљу очувања стабилности.

Ископи се морају изводити уз конструктивну заштиту. Објекти са једном или две подземне етаже треба штитити од утицаја процедних подземних вода одговарајућом хи-

дроизолацијом а са више подземних етажа одговарајућим дренажним системима. Објекти инфраструктуре изводиће се уз ангажовање седимената који представљају погодну средину за рад. Према ГН-200 нормама припадају II категорији земљишта. Привремени ископи висине до 1,5 m могу се изводити без примене заштитне подграде. Ископ је лак и може се обављати ручно. Сви ископи дубљи од 1,5 m, морају се обезбеђивати.

Инжењерско-геолошки рејон III

Обухвата делове терена нагиба 2–7°, са нивоом подземне воде од 1,5 до 6 m. Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени су оцењени као неповољни за урбанизацију јер конструкција терена (денивелација терена и висок ниво подземне воде) захтева примену одговарајућих мера у циљу очувања стабилности. Предметни РЕЈОН обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште) које се неадекватним коришћењем може активирати. У оквиру инжењерскогеолошког РЕЈОНа III издвојена су два микрорејона IIIб и IIIц.

Инжењерско-геолошки микрорејон IIIб

Терен је у површинском делу изграђен је од стишљивих квартарних седимената – делувилалних прашинастих глина дебљине од 1 до 6 m, који леже преко лапоровитих седимената а који се местимично појављују и на површини терена.

Објекти инфраструктуре морају бити повезани флексибилним везама да не би дошло до пуцања и накнадног провлажавања што би изазвало додатна слегања у делувилалним седиментима и волуметријске промене у лапоровитим седиментима. Земљане радове и засецања терена (којих ће бити због изражене денивелације терена) изводиће у сушним периодима уз обавезно подграђивање ископа висине преко 2 m у делувилалним и преко 1 m у лапоровитим седиментима.

Инжењерско-геолошки микрорејон IIIц

У површинском делу изграђен је од делувилално-пролувилалних прашинасто-песковитих глина дебљине 2–5 m. Подину квартарних седимената изграђују неогени седименти панона представљени лапоровитим глинама и лапорима.

Делувилално-пролувилални и лапоровити седименти су склони волуметријским променама услед накнадног провлажавања, као и откидањима у засецима дуж прслина и пукотина у основној стенској маси. Због овога се мора водити рачуна да се при извођењу земљаних радова и засецања не наруши стабилност падине. Темелна конструкција се, израдом одговарајуће дренаже, мора заштитити од штетног прихрањивања подтла подземном водом.

Земљане радове и засецања терена изводиће у сушном периоду а све ископе преко 1 m висине обавезно подграђивати.

У даљој фази пројектовања по планираној траси извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

V. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

V.1. Ставови у вези са важећим плановима

Измена и допуна ДУП-а три месне заједнице на потезу дуж Ауто-пута, Грчића Миленка, Војислава Илића и Устаничке улице („Службени лист Града Београда”, број 10/90) се овим планом мења измештањем и реконструкцијом дела

прикључног гасовода за МРС ТО „Коњарник” и изградњом електроенергетског вода 35 kV, а у обухвату комплекса топлане „Коњарник” ставља ван снаге.

ПДР Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијево и Устаничке, блокови Д23–Д25, Д36–Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09) се овим планом мења измештањем и реконструкцијом прикључног гасовода за МРС ТО „Коњарник” и допуњује изградњом електроенергетског вода 35 kV.

В.2. Спровођење

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и за формирање грађевинских парцела јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/12, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

В.3. Етапност реализације

Дозвољава се фазност реализације електроенергетског вода и гасоводне мреже и објеката, као и објеката у оквиру комплекса топлане „Коњарник”, по деоницама, у складу са технолошким могућностима и у односу на потребе предметних потрошача.

Саставни део овог плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

I Прегледна карта целина	P 1:2.500
1. Постојећа намена површина	P 1:500
2. Планирана намена површина	P 1:500
3. Регулационо нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и планом грађевинских парцела	P1:500
4. Синхрон план	P1: 500
5. Инжењерскогеолошка категоризација терена	P1: 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Текстуални део
1. Општа документација (рег. предузећа, лиценца)
 2. Одлука о приступању изради плана
 3. Извештај о извршеној стручној контроли
 4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађ. послове
 5. Извештај о јавном увиду
 6. Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
 7. Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
 8. Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

9. Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

10. Услови и мишљења комуналних и других надлежних организација

11. Концепт плана

12. Подаци о постојећој планској документацији

13. Геолошко-геотехничка документација

Графички део

– Подаци о постојећој планској документацији са границом плана

– II Инжењерскогеолошка карта терена (Прегледна карта целина)

– Копије топографскокатастарских подлога са границом плана

– Копије катастра подземних инсталација

Овај план генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београд”.

Скупштина Града Београда

Број 350-426/15-С, 8. јуна 2015. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. јуна 2015. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОТЕЗА УЗ УЛИЦУ СТРАЖАРСКА КОСА У ВЕЛИКОМ МОКРОМ ЛУГУ ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА И ВОЖДОВАЦ

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације потеза уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општина Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09) и Концепта плана детаљне регулације потеза уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општина Звездара и Вождовац, верификованог на 70. седници Комисије за планове Скупштине Града Београда одржаној 30. март 2010. године

Примарни циљ израде плана је да преиспита контекст и услове изградње и урбанизације подручја Стражарске косе.

Циљеви израде плана су:

- санација активног клизишта;
- дефинисање јавног интереса;
- стварање планске могућности за изградњу;
- обезбеђивање оптималне просторне дистрибуције намена;
- интензивно активирање локација где постоје реални интереси за улагање;
- провера капацитета постојеће и планиране техничке инфраструктуре.

2. Обухват плана

2.1. Опис границе и површина обухваћена планом (граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Звездаре и Вождовац дефинисане:

Планираном регулацијом улица Стражарска коса, од аналитичке тачке Т308, па наставља границом катастарских парцела до планиране регулације улице Цветанова ћуприја до тачака Т204, Т195, Т200, Т201 и наставља границом кат. парцела до тачке Т186 и наставља планираном регулацијом улице Нова 2 до тачке Т300 и наставља планираном регулацијом улице Војводе Степе до Т153, Т154 и наставља планираном регулацијом улице Војводе Степе до Т163, Т166, Т168, Т170, Т171, Т174, Т177, Т178 и наставља планираном регулацијом улице Стражарска коса до планиране регулације улице Цветанова ћуприја до границе катст.парцеле потока и наставља планираном регулацијом улице Цветанова ћуприја до Т 306, Т307 и наставља границом кат.парцела до Т 303, Т304, Т305, Т300, Т299 и наставља планираном регулацијом улице Цветанова ћуприја до границе катст.парцела потока и наставља планираном регулацијом улице Цветанова ћуприја до планиране регулације улице Стражарска коса до Т263 и Т308.

Површина обухваћена планом износи око 28 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле :

КО Кумодраж

Целе катастарске парцеле:

1504/2, 1173/4, 987/1, 986/3, 987/8, 987/5, 1460/3, 1460/4, 1460/22, 1173/19, 1460/15, 1173/12, 1173/18, 1173/14, 1227/7, 1474/2, 1460/7, 1460/8, 1460/9, 1460/5, 1460/6, 1460/21, 990/2, 988/1, 988/2, 989/5, 991/5, 990/1, 987/7, 987/9, 986/4, 987/2, 987/6, 987/4, 987/3, 986/2,

Делови катастарске парцеле:

1065/2, 1065/1, 993, 810, 981, 938/3, 1236/9, 1476/1, 1460/1, 1960/1, 632/1, 1069/2, 1069/1, 1070/1, 804/3, 640/1, 367/2, 1694/4, 1695/2, 1696/3, 1888/6, 1209/6, 1460/12, 1207/2, 1208, 1256/2, 1460/13, 1681/1, 1007/15, 1007/2, 1465, 1515/1, 1006/4, 978, 928/2, 979/1, 1513, 1514, 975, 927/1, 927/2, 928/5, 1921/2, 1923/1, 1693/2, 1922, 1691, 1173/3, 1495/2, 1173/8, 1460/18, 1206, 1210/1, 1071, 990/3, 986/6, 936/1, 938/1, 1921/44, 1219/7, 1217/3, 1209/9, 1683, 1682/1, 1684, 1682/2, 1219/13, 1476/2, 1219/1, 1219/11, 1680/2, 1679/2, 1257/2, 1173/1, 1173/5, 1257/7, 1257/6, 1255/9, 1257/8, 1460/14, 1460/16, 1193/13, 1460/17, 1227/3, 1227/1, 1460/10, 1236/8, 1236/2, 1236/3, 1227/6, 1178/4, 1178/5, 1178/6, 1178/1, 1177/5, 1178/7, 1177/3, 1177/4, 1226/3, 1226/4, 1235/2, 1235/3, 1227/2, 1475/12, 1226/2, 1211/1, 1179, 1176/1, 1177/6, 1177/2, 1460/11, 1227/14, 1524/1, 1207/1, 1503/1, 1507/1, 1502/2, 925/1, 923, 926, 1173/16, 1502/1, 924, 1507/2, 1505/3, 1505/1, 1504/1, 1505/2, 1461, 1074, 1073, 1072, 1065/6, 1065/3, 1007/3, 1515/2, 1515/3, 971/1, 972, 973, 974, 1515/4, 1007/16, 929, 928/3, 928/1, 984/7, 979/2, 985/2, 984/3, 804/2, 986/1, 804/1, 984/6, 985/1, 1460/2, 2292,

КО Велики Мокри Луг

Целе катастарске парцеле:

1798/6, 1798/7, 1668/3, 1798/9, 1524/7, 2101, 1638/1, 1638/2, 1638/3, 2102/1, 1637/1, 1637/2, 1634, 1489, 1490/1, 1798/1, 2105, 2106, 1630/1, 1506, 1491/1, 1491/2, 1494/1,

1494/2, 1642, 1639/2, 1652, 1653, 1648, 1650, 1649/2, 1649/1, 1639/1, 1641, 1639/3, 1645/1, 1645/2, 1635/2, 1661, 1664/1, 1666, 1668/1, 2102/2, 2103, 2104, 1640/1, 1640/2, 1635/1, 1635/3, 1636/1, 1636/2, 1651, 1654, 1631/1, 1631/2, 1633, 1632, 1643/1, 1643/2, 1644, 1647, 1630/2, 1646, 1664/2, 1664/3, 1659/1, 1659/2, 1660, 1492, 1493, 1669, 1508

Делови катастарске парцеле:

745/24, 1801, 1524/19, 1524/18, 1524/17, 1524/21, 1524/29, 1524/27, 1524/26, 1509/1, 1514/5, 1514/6, 1798/3, 1524/39, 1798/4, 1629, 1617, 1618, 1620, 1534, 1535, 1390, 1386, 1530/1, 1530/3, 1389/2, 1802/1, 1783, 753, 2199, 1655/1, 201/2, 202/3, 1656/1, 1656/2, 1789/4, 1513/10, 1449/5, 1382/2, 1381, 1784, 1379/1, 1379/2, 1402/1, 1399, 1334, 1779, 1317/1, 1317/2, 1320, 1778, 2107/1, 1609/1, 1610, 1616, 1613/1, 1524/11, 1525/17, 1533/1, 1548/1, 1548/2, 1550, 1547, 1552/2, 1379/4, 185, 1129/3, 1129/1, 1129/4, 1137, 186, 1131, 1753, 184, 181, 201/3, 180/1, 1612, 1611, 1609/2, 1657, 1658, 1525/2, 1528/1, 1528/2, 1528/3, 1528/4, 1806, 1627/1, 1628, 1531, 1532/1, 1524/24, 1516/24, 1509/11, 1798/12, 1546, 1802/2, 1389/3, 1798/5, 1394, 1393, 1385, 1395/2, 1396/1, 1397, 1383, 1379/3, 1317/3, 1324, 1319/1, 1328, 1329, 1330, 1318/1, 1139, 1142, 1754, 1143/1, 1143/2, 1134/2, 1136/1, 1136/3, 1133, 1777, 187/1, 194, 196/1, 199, 198, 754/1, 200/1, 1800, 1516/10, 1513/8

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

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Генералног плана Београда 2021. је саставни део документације плана)

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – испр. 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/2014 и 145/14),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, број 31/10, 69/10 и 16/11),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације потеза уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу, Општина Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда”, бр. 49/09), као и

– Правилник о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/13).

Плански основ за израду и доношење плана представља Генерални план Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

4. Постојећа намена површина

(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:5.000)

Преовлађујућа намена унутар предметног простора су зелене пољопривредне површине.

У обухвату плана заступљене су и следеће намене: становање и стамбено ткиво, пољопривредне површине, саобраћај и саобраћајне површине и зелене површине–шума.

Уз Улицу Стражарска коса је евидентирано подручје веома неповољног терена са становишта ограничења при коришћењу из геолошко-морфолошких разлога. У зони саме улице су евидентирани и терени са активним и умиреним клизиштима.

С обзиром на природне карактеристике подручја постоји потенцијал за реализацију квалитетног и комфорог стамбеног насеља, с обзиром да непосредно испод локације је парк шума Степин луг (стари назив Титов гај). Локација се налази на висинској коти 300 m (највиша тачка је 310 m) и одатле се пружају изузетне визуре на околни пејзаж. Визуре, пространо шумско залеђе Степиног луга, проветрена и осунчана локација дају могућност за изградњу здравог и удобног насеља.

Међутим, постоје и број ни проблеми и ограничења која могу имати знатног утицаја на динамику планирања, пројектовања и изградње и врсту и квалитет нове физичке структуре. Препреке за развој насеља можемо поделити у две основне групе: они који произилазе из недовољне саобраћајне и инфраструктурне повезаности подручја и проблеми који су последица извесних природних карактеристика терена.

Поред наведених ограничења која произилазе из неадекватне саобраћајне и инфраструктурне опремљености и природних особености подручја, на карактер будућег насеља Стражарска коса значајно утиче и окружење. Насељене зоне у околини су реализоване спонтано, независно од постојеће планске документације. Последице су недостатак одговарајућих уређених јавних простора и јавних објеката: школа, дечијих установа, здравствених станица и слично.

Концепт плана је саставни део документације плана.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Појмовник

1. Блок – део градског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;

2. Грађевинска парцела – грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

3. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – јесте збир грађевинских бруто површина свих надземних и подземних корисних етажа или корисних делова етажа у објекту. Грађевинска бруто површина је одређена спољашњим мерама финално обрађених фасадних зидова, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Грађевинска бруто површина се израчунава посебно за сваку етажу у објекту. У прорачуну БРГП поткровље и подземне корисне етаже се редукују и рачунају као 60% грађевинске бруто површине. Остале надземне етаже се не редукују. Тавани, подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице, техничке етаже итд., не рачунају се у корисне површине етажа.

4. „З” – Индекс заузетости

Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле „З”. Индекс заузетости „З”, исказан као %, представља однос (количник) површине хоризонталне пројекције надземног габарита свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине парцеле.

5. „И” – Индекс изграђености

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) утврђује се индексом изграђености „И”. Индекс изграђености „И” представља однос (количник) БРГП свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине грађевинске парцеле. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине грађевинске парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60%, а повучене етаже 100%. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

6. Регулациона линија (Р.Л.)

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

7. Грађевинска линија (Г.Л.)

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

8. Зона грађења

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом.

9. Слободностојећи објекат – не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,

10. Објекти у низу – минимално три објекта узидана на бочне границе парцеле, од којих је средњи објекат обавезно узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.

11. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

12. Површина јавне намене је површина намењена за уређење јавних површина и изградњу јавних објеката, која је важећим планским документом одређена за ту намену, у складу са одредбама закона.

13. Саобраћајна површина – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или микровање возила.

2. Планирана намена површина, подела на целине и зоне и биланс површина

2.1. *Опис карактеристичних намена у оквиру плана (графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1.000)*

Грађевинско земљиште у оквиру границе плана подељено је на површине јавних намена и површине осталих намена.

У планираном стању површине јавних намена су:

јавне службе, јавни објекти и комплекси: (означене ТРГ, ОШ, КДУ, ПУ, ЗС, С31 и С32.)

саобраћајне површине (саобраћајнице са инфрастр. и паркинзима): (означене називом улице Са до САО);

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ: (означене СП)

Инфраструктурне и комуналне Површине: (означене МРС, ТФ1, ТФ2, ТФ3, ПОТ и БС)

У планираном стању површине осталих намена су:
Становање и стамбено ткиво (зона „С”, тј. подзоне „С1”, „С2”, „С3-1”, „С3-2”, „С3-3”)
Комерцијалне зоне и градски центри (зона „К”)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање (ha) (оријентационо)	ново (разлика)	укупно планирано стање (ha) (оријентационо)
површине јавних намена			
Јавне службе, јавни комплекси и објекти	0	2,26	2,26
Саобраћајне површине	6,61	2,97	9,58
Инфраструктурне површине	0	0,16	0,16
Јавни простор трг и видиковац	0	0,17	0,17
Поток водена површина	0	0,09	0,09
спорт, спортски објекти и комплеси	0	1,83	1,83
укупно 1	6.61	7,48	14,09
површине осталих намена			
зона породичног становања	2	0,75	2,75
зона породичног становања са заштитним зеленилом	0	2,04	2,04
зона вишепородичног становања у новим комплексима	0	7,9	7,9
зона комерцијалне зоне и градски центри	0	0,4	0,4
Зелене пољопривредне површине	18,58	0	0,0
укупно 2	20.58	11.09	13.1
укупно 1+2	27.19	18.57	27,19

Табела 1. Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине и блокови

Територија предметног плана саобраћајницама је јасно подељена на „10” блокова који су по номенклатури овог плана означени од 1 до 10, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

3. Површине јавних намена

3.1. Саобраћајне површине

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000)

3.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Према Генералном плану Београда 2021, у оквиру границе плана, од примарних саобраћајница, налази се ул. Војводе Степе која је до Кумодрашке улице у рангу улице првог реда, а даље према према Стражарској коси у рангу улице другог реда. Остале саобраћајнице обухваћене овим планом део су секундарне уличне мреже.

Према Генералном плану Београда 2021, планиран је продужетак Кумодрашке улице, која у делу пресеца ул. Војводе Степе. У продужетку Кумодрашке улице у правцу југа, кроз Степин луг (углавном тунелски), а ван границе овог плана, до Кружног пута планира се Нови Авалски пут и постаје један од главних уводних праваца у град. Спајањем са Кумодаршком улицом овај правац све до петље „Шумице” прераста са улице првог реда у магистралну саобраћајницу.

Поменути продужетак Кумодрашке улице дат је у ГП Београда 2021 као коридор, што значи да ће тачна траса бити утврђена планским документом чија је израда у току, а према Одлуци о изради плана детаљне регулације Новог авалског пута од Кумодрашке улице до Кружног пута, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 7/10).

Услови и регулација саобраћајних површина

Овим планом су утврђене саобраћајнице које су услов за просторни развој и размештај садржаја и капацитета предвиђених намена.

Карактеристике подручја, непостојање саобраћајне мреже, као и намена ткива које би иста требало да опслужи, довеле су до усвојеног решења мреже у оквиру границе плана и веза са околном уличном мрежом.

Регулациона ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђеног профила могуће су функционалне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што је могуће дефинисати у поступку спровођења плана, кроз детаљније нивое разраде.

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

- државање коридора постојећих саобраћајница уз корекције елемената ситуационог плана и попречног профила са циљем добијања правилне геометрије и константне ширине попречних профила саобраћајница;

- ширење регулације постојећих саобраћајница због успостављања континуитета на целом потезу истих и стварања могућности за инфраструктурно опремање блокова које тангирају;

– планирање нових саобраћајница у циљу повезивања садржаја унутар предметног подручја и повезивања са примарном саобраћајном мрежом у окружењу;

– омогућавање приступа на јавну површину свим корисницима у граници плана, као и „довођење” инфраструктурних инсталација до свих корисника.

Решење саобраћајне мреже је прилагођено потребама подручја у погледу планираних намена и капацитета, али и комплексним топографским и геолошким карактеристикама терена.

Планирани су дрвореди у регулацији улица, и то по ободу подручја, кроз улице којима се крећу возила јавног градског превоза, као и по гребену, у прилогу заштити животне средине (визуелно, хигијенски, заштита од ветра...), а нарочито због геолошких карактеристика терена – санација клизишта, контрола површинских вода.

Предметни простор остварује везу са осталим деловима Града преко следећих саобраћајница:

– са североисточне стране преко улица Николе Груловића и Византијске, из правца Малог Мокрог Луга;

– са северозападне стране преко Кружног пута – Падина и улице Браће Срњић, и даље улицом Цветанова Ђуприја, из правца Медаковића 3 и Великог Мокрог Луга;

– са западне стране преко Кумодрашке, из Кумодража;

– са југозападне стране преко улице Војводе Степе, из правца Кумодража 2; и

– преко улице Митков кладенац, са јужне стране.

Улице којима се приступа подручју, које су обухваћене границом плана су Цветанова Ђуприја, Војводе Степе, Стражарска коса. Траса ових улица је задржана, а везе на њих нису детаљније разрађиване (све се задржавају), као ни подручје кроз које пролазе. Све су планиране са коловозом ширине 7,0 m, односно траком по смеру ширине 3,5 m. Изузетно, улица Војводе Степе у северном делу планира се са коловозом ширине 13,0 m, и обостраним тротоарима ширине по 3,0 m. На делу Војводе Степе ближе предметном подручју, као и у улици Цветанова Ђуприја (у делу од Кружног пута па до насеља Стражарска коса), коловоз је ширине 7,0 m, а планирани тротоари ширине по 2,5 m. (на деоници од Т279 до Т280 Цветанове Ђуприје тротоар је 1,5 m). Улице које тангирају подручје: део ул. Стражарска коса, Нова 2 и део ул. Цветанова Ђуприја планирају се, такође са 7,0 m коловоза, и тротоарима са дрворедима ширине по 3,0 m. Даље на североисток, крак улице Стражарска коса планиран је са једностраним дрворедом и ширинама тротоара од 2,5 и 4,0 m.

На северном крају планира се окретница – терминус високог капацитета за возила јавног градског превоза, и то за три аутобуске линије, које долазе из два правца, из Малог Мокрог Луга и из Кумодража. Површину унутар окретнице планирати за потребе садржаја окретнице, стајалишта, објекат за отпрањивања и сл., и по могућству са зеленилом, што ће се прецизније дефинисати у даљим фазама разраде кроз израду техничке документације.

Усвојени типови попречних профила саобраћајница унутар подручја дефинисани су на следећи начин:

– улица Нова 1 (типски профил 7-7): са траком по смеру ширине по 3,5 m и обостраним тротоарима са дрворедима ширине 3,0 m, као главна улица кроз блок;

– остале улице унутар подручја – Нова 3, Нова 4, Нова 5, Нова 6 и Нова 7, типски профил 2-2: са траком по смеру ширине по 3,0 m и обостраним тротоарима ширине 2,0 m.

За потребе паркирања КДУ, према нормативу: 1 ПМ на једну групу деце (група од 20 деце); унутар регулације улице Нова 6 планира се управно паркирање на 11 ПМ.

Правила грађења саобраћајних површина

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котам ободних изведених саобраћајница са примереним падовима. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене кишне канализације. Висинске коте у овом Плану дате су оријентационо, чиме се даје могућност да се у даљим фазама разраде, у току израде пројеката, саобраћајнице нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију новопроектованих саобраћајница и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. За улице којима се креће јавни градски превоз, коловозну конструкцију треба планирати за тежак теретни саобраћај. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања. Површинску обраду тротоара планиранти са завршном обрадом прилагођеној пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт бетон или префабриковани елементи). Пешачке прелазе изводити са упуштеним ивичњацима како се не би ометала кретања инвалидних лица.

Умирења у улицама, нарочито уз објекте основне школе, дома здравља и дечије установе, могуће је остварити посебним ситуационим и нивелационим решењима, што ће се прецизније дефинисати у даљим фазама разраде, у пројектној документацији. Елементе застора (поплочавања), као и евентуалних засада у оквиру регулације саобраћајница, ускладити са њиховом функцијом. Одводњавање атмосферских вода решити посебним нивелационим решењима, тако да се не угрозе објекти, а прикупљене воде усмере ка канализационом систему.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

У постојећем стању у непосредној близини предметног простора не пролазе линије јавног градског превоза.

Према плану развоја јавног градског превоза путника, Дирекција за јавни превоз планира:

– задржавање постојећи број стајалишта јавног превоза у улицама Војводе Степе и Цветанова Ђуприја, уз корекцију позиције одређених стајалишта;

– продужење трасе линије 33 до планираног спортско-рекреативног центра тако да опслужи подручје обухваћено планом, када се за то буду стекли услови за увођење линије, а у складу са планираним бројем становника и– увођење нових стајалишта у Улици Стражарска коса.

У зони планираног спортско-рекреативног центра планирана је окретница високог капацитета за возила јавног превоза путника.

Потребно је обезбедити следеће услове:

– мин. ширина саобраћајне траке за кретање возила од 3,5 m,

– пројектовати стајалишни плато минималне дужине од 20,0 m и ширине 3,0 m, уколико постоје просторне могућности,

– стајалишни фронт за смештај возила јавног превоза у оквиру окретнице пројектовати минималне дужине 60,0 m и ширине стајалишног фронта од мин. 3,0 m,

- планирати површину за смештај објекта за отпрањика,
- пројектовати радијусе скретања возила од минимално 12,0 m.
- у оквиру окретнице предвидети прикључке за ЕДБ, водовод и канализацију,
- предвидети осветљење терминуса – окретнице,
- предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара – стајалишног платоа. Решетке шахтова пројектовати ван површине коловоза, односно интегрисати шахтове у ивичњак.

У складу са развојем саобраћајног система, могуће је извршити корекцију позиције и дужина стајалишта у предметном простору, затим повећање превозних капацитета на постојећим линијама, реорганизацију постојећих линија, као и успостављање нових линија јавног превоза путника.

У графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000, приказане су позиције постојећих и планираних стајалишта ЈГПП. Предметне позиције су оријентационе и одређене су на основу просторних могућности и услова Дирекције за јавни превоз. Тачне позиције стајалишта одредити приликом израде техничке документације на основу сарадње са надлежним институцијама.

Услови Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-350/12 од 12. марта 2012.

3.1.3. Паркирање

Потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити у оквиру припадајуће парцеле, а на основу следећих норматива за паркирање:

- становање: 1.1 ПМ на 1 стан
- трговина: 1 ПМ на 66 m² БРГП
- пословање: 1 ПМ на 80 m² БРГП
- администрацију: 1 ПМ на 60 m² нето
- угоститељство: 1 ПМ на два стола са по четири столице
- социјална заштита: 1 ПМ на свака три запослена радника
- дечја установа: 1 ПМ на једну групу деце (група од 20 деце); ван припадајуће парцеле
- основна школа: 1 ПМ на 10% запослених,
- здравствена станица: 1 ПМ на 3,5 запослена радника,
- култура (биоскоп): 1 ПМ на седам седишта
- спорт, спортски стадиони и комплекси
- стадиони: 1 ПМ на 2 запослена + 1 ПМ на сваког играча и члана стручног штаба + 1 ПМ на 10 седишта,
- спортске хале: 1 ПМ на 2 запослена + 1 ПМ на сваког играча и члана стручног штаба + 1 ПМ на 4 седишта,
- спортски центри са простором са трибинама за публику који је намењен одржавању утакмица: 1 ПМ на 50 m² БРГП + 1 ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- тениски терени са простором са трибинама за публику: 1 ПМ на 0,5 терена + 1 ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- балони за фудбал са простором са трибинама за публику 1 ПМ на 0,08 терена + 1 ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- теретане: 1 ПМ на 45 m²
- ПМ на једну групу деце (група од 20 деце)

За остале садржаје обезбедити места за паркирање, у зависности од намене и очекиваног броја корисника планираног садржаја, а у складу са нормативима ГП Београда 2021.

Од укупног броја паркинг места, за објекте са десет или више стамбених једница, објекте јавног коришћења, велике паркинг гараже и опште паркиралишта, обезбедити 5% паркинг места (10% за дом здравља) за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.

Услови Секретаријата за саобраћај IV-05 бр. 344.4-4/2012 од 9. марта 2012.

3.1.4. Услови за приступачност простора

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаче. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

3.1.5. Правила за евакуацију отпада

Неопходно је набавити судове-контејнере, запремине 1.100 литара и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објеката.

Места за смештај контејнера планирати на грађевинским парцелама, односно ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 27/02 и 11/05)

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру границе формираних парцела, у смеђарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката или унутар комплекса којем припадају. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним тачејим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од локације до ком.возила износи 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико је ово растојање дуже од наведеног, неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за ком.возила габ. Димензија: 8,6 x 2,5 x 3,5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5, а двосмерне 6 m. У случају следећих улица, на њеном крају се обавезно мора изградити окретнице јер није дозвољено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За депоновање отпадака из индивидуалних домаћинстава потребно је обезбедити канте од 240 литара запремине.

Услови ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 3175 од 23. фебруара 2012.

3.1.6. Зеленило у оквиру саобраћајних површина

Зеленило у профилима саобраћајница потребно је укључити у систем ветрозаштитних појасева где год је то могуће. Предвидети високе двостране дрвореде и високо шибље у профили улица које тангирају ветрозаштитне појасеве и које ће се садити у траке или отворе најмање ширине или пречника 0,75 метара.

Такође, предвидети паркинг просторе са нижим дрворедима и са зазором од растер елемената и траве. Потребно је да поплочавање, односно растер елементи буду од полиетиленских рециклирајућих материјала или у крајњем случају од бетонских елемената.

Дреће за дрвореде је претежно уских крошњи, ширине до 4–5 метара, висине од 6–9 метара. Уколико се користе континуалне траке, оне морају бити затрављене (сетвом семена), а уколико се планира садња у отворе, они морају бити дефинисани ивичњацима и по потреби прекривени решеткастим носачима.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (графички прилог бр. 8 „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон. план)” Р 1:1.000)

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

Постојеће стање

Територија обухваћена границом плана припада трећој (најнижи делови улице Цветанова Ђуприја) и четвртој (остатак територије обухваћене границом плана) висинској зони снабдевања водом.

Трећа висинска зона:

Део улице Цветанова Ђуприја се снабдева водом из система треће висинске зоне односно из резервоара друге висинске зоне „Мокролушко брдо”, односно путем црпне станице „Мокролушко брдо 3” при истоименом резервоару. У улици постоји мрежа треће висинске зоне Ø100 mm довољног капацитета.

Четврта висинска зона:

Остали део територије обухваћене границом плана припада, у постојећем стању, четвртој висинској зони снабдевања Београда водом.

Напајање водом се врши из постојећег резервоара четврте висинске зоне “Кумодраж” са котом дна 329,0 mm и котом прелива 334,0 mm, а који се налази у непосредној близини планираног насеља Стражарска коса, постојећим цевоводом Ø300 mm у улици Војводе Степе и улици Стражарска коса.

Предметни резервоар се снабдева водом из резервоара „Торлак” цевоводом четврте висинске зоне Ø250 mm у улици Војводе Степе, који је уједно и дистрибутивни.

Остала постојећа мрежа четврте висинске зоне је пречника Ø80 mm–Ø100 mm

Планирано решење

Коте терена обухваћене границом насеља Стражарска коса крећу се између 276 мм и 307 мм. С обзиром да су коте терена веће од горње границе четврте висинске зоне (кота 275 мм) делови предметне територије припада петом зони снабдевања водом.

Због потребе обезбеђења довољног притиска за противпожарне потребе (2,5 бара) у свим деловима мреже потребно је извршити подзонирање изградњом бустер станице. За потребе црпне станице обезбеђен је простор у блоку 10. Водоводну мрежу (постојећу и планирану) насеља Стражарска коса повезати на планирану водоводну црпну станицу.

Постојећу водоводну мрежу реконструисати и изградити нову, тамо где је нема, минималног пречника Ø150 mm. Водоводну мрежу повезати у прстенаст систем са свом потребном арматуром и довољним бројем надземних противпожарних хидраната. Планиране уличне цевоводе поставити у тротоарима планираних саобраћајница.

Улица Војводе Степе, која се такође налази у границама плана припада четвртој зони водоснабдевања и пролази кроз већ донети План детаљне регулације:

– Детаљни урбанистички план Кумодраж село („Службени лист Града Београда”, број 17/81)

Улица Цветанова Ђуприја, која се такође налази у границама предметног плана, припада трећој и четвртој зони водоснабдевања и у свом најузводнијем делу пролази кроз Детаљни урбанистички план насеља Велики Мокри Луг („Службени лист Града Београда” број 20/88)

Решења водовода су усклађена са важећим плановима. На деловима саобраћајница који нису обухваћене важећим плановима планирана је водоводна мрежа минималног пречника Ø150 mm и повезана на околну мрежу одговарајуће висинске зоне у оквиру планиране саобраћајнице.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП Београдског водовода и канализације и на исте прибавити сагласности.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП Београдског водовода и канализације.

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

Постојеће стање

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

У границама плана нема изграђене канализације.

У насељу Велики Мокри Луг постоји изграђена фекална канализација Ø250 mm у Византијској улици.

Планирано решење

Реципијент за планирану фекалну канализацију у ул. Војводе Степе до Пшеничке улице, која представља вододелницу, је постојећи колектор пречника ФК 300 mm у Кумодрашкој улици. (ван границе плана)

Реципијент за планирану кишну канализацију у ул. Војводе Степе је планирани канал пречника мин. 300 mm у Кумодрашкој улици. (ван границе плана)

Главни реципијент кишних и фекалних вода дела улице Војводе Степе од Пшеничне улице до улице Стражарска коса су планирани кишни канал Ø300 mm и фекални канал Ø250 mm у Божићној улици. Предметни канали су планирани Детаљним урбанистичким планом Кумодраж село („Службени лист Града Београда”, број 17/81). За потребе одвођења кишних и употребљених вода од границе Детаљног урбанистичког плана Кумодраж село („Службени лист Града Београда”, број 17/81), до реципијента кумодрашког потока за кишне воде, односно кумодрашког колектора за употребљене воде, потребно је урадити посебан плански документ.

Реципијент кишних вода насеља Стражарска коса је Поток дефинисан Детаљним урбанистичким планом насеља Велики Мокри Луг („Службени лист Града Београда”, број 20/88). Место испуста кишних вода у поток је из улице Стражарска коса. Реципијент кишних вода дела улице Стражарска коса од вододелнице код броја 187 до границе насеља Падина, је кишна канализација дефинисана Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина” („Службени лист Града Београда”, број 14/05).

Реципијент фекалних вода насеља Стражарска коса је фекална канализација дефинисана Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина” („Службени лист Града Београда”, број 14/05).

Реципијент кишних и фекалних вода са простора који топографски гравитирају окретници аутобуса у насељу Велики Мокри Луг је планирани кишни канал Ø500 mm, односно постојећи фекални канал Ø250 mm у Византијској улици у Великом Мокром лугу. Предметни кишни канал је дефинисан Детаљним урбанистичким планом насеља Велики Мокри Луг („Службени лист Града Београда”, број 20/88) за које је урађено идејно решење канализације.

Како идејним решењем канализације у оквиру ДУП-а Великог мокрог луга нису разматране количине воде са додатног простора, потребно је урадити пројекат који ће сагледати одвођење употребљених и атмосферских вода са предметне локације са провером капацитета планиране и постојеће канализације низводно од разматране локације до крајњих реципијената. Уколико се покаже да ови канали не могу да прихвате додатне количине воде предвидети повећање пречника по планираним трасама до реципијента.

Минимални пречник планиране кишне канализације је Ø300 mm, фекалне Ø250 mm и опште Ø300 mm. Није допуштено упуштање фекалних вода у кишне канале као и упуштање кишних вода у фекалне канале.

Положај планиране уличне канализације је у коловозу постојећих и планираних саобраћајница.

За потребе дефинисања пречника предметних канала потребно је урадити Идејне пројекте кишне и фекалне канализације по сливовима, који би обухватио шире подручје а чији су делови планиране саобраћајнице и насеље Стражарска коса.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП Београдског водовода и канализације и на исте прибавити сагласности.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП Београдског водовода и канализације.

3.2.3. Водопривреда

Постојеће стање

Територија обухваћена границом плана припада Савском сливу, односно директно сливу Кумодрашког и Мокролушког потока. Границом плана нису обухваћени предметни водотоци, али улица Цветанова Ђуприја прелази преко потока у великом Мокром лугу. Предметни поток није регулисан, нити има своју парцелу.

Планирано решење

Планирано стање евакуације вода са простора плана је постојећом и планираном кишном канализацијом чији су крајњи реципијенти, ван граница овог плана, предметни водотоци. За постојећи поток у Великом Мокром лугу, Детаљним урбанистичким планом насеља Велики Мокри Луг („Службени лист Града Београда”, број 20/88) дефинисан је појас регулације и делом пресеца границе предметног плана у зони улице Цветанова Ђуприја. Предметни поток је реципијент кишних вода са простора насеља Стражарска коса, окретнице аутобуса са припадајућом сливном површином, било директним упуштањем кишних вода кишном канализацијом у улици Цветанова Ђуприја, било посредно путем планиране кишне канализације насеља Велики Мокри Луг.

Пре упуштања кишних вода у отворене водотокове потребно их је пропустити кроз одговарајуће таложнике и сепараторе масти и уља.

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

Постојеће стање

На предметном подручју изграђена је електроенергетска дистрибутивна мрежа напонског нивоа 10 и 1 kV, једна слободностојећа трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV „Кумодраж, угао Војводе Степе и Проломске” (рег. бр. В-661) и две стубне трансформаторске станице ТС 10/0,4 kV „Кумодраж, Булавар Војводе Степе бр. 609” (рег. бр. В-424) и ТС 10/0,4 kV „Велики Мокри Луг, Цветанова Ђуприја, бр. 169” (рег. бр. В-700). Постојећи електроенергетски водови су изведени подземно и надземно, у коридору постојећих саобраћајних површина. Постојеће саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама јавног осветљења.

Постојећа електрична дистрибутивна мрежа својим капацитетима не задовољава будуће електроенергетске потребе на овом подручју.

Планирано решење

За одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б. Процена једновременог оптерећења може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) одговарајуће делатности помоћу израза:

$$P_{mos} = p_{mos} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$$

где је:

P_{mos} – прогнозирано максимално оптерећење у kW

p_{mos} – специфично оптерећење делатности у W/m²

S_{ob} – површина објекта у којој се обавља делатност у m²

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

Делатност	Специфично оптерећење p_{mos} (W/ m ²)
Просвета	10-60
Здравство	10-35
Спортски центри	10-50
Објекти пословања	50-100
Остале намене	30-120

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике, за предметно подручје потребно је изградити 16 (шеснаест) ТС 10/0,4 kV снаге трансформатора 630 kVA, капацитета 1.000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката или као слободностојећи објекат.

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

Ознака блока	Број планираних ТС 10/0,4 kV	Капацитет	Тип изградње
1	2	1.000 kVA	ТС у планираном објекту
2	4	1.000 kVA	ТС у планираном објекту
3	2	1.000 kVA	ТС у планираном објекту
4	1	1.000 kVA	Слободностојећа ТС
8	2	1.000 kVA	Слободностојећа ТС
9	3	1.000 kVA	ТС у планираном објекту
	1	1.000 kVA	Слободностојећа ТС
10	1	1.000 kVA	Слободностојећа ТС
УКУПНО	16		

Дати број планираних ТС 10/0,4 kV не обухвата планирано измештање постојећих трансформаторских станица.

Постојеће ТС 10/0,4 kV, рег. бр. В-661 и В-700, угрожене изградњом планираних саобраћајница, изместити уз очување свих веза.

Планиране ТС 10/0,4 kV су распоређене по блоковима, а микролокација за блокове 8 и 10 ће се дефинисати даљом сарадњом „Електродистрибуције Београд” са власницима катастарских парцела.

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 послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;

- трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно 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 слободностојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- обезбедити парцелу минималних димензија 5×6 m;

- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;

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

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

Изградити водове 10 kV до планиране ТС 110/10 kV „Падина” (дата планом ПДР четири месне заједнице, општине Звездара и Вождовац – насеље „Падина”, сл. бр. 14/05), тако да формирају петљу. На формирану петљу прикључити планиране ТС 10/0,4 kV по принципу „улаз-излаз”.

Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити електричну мрежу 1 kV као и водове јавног осветљења.

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе, опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. За осветљење применити савремене светиљке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Постојеће електроенергетске објекте који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију или их уклонити.

Планиране водове 10 и 1 kV изградити подземно, положеним у ров дубине 0,8 m и ширине у зависности од број а електроенергетских водова, у склопу постојећих и планираних саобраћајних површина. Уколико техничке могућности то не дозвољавају нисконапонску (нн) мрежу тј. електроенергетске водове 1 kV, извести надземно на армирано-бетонским стубовима у складу са техничким прописима.

На местима где се очекију већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Услове и место прикључења, за повезивање планираних објеката на електроенергетску мрежу, дефинисаће дистрибутер (ЕДБ) на захтев инвеститора тј. корисника.

Планирана траса електроенергетских водова, у коридору планиране саобраћајнице Цветанова ћуприја, наставља се на планирану трасу која је дата важећим планом ПДР четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина” („Службени лист Града Београда”, број 14/05).

Услови „Електродистрибуције Београд”, бр. 5110 МГ, 5130 АКС, 822/12, од 3. маја 2012. године

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

Постојеће стање

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°2 АТЦ „Велики Мокри Луг”.

Постојећа телекомуникациона мрежа изведена је надземно и кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојећа ТК мрежа својим капацитетом не задовољава садашње и будуће потребе ТК корисника на овом подручју.

Планирано решење

На основу урбанистичких показатеља као и норматива за одређивање потребног број а телефонских прикључака, за предметно подручје потребно је обезбедити око 3.500 ТК прикључака.

Потребан број телефонских прикључака процењен је на бази усвојеног принципа:

Једна стамбена јединица	1 – 1,5 телефонски прикључак
Објекти пословања	1 тел/30–100 m ² нето површине

За реализацију потребног број а телефонских прикључака потребно је обезбедити просторију површине од око 15–20 m² за смештај потребне телекомуникационе опреме (ТКО), у склопу планираних објеката у зони К, блок број 3.

Просторију за смештај потребне телекомуникационе опреме изградити под следећим условима:

- просторија треба да се налази у приземљу;

- мора имати несметан директан приступ споља;

- својим димензијама треба да послужи за смештај одговарајуће опреме;

- обезбеђено адекватно напајање;

- изведено адекватно уземљење;

- кроз просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације.

Просторија за смештај телекомуникационе опреме биће повезана оптичким каблом са постојећом телекомуникационом мрежом тј. са матичном АТЦ.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације. За потребе планираних ТК корисника, дуж свих постојећих и планираних саобраћајница, планирати изградњу ТК канализације. Цеви за ТК ка-

нализацију полагаати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.

Постојећу ТК мрежу која је у колизији са планираним саобраћајним површинама изместити на нову локацију у оквиру путног појаса.

Планирана траса ТК канализације, у коридору планиране саобраћајнице Цветанова ћуприја, наставља се на планирану трасу која је дата важећим планом ПДР четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина” („Службени лист Града Београда”, број 14/05).

Услови „Телеком Србија”, бр. 51576/3, ММ/43 од 15. октобра 2012. године

3.2.6. КДС

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

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

3.2.7. Топловодна мрежа и објекти

(графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Вождовац”, чија мрежа ради у температурном режиму 150/75 °С.

Постојећи објекти, који се налазе у оквиру предметног плана, своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом извршена је анализа топлотног конзума за постојеће и планиране површине по урбанистичким целинама. У табели су дати топлотни конзуми:

Редни број блока	Планирани капацитет Q(KW)
1	1.760
2	5.455
3	2.110
4	735
5	525
6	540
7	810
8	2.185
9	3.520
10	770
Σ	18.410

Планом детаљне регулације подручја Јајинци – целина Улице војводе Степе, општина Вождовац, планирана је траса топловода пречника Ø273/5/400 mm дуж Улице Војводе Степе до границе предметног плана.

Од поменутог топловода, изградити магистрални топовод пречника Ø273/5/400 mm целом дужином Улице војводе Степе, топоводну мрежу одговарајућих пречника у улици Стражарска коса, делу улице Цветанова ћуприја и у свим осталим улицама предметног подручја, као што је то приказано у графичком прилогу бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Заштитна зона за магистрални топовод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, индиректно преко топлотних подстаница.

Топлотне подстанице сместити у приземне делове објеката. Оне морају имати обезбеђене приступно колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Број и диспозиција планираних топлотних подстаница, као и трасе топоводних прикључака до њих биће предмет израде даље техничке документације.

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

3.2.8. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Према урбанистичким параметрима датим овим Планом извршена је процена потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине по урбанистичким целинама и приказана је следећом табелом:

Редни број блока	Потрошња природног гаса (m ³ /h)
1	280
2	870
3	335
4	120
5	85
6	90
7	130
8	350
9	560
10	125
Σ	2.945

Планом детаљне регулације подручја Јајинци – целина Улице Војводе Степе, општина Вождовац, планиране су траса градског гасовода пречника Ø114,3 mm и притиска p=6, 12 бар-а од постојећег градског гасовода ГМ 05-04/1 (деоница ГМРС „Авала” – ТО Вождовац) пречника Ø457,2 mm и дистрибутивна гасоводна мрежа притиска p=1÷4 бара дуж Улице Војводе Степе до границе предметног плана.

За гасификацију предметног подручја потребна је изградња следећих елемената:

– Деонице градског гасовода пречника Ø114,3 mm и притиска p=6, 12 бар-а дуж Улице Војводе Степе до планиране мерно-регулационе станице у дужини од цца 2.150 m,

– Мерно-регулационе станице (МРС, „Стражарска коса”) минималног капацитета Vh=4.000 m³ h, и

– Основне дистрибутивне гасоводне мреже притиска p=1÷4 бара на коју ће се прикључивати потенцијани корисници.

Нископритисну ($p=1\div 4$ бара)дистрибутивну гасоводну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће).

Мерно-регулациона станица (МРС) је објекат димензија 5 m x 3 m, капацитета $Vh=4.000\text{ m}^3/h$. У њој се обавља редукција притиска са $p=6\div 12$ бара на $p=1\div 4$ бара, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. За њу је потребно обезбедити грађевинску парцелу површине сса 1.000 m^2 .

Све гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи:

- за градски гасовод, притиска $p=6\div 12$ бара, по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за МРС 15 m у полурадијусу око ње,
- за дистрибутивни гасовод, притиска $p=1\div 4$ бара, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње мерно-регулационе станице, градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и тех.норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88) и из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

Обновљиви извори енергије

Такође, на оваквој локацији где је прикључење на постојећи градски гасификациони или топлификациони систем неизвесно и условљено изградњом напред наведеног градског гасоводног крака из правца Кумодража, као и магистралног топловода из Улице Војводе Степе, као алтернативно и дугорочно решење представља индивидуално коришћење обновљивих извора енергије у које се убрајају: соларна енергија (преко соларних колектора), енергија ветра (путем ветро-генератора за добијање електричне енергије), енергија добијена прерадом био-отпада (когенеративни поступак добијања топлотне енергије), коришћење топлотних пумпи и др.

3.3. Јавне зелене површине

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

Зелене површине, односно део шумарка „Степин луг” који се налази у оквиру ветрозаштитних појасева, неопходно је сачувати у изворном облику уз допуну садницама дрвећа и шибља како би се успоставио правилан режим ветрозаштите, заштите од ерозије, снежних наноса и др.

Уређење простора обухвата изградњу стазе и места за краће задржавање и одмор у окружењу блиском природним условима. Није допуштено формирање површина са засторима (бетонске, асфалтне и друге подлоге), већ незастрете, утабане површине (по потреби, могу бити прекривене каменим плочама, крупном ризлом и сл.). Мобилијар је од природних материјала (дрвене клупе, дрвене корпе за отпатке и др.), уз планирање осветљења ради стварања сигурнијег јавног простора у ноћним условима.

3.4. Јавне службе, јавни објекти и комплекси (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” P 1: 1.000)

3.4.1. Предшколска установа

У односу на планирани број становнике (око 5.000) на територији плана обезбеђени су капацитети за обухват 50% деце предшколског узраста.

„Анализом прогнозиране величине популације предшколске деце на подручју плана одређен је потребан обухват деце предшколског узраста у односу на планирану популацију становника од око 5.000, од којих деца предшколског узраста (до 7 година) чине 10,5% (525 деце). Планирано је, према нормативима и условима Секретаријата за дечју заштиту, да се за око 70% деце предшколског узраста, односно за 350 деце, обезбеди смештај у предшколским установама и то: у једној комбинованој дечјој установи (КДУ) у Блоку 5 и у депандансу предшколске установе (ПУ) у блоку 1, у оквиру зоне С3-2.

Комбинована дечја установа планирана је за 270 деце, на парцели површине 4.800 m^2 , а депанданс предшколске дечје установе планиран је за 80 деце, на парцели површине 1420 m^2 .

Планиране предшколске установе

бр.	Назив установе	Локација	БРГП обј. (m^2)	П. Парцеле (m^2)	спратност	број деце	П. (m^2) комплекса по детету
1	комбинована дечја установа КДУ	Блок 5	2025	4800	П+1	270	17,7
2	депанданс предшколске дечје установе ПУ	Блок 1	600	1420	П	80	17,7

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела комбиноване дечје установе, и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Организовани дневни боравак (васпитања, образовања и здравствене заштите) деце предшколског узраста – планиран је као комбинована дечја установа – јасле и вртић. – На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
Положај	– Објекат постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Објекат је по положају слободностојећи објекат. – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Дозвољена је изградња више објеката на парцели. – Уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине.
Спратност	– Максимално дозвољена спратност за објекат предшколске установе је П+1. – Максимална висина објекта предшколске установе је 8,5 m. – Максимално дозвољена спратност депанданса дечје установе је П. – Максимална висина објекта депанданса дечје установе је 4,5 m. – Кота приземља планираног објекта не може бити нижа од коте терена.
Индекси	– И = 0.40; БРГП/кориснику 7.5 m^2 ; комплекс/кориснику 17.7 m^2 .
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Применити материјале у складу са наменом. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – При пројектовању објекта уколико је могуће, обезбедити јужну оријентацију за групне собе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Уређење зелених и слободних површина	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални % зелених површина на парцели је 40%. – Организовати засебне целине за игру деце – отворене затрављене површине (пољана-травњак), места са справама за игру деце, простори на којима ће се садити дрвеће и шибље уз клупе и места за седење и сл. – Према саобраћајницама, уз ограду парцеле садити живу ограду од зимзелених или четинарских врста – развијенијих садница како би се формирала у пуном хабитусу током неколико сезонских периода. – За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама, отровним плодовима, листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и сл.).
Ограђивање	– Обавезно је ограђивање комплекса. Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,6 m).
Приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступ предшколској установи обезбеђен је са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу. – Паркирање за предшколске установе (КДУ) обезбеђено ван оградне комплекса, у блиском суседству, према нормативу 1пм/групу предшколске деце (предшколска установа садржи јаслице – 1/3 капацитета са број ем деце у групи 15 и вртић – 2/3 капацитета са број ем деце у групи 24).
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат се може фундирати плитко на темељима облика плоче или траке уз обавезну замену подтла (насипа од глине и шута). Дебљину замене подтла дефинисати након детаљних геолошких истраживања у габариту новопланираног објекта. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 88/11).

* Секретаријат за образовање и децу заштиту, бр. VII-03-35-21/2014 од 28. јула 2014.

3.4.2. Основна школа

За планирани број становника (око 5.000) на територији плана очекује се око 500 деце школског узраста. У Блоку 5 је дефинисана локација за основну школу која задовољава потребне капацитете будућег насеља и за њу се планира грађевинска парцела.

Планирана основна школа

бр.	Назив установе	Адреса	Број смена	БРПП обј. (m ²)	П. Парцеле (m ²)	Број корисника	Број учионица	Број одељења
1	ОШ	блок 5	1	3825	13100	510	17	17

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела основне школе и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Објекат намењен за потребе основног образовања и васпитања. – Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели, осим отворених спортских терена, мобилијара за игру деце и сл.
Положај	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. – Затворене и отворене спортске терене сместити такође унутар дефинисаних линија грађења. – Објекат је по положају слободностојећи објекат. Није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Дозвољена је изградња више објеката на парцели. – Уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине.
Спратност	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална спратност за објекат основне школе је П+1. – Максимална висина објекта је 8,5 m. – Максимална висина сале за физичку културу је 9 m. – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од нулте коте.
Индекси	– И = 0,30; БРПП/ученику 7,5 m ² ; комплекс/ученику 25,68 m ² ; – 3 = 15%.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Услови за архитектонско, естетско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе урадити у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Службени гласник СР Србије” – Просветни гласник, бр. 4/90). – При изградњи школе настојати да објекат школе буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на ученике и омогућава им нормалан и савремен васпитно-образовни рад. Применити материјале у складу са наменом.
Уређење зелених и слободних површина	<ul style="list-style-type: none"> – Мин. % зелених површина на парцели је 40 %. – Предвидети озелењавање паркинга простора дрворедним садницама лишћарских врста и постављањем застора од растер елемената са травом на површинама за паркирање. – Уз интерне саобраћајнице, затим у појасу око отворених игришита-терена и сл. формирати линијско зеленило које ће се састојати од дрвореда и живе оградне. – Према саобраћајницама, уз ограду парцеле садити живу ограду од зимзелених или четинарских врста – развијенијих садница како би се формирала у пуном хабитусу током неколико сезонских периода. – Испред главног улаза у школу, потребно је формирати затрављене предбаште са репрезентативним, нижим формама шибља, перена и цветњака. – На слободним деловима парцеле, формирати травњаке и садити лишћарске, зимзелене и четинарске врсте дрвећа и шибља, како у групама тако и појединачно. – Предвидети и школски мобилијар, клупе, корпе за отпатке и справе за игру и вежбање на отвореном које ће бити прилагођене различитим узрастима ђака. Предвидети осветљење објекта и слободних површина у оквиру парцеле. – За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и сл.).
Ограђивање	<ul style="list-style-type: none"> – Обавезно је ограђивање комплекса основне школе, оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,8 m). – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,0 m.
Приступ и паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступ основној школи остварити са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу. – Паркирање за основну школу решавати на парцели према нормативу: 1пм / запосленом за 10% запослених.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат се може фундирати плитко на темељима облика плоче или траке уз обавезну замену подтла (насипа од глине и шута). Дебљину замене подтла дефинисати након детаљних геолошких истраживања у габариту новопланираног објекта. – Препорука је да објекат буде максимално 1,5 m укупан у односу на садашњу површину терена уз обавезну хидротехничку заштиту. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 88/11).

* Завод за унапређивања образовања и васпитања, бр. 804 од 4. јуна 2014.

3.4.3. Установа примарне медицинске заштите

За потребе примарне здравствене заштите становника у обухваћеном подручју, планирана је локација за изградњу здравствене станице, у Блоку 4, за коју се планира грађевинска парцела ЗС, површине 0,08 ha.

Планирана установа примарне здравствене заштите

бр.	Назив	Адреса	орј. БРПП m ²	орј.П ком-плекса m ²	спратност
1	ЗС	блоку 4	450	825	П+1

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела здравствене станице и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– За примарну здравствену заштиту.
Положај	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат здравствене станице позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. – Објекат је по положају слободностојећи објекат. Није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Дозвољена је изградња више објеката на парцели. – Уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Спратност	– Максимална спратност за објекат здравствене станице је П+1. – Максимална висина објекта је 8,5 m. – Кота приземља планираног објекта не може бити нижа од нулте коте.
Индекси	– И = 0,5; БРПП/станов. 0,08 m ² ; комплекс/станов. грав. под. 0,12 m ² ; – 3 = 30%.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– При изградњи новог објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Уређење зелених и слободних површина	– Мин. % зелених површина на парцели је 30%. – Слободне површине у оквиру комплекса планирати као површине озелењене дрвећем, шибљем и травњацима. У складу са расположивим простором, предвидети малу површину озелењену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.
Ограђивање	– Није обавезно ограђивање комплекса.
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступ здравственој станици остварити из улице, како је приказано у графичком прилогу. – Паркирање решавати на парцели према нормативу: 1пм / 3,5 запослених.
Инжењерскогеолошки услови	– Објекат се може фундирати плитко на темељима облика плоче или траке уз обавезну замену подтла (насипа од глине и шута). – Препорука је да објекат буде максимално 1,5 m укопан у односу на садашњу површину терена уз обавезну хидротехничку заштиту. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр. 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 88/11).

* Секретаријат за здравство, бр. 50-879/2014 од 29. јуна 2014.

3.4.4. Установе социјалне заштите

На обухваћеној територији планирају се две локације за потребе установа за социјалну заштиту:

– У Блок 5, планира се дневни боравак за децу ометену у развоју (С31);

– У Блок 5, планира се дневни боравак за одрасла и стара лица (С32).

Р. бр.	Назив	Адреса бр. блока	Орј. пов. компл. (m ²)	Орј. БРПП m ²	Спратност	Број корисника
1	С31	блок 5	650	400	П+1	20
2	С32	блок 5	610	400	П+1	30
УКУПНО			1260	800		50

УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ	
Правила парцеле	– Планом су дефинисане грађевинске парцеле за потребе социјалне заштите и није дозвољено њихово даље парцелисање.
Намена	– Дневни боравак за смештај деце и омладине ометене у развоју. Простор и опрема треба да одговоре узрасту и специфичним потребама корисника везаним за врсту и степен ометености у психофизичком развоју. У оквиру ове установе потребно је организовати услуге: дневни боравак, исхрану, прање, сушење и пеглање веша, купање корисника центра, услуге анимације, дефектолошки третман, радну окупацију у оквиру креативних радионица, и сл. По правилу се у оквиру ове установе планирају и одвојене просторије (мин. 2 просторије) за специјализоване радионице намењене за спровођење радно окупационе терапије; – Дневни центри и клубови: дневни боравак за одрасла и стара лица – нови вид бриге о старима, уз омогућен боравак у трајању од 12 сати. Корисницима се обезбеђује дневно збрињавање, исхрана, здравствена нега, радна и окупациона терапија, културно – забавне и рекреативне активности и друге услуге; клуб за одрасла и стара лица, пензионере – дневни боравак обезбеђује: дружење, гледање телевизије уз друштвено-забавне игре, читање дневне штампе, књига и пружа могућност за укључивање у одређене секције и радионице, организовање

УСТАНОВЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ	
Положај	– Излете и друго. Доступан им је и кувани оброк по “заштитеним” ценама, као и безалкохолни и топли напици (абонетска исхрана); служба „помоћи у кући” пружа услуге основних животних потреба – организује следеће садржаје: помоћ у обезбеђивању исхране, помоћ у одржавању личне хигијене (лаичка-породична нега), помоћ у одржавању хигијене одевних предмета и постељине, помоћ у загревању стана, помоћ при кретању, набавка књига, новина и сл., обезбеђивање контаката са људима, разне набавке, одвођење лекару и сл.
Капацитети	– За дневни боравак деце и омладине ометене у развоју (С3-1) планирати минимално БРПП=400 m ² ; И=0.70 – За дневни центар за одрасла и стара лица (С3-2) планирати минимално БРПП=400 m ² ; И=0.70
Спратност	– Максимална спратност објеката социјалне заштите је П+1. – Максимална висина објекта је 8,5 m. – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од нулте коте.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– При изградњи нових објеката социјалне заштите, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем; – Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама; – Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Уређење зелених и слободних површина	– Минимални проценат озелењених површина у оквиру комплекса износи 40%; – Слободне површине у оквиру комплекса планирати као површине озелењене дрвећем, шибљем и травњацима; – У складу са расположивим простором, предвидети малу површину озелењену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.
Ограђивање	– Обавезно ограђивање комплекса транспарентном оградом.
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступ установама социјалне заштите обезбедити са ободних саобраћајница блокова у којима су лоциране, како је приказано у графичком прилогу; – Паркирање решавати на парцели према нормативу: 1пм/4 запослених и нормативима датим у поглављу 3.1.3. Паркирање.
Инжењерскогеолошки услови	– Објекат се може фундирати плитко на темељима облика плоче или траке уз обавезну замену подтла (насипа од глине и шута); – Препорука је да објекат буде максимално 1.5 m укопан у односу на садашњу површину терена уз обавезну хидротехничку заштиту; – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

* Секретаријат за социјалну заштиту, бр. XIX-01-350-13/2014 од 24. јуна 2014.

3.4.5. Спорт, спортски објекти и комплекси

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Основна намена површина	– Планирани спортски комплекси могу садржати више спортских објеката као што су: отворени спортски терени (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...), затворени спортски објекти (спортске хале, спортски балони, затворени базени...) . – Спортски комплекси се планирају са минимум 60 % основне – спортске намене.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Компатибилност намене	– Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру планираних спортских комплекса могућа је реализација и мањих капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство) и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура) који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса – У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се планирати специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра, спортски клубови, спортски сервис и хангари за опрему и туристички капацитети свих врста, пратећи комерцијални садржаји, али са највише до 40% укупне планиране БРПП.
Број објеката на парцели	– Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом. Грађевинске линије дефинисане су на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. – Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. – Дозвољава се изградња на парцели која има мин. површину 4000 m ² и минималне ширине фронта према јавној површини 30 m. – Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– слободностојећи објекти. – Минимално удаљење између спортских објеката износи ½ висине вишег објекта. – Минимална удаљења од бочних и задње границе парцеле је 10m.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Минимално удаљење између спортских објеката износи ½ висине вишег објекта.
Индекс изграђености парцеле	– максимални индекс изграђености („И”) је 0.1
Индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („З”) је 40
Максимална висина венца објекта	– максимална висина венца објекта је 12
кота приземља	– кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте приступног тротоара – Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	– Формирати рекреативну површину у оквиру зоне која је предвиђена за спортске активности и прилагодити је потребама локалног становништва. – По ободу зоне претежно планирати кружне трим стазе које могу садржати у непосредној околини и мобилијар, односно справе за вежбање на отвореном. Ове стазе могу бити тако планиране да се у зимском периоду користе као стазе за скијашко трчање (ланглауф). – Површина целокупне зоне мора садржати најмање 50% зеленила не незастртој, земљаној подлози на којој ће се формирати и травњаци. За озелењавање предвидети, пре свега дрвеће и шибе, у густим као и ређим засадима, као шумарке, групе и појединачно, а такође предвидети да контактна страна са саобраћајником буде предвиђена са тампон зоном зеленила ширине најмање од 10 до 15 метара. Даљом планском разрадом, односно главним пројектом озелењавања, детаљније ће се одредити избор врста садница, њихов положај и намена у простору. Неопходно је избегавати оне врсте биљака које су на листи познатих алергената, као и врсте које имају отровне вегетативне делове и трње. – Процентуално учешће застртих спортских игралишта подразумева највише 40% површина за различите спортове, попут терена за рукомет, одбојку, кошарку, тенис, игралишта и парковски мобилијари који су намењени за децу различитог узраста. – Трим стазе, приступне и шетне стазе могу заузимати највише 10% површине простора, уз напомену да процентуални удео трим стаза мора бити доминантан у односу на приступне и шетне стазе. Уколико трим стазе нису покривене непропусним материјалима, већ су пропусне (земљане-утабане стазе, стазе делимично покривене ризлом, шљунком, дрвном пиљевином и сл.), њихов удео може бити и већи, до 15% укупне површине зоне, при чему удео вегетације не сме бити мањи од 45%.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Решење паркирање	– У оквиру планираних спортских комплекса неопходно је предвидети отворене површине и/или гаражни простор за стационирање возила запослених, корисника и посетилаца.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Сви објекти у оквиру спортског комплекса морају представљати јединствену функционалност – естетску целину, а архитектонски склоп објеката мора бити усклађен са њиховом спортском или пратећом наменом.
Ограђивање парцеле	– Ограда према улици мора да буде транспарентна. Висину ограде ускладити према врсти спортских активности.
Инжењерскогеолошки услови	– Планирани садржаји у оквиру ове зоне припадају II инжењерскогеолошком РЕЈОНу који је условно повељан до неповољан за урбанизацију. Објекте планирати управно на изохипсе. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

3.4.6. Јавни простор – трг и видиковац

На површини од око 0,1 ha, намењена је изградњи отвореног јавног простора – трг и видиковац, који се налази на највишој коти у оквиру Блока 3, који се протеже од улице Нова 2 до улице Нова 4. Трг је оивичен комерцијалним и стамбеним објектима.

Дозвољено је поплочање, постављање урбаног мобилијара (скулптуре, клупе, фонтане, чесма, осветљење) и евентуално делимично наткривање простора трга, али не и његово затварање.

Урбани мобилијар и евентуална надстрешница треба да буду савремено обликовани и усклађени са архитектуром објеката културе и комерцијалног објекта као главним визуелним границама трга.

Трг је оивичен, објектима вишепородичног становања и пешачком стазом ка ул. Нова 4, чиме је обезбеђено сагледавање пејзажа .

Пешачку комуникацију са трга на коти 310 ка улици Нова 4, планирати као степениште са платоима за одмор и задржавање пешака.

Целокупан простор треба да омогући задржавање и комуникацију већег броја људи, као и несметано кретање инваљидних лица и њихов приступ објекту.

За изградњу трга биће расписан архитектонско-урбанистички конкурс.

3.5. Попис катастарских парцела за јавне намене (Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за површине јавних намена:

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ КДУ, ОШ, ТРГ, ЗС, ПУ, С31 и С32

јавне службе, јавни објекти и комплекси	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Блок бр. 5, комбинована деџа истанова	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1645/1, 1639/2, 1639/1, 1642	КДУ
Блок бр. 6, Основна школа	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1648, 1650, 1649/2, 1645/1, 1645/2, 1643/1, 1643/2, 1644, 1647, 1646	ОШ
Блок бр. 3, Трг и видиковац	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 2102/2, 2103	ТРГ
Блок бр. 4, Здравствена станица	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1639/1, 1641, 1640/2	ЗС

јавне службе, јавни објекти и комплекси	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Блок бр. 1, Предшколска установа	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1798/1, 1635/2, 1635/1, 1635/3, 1636/1	ПУ
Блок бр. 5, Социјална заштита	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1639/1, 1642	С31
Блок бр. 5, Социјална заштита	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1639/2, 1645/1	С32

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
од С-1в до САО-1.

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. Војводе степе	КО Кумодраж Делови катастарске парцеле: 632/1, 1460/1, 1960/1, 1694/4, 1695/2, 1696/3, 1888/6, 1921/2, 1923/1, 1693/2, 1922, 1691, 1921/44, 1683	С-1в
Ул. Војводе степе	КО Кумодраж Целе катастарске парцеле: 1504/2, 1173/4, 1460/3, 1460/4, 1460/22, 1173/19, 1460/15, 1173/12, 1173/18, 1173/14, 1227/7, 1474/2, 1460/7, 1460/8, 1460/9, 1460/5, 1460/6, 1460/21 Делови катастарске парцеле: 1460/2, 632/1, 810, 981, 938/3, 1236/9, 1476/1, 1460/1, 1960/1, 640/1, 1209/6, 1460/12, 1207/2, 1208, 1256/2, 1460/13, 1681/1, 1007/15, 1007/2, 1465, 1515/1, 1006/4, 978, 928/2, 979/1, 1513, 1514, 975, 927/1, 927/2, 928/5, 1173/3, 1495/2, 1173/8, 1460/18, 1206, 1210/1, 987/1, 936/1, 938/1, 1219/7, 1217/3, 1209/9, 1683, 1682/1, 1684, 1682/2, 1219/13, 1476/2, 1219/1, 1219/11, 1680/2, 1679/2, 1257/2, 1173/1, 1173/5, 1257/6, 1255/9, 1257/8, 1460/14, 1460/16, 1193/13, 1460/17, 1227/3, 1227/1, 1460/10, 1236/8, 1236/2, 1236/3, 1227/6, 1178/4, 1178/5, 1178/6, 1178/1, 1177/5, 1178/7, 1177/3, 1177/4, 1226/3, 1226/4, 1235/2, 1235/3, 1227/2, 1475/12, 1226/2, 1211/1, 1179, 1176/1, 1177/6, 1177/2, 1460/11, 1227/14, 1524/1, 1207/1, 1503/1, 1507/1, 1502/2, 925/1, 923, 926, 1173/16, 1502/1, 924, 1507/2, 1505/3, 1505/1, 1504/1, 1505/2, 1461, 1007/3, 1515/2, 1515/3, 971/1, 972, 973, 974, 1515/4, 1007/16, 929, 928/3, 928/1, 984/7, 985/1, 979/2, 985/2, 984/3, 804/2, 986/1, 804/1, 984/6,	С-1г
Ул. Нова 2	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1798/1, 2101, 1638/1, 1638/2, 2102/1, 2199, 2105, 2106, 2107/1, 1609/1, 1610, 1635/2, 2102/2, 2103, 1635/1, 1635/3, 1636/1, 1636/2, 1609/2	С-2а
Ул. Нова 2	КО Кумодраж Делови катастарске парцеле: 1460/2, 993, 804/3, 987/1, 990/3, 990/2, 988/1, 990/1, 804/1, 2292	С-2б
Ул. Нова 2	КО Кумодраж Делови катастарске парцеле: 1065/2, 1065/1, 1069/2, 1069/1, 1070/1, 1071, 1074, 1073, 1072, 1065/6, 1065/3, 2292	С-2в
Ул. Стражарска коса	КО Велики Мокри Луг Целе катастарске парцеле: 1524/7, 1798/9, 1668/3, 1798/7, 1798/6 Делови катастарске парцеле: 1802/1, 1655/1, 1524/19, 1524/18, 1524/17, 1524/21, 1524/29, 1524/27, 1524/26, 1509/1, 1514/5, 1514/6, 1798/3, 1524/39, 1798/4, 1629, 1634, 1617, 1618, 1490/1, 1620, 1798/1, 1630/1, 1506, 1491/2, 1494/1, 1494/2, 1789/4, 1513/10, 1449/5, 1610, 1635/2, 1616, 1613/1, 1661, 1664/1, 1666, 1668/1, 1524/11, 1525/17, 1612, 1611, 1631/1, 1631/2, 1632, 1664/2, 1664/3, 1660, 1525/2, 1528/1, 1528/2, 1528/3, 1528/4, 1800, 1524/24, 1669, 1508, 1516/24, 1509/11, 1798/12, 1798/5,	С-3

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Ул. Нова 3	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1640/2, 1639/1, 1638/1, 1638/2, 1652, 1653, 1649/2, 1649/1, 1639/3, 1640/1, 1631/1, 1631/2, 1633, 1643/1, 1643/2, 1644, 1647, 1630/2, 1646	С-4
Ул. Нова 1	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 2105, 2106, 2107/1, 1642, 1639/2, 1648, 1650, 1639/1, 1641, 1645/1, 1645/2, 2104, 1640/1, 1640/2, 1651, 1654	С-5
Ул. Нова 4	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1798/1, 2101, 1638/2, 1638/3, 1637/1, 1637/2, 1634, 1635/2, 1635/1, 1635/3, 1636/1, 1636/2	С-6
Ул. Нова 4	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1638/1, 1638/2, 2102/1, 2105, 2102/2, 2103, 2104	С-7
Ул. Нова 5	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1639/1, 1641, 1642	С-8
Ул. Нова 6	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1639/1, 1639/3, 1645/1, 1645/2, 1643/1, 1643/2, 1644	С-9
Ул. Нова 10	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1649/1, 1649/2, 1650, 1651	С-10
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1655/1, 1630/1, 1656/1, 1656/2, 1653, 1654, 1657, 1658, 1659/2, 1660	С-11
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1528/1, 1802/1, 1629	С-12а
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1528/1, 1802/1, 1629, 1530/1	С-12б
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1802/1, 1801, 1629, 1530/1, 1530/3, 1533/1, 1806, 1627/1, 1628, 1531, 1532/1	С-12в
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 753, 1534, 1535, 1390, 1386, 1389/2, 1802/1, 1533/1, 1548/1, 1548/2, 1550, 1547, 1552/2, 1546, 1802/2, 1389/3, 1394, 1393, 1385, 1395/2,	С-12г
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 753, 1396/1, 1395/2, 1383, 1385	С-12д
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 753, 745/24, 1783, 1382/2, 1381, 1784, 1379/1, 1379/2, 1402/1, 1399, 1334, 1779, 1317/1, 1317/2, 1320, 1778, 1379/4, 185, 1129/3, 1129/1, 1129/4, 1137, 186, 1131, 1753, 184, 181, 1396/1, 1397, 1383, 1379/3, 1317/3, 1324, 1319/1, 1328, 1329, 1330, 1318/1, 1139, 1142, 1754, 1143/1, 1143/2, 1134/2, 1136/1, 1136/3, 1133, 1777, 187/1	С-12ђ
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 753, 181, 201/3, 180/1, 194, 196/1, 199, 198, 754/1, 200/1	С-13
Ул. Стражарска коса	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1449/5, 1789/4, 1516/10, 1513/10, 1513/8, 1798/4	С-14
Ул. Стражарска коса	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1490/1, 1798/4, 1524/39, 1491/1, 1491/2, 1494/2	С-15
Део саобраћајне парцеле формиране суседним планом	КО Велики Мокри Луг Целе катастарске парцеле: 180/3, 745/20 Делови катастарске парцеле: 202/3, 201/2	САО-1

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ ЗП

Јавне зелене површине број блока/тип	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Блок бр. 8. шума	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 2105	ЗП

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛА СП

Површине за спортске објекте и комплексе	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Блок бр. 9	КО Велики Мокри Луг КО Велики Мокри Луг Целе катастарске парцеле: 1492, 1493, 1489 Делови катастарске парцеле: 1491/1, 1491/2, 1494/2, 1494/1, 1506, 1490/1	СП

ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ од ТС-1 до ТС-3, МРС и БС

Комуналне површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Блок бр. 4	КО Велики Мокри Луг Целе катастарске парцеле: 1641	ТС1
Блок бр. 9	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1508	ТС2
Ул. Војводе степе	КО Кумодраж Делови катастарске парцеле: 1257/2	ТС3
Блок бр. 8	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 2104, 2105	МРС
Блок бр. 1	КО Кумодраж Делови катастарске парцеле: 2101, 1638/2	БС

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛА ПОТ

Водене површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Ул. Цветанова ћуприја	КО Велики Мокри Луг Делови катастарске парцеле: 1533/1, 1802/1, 1532/1, 1534	ПОТ

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

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

4.1. Карактеристичне зоне

Зона „С” становање и стамбено ткиво:

У односу на наведену зону становања, у границама предметног подручја дефинисане су подзоне С1, С2 и С3, за које се овим планом дефинишу правила уређења и грађења.

Зоне становања са истим правилима грађења на територији грађевинског подручја су следеће:

- зона индивидуалног становања (слободностојећи објекти) (С1)
- зона индивидуалног становања (куће у низу са заштитним зеленилом) (С2)
- зона становања – отворени блок (С3).

Социјално становање, као посебна категорија, може се планирати у свим зонама становања. Социјално становање, у смислу Закона о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09), јесте становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима. За социјално становање важе сва правила грађења и уређења за зону у којој се планира, осим норматива за паркирање, који ће бити утврђени одговарајућим подзаконским актима.

Зона „К” комерцијалне зоне и градски центри:

Комерцијални садржаји се дефинишу као доминантна намена комплекса или блока.

Зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К2)

Најчешћа намена комплекса је у функцији:

- трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пијаце старих ствари);
- угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, агенције...);
- пословања, научно истраживачког рада (финансијске институције, представништва, администрација).

4.2. Становање и стамбено ткиво – зона „С”

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000)

4.2.1. Зона С1

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Основна намена површина	– зона индивидуалног становања (слободностојећи објекти)
Компатибилност намене	– индивидуално становање је компатибилно са комерцијалним садржајима из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку – Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену. – Планирани однос становања и делатности 90:10 се примењује на нивоу парцеле.
Број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. – На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. – У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини, односно морају да испуњавају прописани мин. за формирање нових грађевинских парцела. – грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 м и минималну површину 600 м ² – изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4,5 м за једносмерни приступ и минимално 6,0 м за двосмерни приступ, са минималним радијусом 7,0 м. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз. – Минимална ширина фронта парцеле је 12,0 м и минимална површина 600 м ² .
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат се поставља у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом која је приказана (графички прилог бр. 3 „Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1: 1.000) – Објекат је по положају слободностојећи. – Растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 2,5 м. Растојање од задње границе парцеле мин. 8 м. – подземна етаж мора да буде у оквиру габарита надземног дела објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Индекс изграђености парцеле	– Максимални индекс изграђености на парцели је „И“ = 1
Висина венца објекта	– Максимална висина објекта је 8,5 m. – Максимална спратност објекта је П+1+Пк. – максимална висина помоћних објекта је 4,0 m. – Максимална спратност помоћног објекта је П.
Одстојање од бочне границе парцеле	– Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи – Удаљење од бочних граница парцеле биће 2,5 m (без обзира на стране света).
Одстојање од задње границе парцеле	– Одстојање стамбених објекта од задње границе парцеле је минимално: – Цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m. – 1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25 m, – Изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 16 m. – У делу објекта оријентисаном према задњој граници могуће је поставити све врсте отвора, са минималним парпетом 0 m.
Одстојање помоћних објекта од граница парцеле	– Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.
Међусобно растојање објекта у оквиру парцеле	– Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објекта је 5,0 m, а растојање од помоћних објекта је минимум 2,5 m
Обликовање последње етаже	– Последња етажа се може извести као поткровље – Дозвољава се изградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
Кота приземља	– кота приземља објекта је највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице
услови за слободне и зелене површине	– У зони индивидуалног становања предвидети најмање 40% зеленила на порозној, пропусној подлози. Организација и распоред вегетације и вртних елемената у простору је индивидуалног карактера. Ипак, због потребе да се сви типови становања заштите од честих струјања ветрова, неопходно је и на приватним парцелама индивидуалног становања по потреби у предњем плану према улици, бочним странама које раздвајају парцеле и задњем дворишном делу, у зависности од правца кретања ветрова, омогућити мале заштитне озелељене баријере од дрвећа, живе оgrade и шибља. – Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, перена и осталог растлиња које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима. – Даљом разрадом за третиране локације је неопходно измерити правце, интензитета, брзине и учесталост ветрова како би се ветрозаштитни појасеви прецизно и функционално поставили у простору у циљу правилне ветрозаштите, али и допустивог степена пропустљивости ваздуха кроз вегетацију ради проветравања и пречишћавања ваздуха, заштите од снежних наноса, стварања засене у летњем периоду и др.
решење паркирање	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле
архитектонско обликовање	– Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,
услови за оградњавање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се оградњивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1,4 m – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade, а ако је зидана непрозрачна ограда, потребна је сагласност суседа – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
Инжењерскогеолошки услови	– Локације на којима је планирана ова зона припада РЕЈОНУ I. Овај РЕЈОН је повољан за изградњу планираних саржаја. За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

4.2.2. ЗОНА С2

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Основна намена површина	– зона индивидуалног становања (куће у низу са заштитним зеленилом)
компатибилност намене	– Планирани однос становања и делатности 100:0 се примењује на нивоу парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Број објекта на парцели	– на једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта – куће у низу.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини, односно морају да испуњавају прописани мин. за формирање нових г.п. – грађевинском парцелом се сматра свака катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималне површине парцеле 500 m ² .
Изградња нових објекта и положај објекта на парцели	– објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – бочна граница парцеле дефинисана је као дужа у односу на фронт парцеле према јавној саобраћајној површини, односно приступном путу – објекат је, према положају на парцели, двострано узидани – подземна етажа мора да буде у оквиру габарита надземног дела објекта
Индекс изграђености парцеле	– Максимални индекс изграђености на парцели је „И“ = 1,2
висина венца објекта	– Максимална висина објекта је 8,5 m. – Максимална спратност објекта је П+1+Пк. – максимална висина помоћних објекта је 4,0 m. – Максимална спратност помоћног објекта је П.
Одстојање од бочне границе парцеле	– Објекат, према положају на парцели су двострано узидани на бочну границу парцеле – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадима, од бочних граница парцеле је 0 m.. – Минимално растојање од бочне границе парцеле првог и последњег објекта у низу је 2,5 m.
Одстојање од задње границе парцеле	– Одстојање стамбених објекта од задње границе дато је грађевинским линијама
Обликовање последње етаже	– Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова. – Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
Кота приземља	– кота приземља објекта је највише 1,2 m виша од нулте коте.
Услови за слободне и зелене површине	– У зони индивидуалног становања предвидети најмање 40% зеленила на порозној, пропусној подлози. Организација и распоред вегетације и вртних елемената у простору је индивидуалног карактера. Ипак, због потребе да се сви типови становања заштите од честих струјања ветрова, неопходно је и на приватним парцелама индивидуалног становања по потреби у предњем плану према улици и задњем дворишном делу, у зависности од правца кретања ветрова, омогућити мале заштитне озелељене баријере од дрвећа, живе оgrade и шибља. – Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, перена и осталог растлиња које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима. – Зелена површина, односно део шумарка „Степин луг” који се налази у оквиру ове зоне, неопходно је сачувати у изворном облику уз допуну садницама дрвећа и шибља како би се успоставио правилан режим ветрозаштите, заштите од ерозије, снежних наноса и др.
Решење паркирање	– паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта
Архитектонско обликовање	– објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, – последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољена је изградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.
Услови за оградњавање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се оградњивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1,4 m – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade, а ако је зидана непрозрачна ограда, потребна је сагласност суседа – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Инжењерскогеолошки услови	– Геоморфолошке карактеристике терена и геолошка грађа терена захтева прилагођавање објеката терена. За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

4.2.3. Зона С3

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Основна намена површина	– становање – отворени блок
Компатибилност намене	– становање типа отвореног блока је компатибилно са комерцијалним садржајима из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, – општа правила и параметри за све намене у зони су исти – Планирани однос становања и делатности 90:10 се примењује на нивоу парцеле.
Број објеката на парцели	– на једној грађевинској парцели комплексу дозвољена је изградња само једног објекта.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини – Минимална површина парцеле је 1.000 m ² , а минимална ширина уличног фронта је 25 m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – грађевинску линију објекта поставити на мин. 5,0 m, у односу на регулациону линију саобраћајнице – подземна етажа може да заузима до 60% површине парцеле и не сме да пређе грађевинску линију
Растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 1/5 висине објекта, али не мања од 2,5 m, без обзира на врсту отвора.
Међусобно растојање стамбених објеката	– Минимално удаљење објекта од задње границе парцеле је 1 висина, али не мање од 8 m, без обзира на врсту отвора. – На парцели је дозвољена изградња само једног објекта.
Индекс изграђености	– у подзони С3-1 максимални индекс изграђености („И”) је 1,3 – у подзони С3-2 максимални индекс изграђености („И”) је 1,6 – у подзони С3-3 максимални индекс изграђености („И”) је 2
Спратност објеката	– у подзони С3-1 П+2+Пк – у подзони С3-2 П+3+Пк – у подзони С3-3 П+4+Пк
Кота приземља	– кота приземља објекта је највише 1.2 m виша од коте приступне саобраћајнице
Висина венца објекта	– Максимална висина венца објеката у подзони С3-1 је 12 m – Максимална висина венца објеката у подзони С3-2 је 14,5 m – Максимална висина венца објеката у подзони С3-3 је 17,5 m
Услови за слободне и зелене површине	– За блокове становања типа отвореног блока, минимални проценат зелених површина у оквиру блока и грађевинске парцеле износи 40%. – Унутар блокова планирати зелене површине које су примерене намени и потребама становника и које садрже за то предвиђени мобилијар (клупе, светилке, справе за игру дече и др.). Предвидети садњу дрвећа и шибља у групама и појединачно, аранжмане од полеглих врста шибља, перена и сезонског цвећа као и затрављене површине. – По ободу сваког блока, у односу на предвиђене правце ветрова, предвидети додатне заштитне појасеве зеленила сачињене од дрвећа и шибља који се могу надовезати и на планирано зеленило у профилима саобраћајница повећавајући ефекте заштите. – Изабрати врсте дрвећа и шибља које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима уз избор претежно аутохтоних врста. – Даљом разрадом за третиране локације је неопходно измерити правце, интензитете, брзине и учесталост ветрова како би се ветрозаштитни појасеви прецизно и функционално поставили у простору у циљу правилне ветрозаштите, али и допустивог степена пропустљивости ваздуха кроз вегетацију ради проветравања и пречишћавања ваздуха, заштите од снежних наноса, стварања засене у летњем периоду и др.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
	– Конкретни услови за реализацију зелених површина као и детаљна разрада биће дефинисани израдом Главног пројекта озелењавања.
Решење паркирање	– паркирање решити у оквиру комплекса
Архитектонско обликовање	– последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. – висина наитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као мансардни кров уписан у полукруг, с тим да максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 мод коте пода поткровља. – прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. – повученом етажом се сматра фасадно платно последње етаже повучено под углом од 57 степени у односу на хоризонтални раван, односно повучено за минимално за 1,5 m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
Услови за ограђивање парцеле	– 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.
Инжењерскогеолошки услови	– Планирани садржаји у оквиру ове зоне припадају II инжењерскогеолошком РЕЈОНу који је условно повољан до неповољан за урбанизацију. Неповољност се огледа у постијању умирених клизишта и не стабилних падина која се могу активирати непланском и не адекватном грађњом. За изградњу објеката у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96). Истраживањима у оквиру планираних објекта дефинисати начин санације падине од клизања.

4.3. Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К”

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1: 1.000)

	Правила грађења за зону К
Основна намена површина	– пратећи комерцијални садржаји
Број објеката на парцели	– дозвољена је изградња више објеката на парцели у циљу формирања комплекса пратећих комерцијалних садржаја. – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Компатибилност намене	– Планирају се 100% комерцијалне делатности.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини, односно морају да испуњавају прописани мин. за формирање нових г.п. – свака грађевинска парцела, мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300 m ² – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат се поставља у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом која је приказана у графичком делу плана. – Сви објекти су слободностојећи, тј. не додирују ни једну границу грађевинске парцеле. – Подземна етажа може да заузима до 80% површине парцеле и мора да буде у оквиру зоне грађења. – Растојање објекта од бочне границе парцеле је мин. 2,5 m. – Растојање објекта од задње границе парцеле је мин. 8 m. – Растојање објекта од бочног суседног објекта је мин. 4 m.

	Правила грађења за зону К
Индекс изграђености парцеле	– максимални дозвољени индекс изграђености је „И“= 1,5
Највећа дозвољена спратност објекта/ висина венца објекта	– Дозвољена спратност објеката у овој зони је до П+1+Пк – Максимална висина венца објекта је до 12,0 m – максимална висина слемена објекта је до 16,0 m у односу на нулту коту.
Растојање објекта од бочног суседног објекта	– минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, – минимално растојање објекта од стамбеног објекта на суседној парцели је цела висина пословног објекта
Међусобно растојање између објеката у оквиру јединственог комплекса	– минимално међусобно растојање између објеката у оквиру јединственог комплекса је 3,5 m.
Кота приземља	– кота приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте. – Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	– За комерцијалне делатности са становањем у новим насељима подразумева се најмање 20% зеленила, озелењен паркинг и плански осмишљено јавно зеленило. – Предвидети озелењене просторе сачињене од квалитетних и естетски репрезентативних врста дрвећа, шибља, перена и сезонских биљака које испуњавају све потребне санитарно хигијенске критеријуме. – Паркинг просторе предвидети са нижим дрворедима и са зазором од растер елемената и траве. Потребно је да поплочавање, односно растер елементи буду од полиетиленских рециклирајућих материјала или у крајњем случају од бетонских елемената.
Решење паркирање	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле.
Архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, – ориликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
Услови за ограђивање парцеле	– није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле осим ниском живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

	Правила грађења за зону К
Инжењерскогеолошки услови	– Планирани садржаји припадају I инжењерскогеолошком РЕЈОНу који је повољан за урбанизацију. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96).

4.5. Могуће интервенције на постојећим објектима

Правила за интервенције на постојећим објектима дефинисана су за зону С3. На осталој територији обухваћеној планом нема постојећих објеката (неизграђено земљиште).

У оквиру зоне С3 могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, а у складу са планираним грађевинским линијама и уз поштовање правила о растојањима од граница парцела и суседних објеката, уз услов решавања нормираног броја паркинга места за сваку нову стамбену јединицу и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта.

Постојећи објекти на парцели чији степен заузетости премашује степен заузетости за зону задат овим планом, а индекс изграђености је мањи од задатог могу се надзиђивати до планираног максималног индекса изграђености, а у складу са планираним грађевинским линијама и уз поштовање правила о растојањима од граница парцела и суседних објеката.

На постојећим објектима који нису изграђени у складу са правилима грађења која су дефинисана овим планом, до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће и инвестиционо одржавање, санација, адаптација и претварање таванског простора у стамбени, односно стамбеног и помоћног у пословни уколико испуњава остале важеће прописе, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим за њега важе правила као и за сваку нову градњу у зони.

4.6. Табеларни приказ урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (оријентационо)
Површина плана	27.19ha	27.19ha
БРГП - становања	2000m ²	150776m ²
БРГП - делатности	0	57270m ²
БРГП спортски објекти и комплекси	0	1850m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0	6300m ²
БРГП укупно	2000m²	216196m²
бр. стамб. јединица становања	16	1628
бр. запослених	0	688
бр. становника	60	4725
зап. + стан.	60	5413
густина становника	64st/ha	152st/ha
густина корисника	64st+zap/ha	174st+zap/ha

Табела 2 – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета – оријентационо

број блока	зона/намена	површина зоне м2	Спратност	БРГП становања м2	БРГП делатности м2	БРГП укупно м2	број станова	број становника	број запослених
1	С3-1	7369	П+2+Пк	7308	1827	9136	92	265	23
	С3-2	4874	П+3+Пк	8083	2020	10104	101	293	25
2	С3-2	8540	П+2+Пк	10931	2732	13664	136	396	34
	С3-3	23056	П+4+Пк	36889	9222	46112	461	1337	115
3	С3-1	12556	П+2+Пк	13057	3264	16322	163	473	40
	К	3967	П+1+Пк		5950	5950			74
4	С1	7562	П+1+Пк	6832	759	7592	85	247	10
5	С1	2423	П+1+Пк	3330	370	3700	41	120	5
7	С1	9016	П+1+Пк	8114	901	9016	101	294	11
8	С2	20395	П+1+Пк	21934	2437	24372	274	795	30
9	С3-3	22688	П+4+Пк	26595	6645	33245	432	1296	83
10	С1	8559	П+1+Пк	7703	855	8559	96	279	10
укупно		131005		150776	36982	187772	1982	5000	460

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕОГРАДА 2021			
ЗОНА/намена	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	макс. спратност	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	макс. спратност
С1	1	50	40	П+1+Пк	1	50	30	П+1+Пк
С2	1.2	50	40	П+1+Пк	1.2	50	30-70	П+1+Пк
С3-1	1,30	35	30	П+2+Пк	2	35	20	П+6+Пс
С3-2	1,60	35	30	П+3+Пк	2	35	20	П+6+Пс
С3-3	2	35	30	П+4+Пк	2	35	20	П+6+Пс
К	1.5	50	20	П+1+Пк	2	50	30	П+1+Пк

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених планом и по ГП-у

5. Мере заштите

5.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), предметни простор плана не налази се у оквиру просторно културно историске целине, нити целине која ужива статус предходне заштите, нема утврђених културних добара, добара под предходном заштитом и на њему нема евидентираних археолошких налаза.

Уколико се приликом земљаних радова и изградње у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе (фрагменте керамике, металне предмете и друго), извођач радова и инвеститор дужни су да радове моментално обуставе и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда, како би могле да се предузму неопходне мере за њихову заштиту и евентуално даље инвестирање. Инвеститор је дужан да по члану и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

5.2. Заштита природних добара

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Јавне зелене површине, али и зелене површине у оквиру осталих намена, представљају део структуре, просторног и историјског континуитета града и играју значајну улогу у заштити животне средине. Степен модификације природе у изграђеном подручју намеће потребу примене савремених метода заштите природе, тј. интегралне (заштита природе и планирање

нових зелених површина) и интегративне заштите природе (уграђујућом методом – одрживим планирањем осталих намена у простору).

На основу документације и података из Централног регистра заштићених природних добара, Завода за заштиту природе Србије, а у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), у оквиру граница предметног плана нема заштићених природних добара, нити евидентираних природних добара која се предвиђају за заштиту.

У циљу заштите природе, сагласно Закону о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04) и Решењу о условима заштите природе (бр. 020-419/2, од 9. априла 2012. године), планирано је:

– На локацијама неповољним за изградњу (ерозија терена, клизиште) применити санационе мере стабилизације земљишта, а објекте градити у складу инжењерско-геолошким условима терена;

– Очувати постојеће зеленило, а планиране зелене површине повезати у систем зеленила и предвидети да учешће аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста приликом озелењавања буде минимално 20% а оптимално 50%.

– У зони намењеној за индивидуално становање са заштитним појасом формирати појас вишеспратног зеленила ширине 5–10 m ка постојећем шумском комплексу

– Приликом озелењавања комплекса предвиђеног за комерцијалне делатности и спорт и рекреацију и објекте јавних служби (дечја установа, основна кола и здравствена заштита), могуће је користити и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине;

– Дуж улица планираних са фреквентнији саобраћај, формирати и одржавати континуални појас линијског зеле-

нила, отпорних на аерозагађење, са израженом функцијом заштите од ветра и средњег и високог ефекта редукције буке;

– Озелењавање и садња појединачних стабала и употреба растер елемената на планираним паркинг просторима, чиме су избегнуте велике компактне (непорозне) асфалтне или бетонске површине.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да има својсо споменика природе, сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

5.3. Заштита животне средине

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за План детаљне регулације уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу (број 501.2-10/2012-V-04 од 9. марта 2012. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је приликом планирања као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана:

У циљу спречавања и смањења утицаја на чиниоце животне средине, при реализацији и експлоатацији објеката, потребно је обезбедити:

– опремање подручја плана и прикључење објеката на сепарациони систем одвођења кишних и отпадних вода;

– до реализације канализације, треба предвидети локалне системе са биолошким пречишћавањем отпадних вода, после којих је могуће испуштања у реципијент;

– несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у реципијент;

– централизован начин загревања објеката;

– задржавање постојеће квалитетне вегетације, као и формирање нових зелених површина, чија је улога пре свега у редукцији прашине и других полутаната у ваздуху, смањењу буке и сл;

– подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница; бирати врсте које које не изазивају алергијске реакције код становника, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

– озелењавање паркинг простора садницама високих лишћара;

На предметном простору није дозвољена изградња:

– складишта опасних, отровних и отпадних материја, као и отворених складишта за отпадна возила, кабасти отпад, секундарне сировине и сл.;

– објеката на припадајућим зеленим површинама;

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

– изградња производних објеката, осим објеката намењених обављању делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Генералног плана Београда 2021;

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

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

– базних станица мобилне телефоније на објектима школа, предшколских установа, здравственим објектима; минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката болница, породилишта, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 50 m.

У оквиру стамбених и комерцијалних зона:

– у оквиру зона планираних за комерцијалне делатности нису дозвољене делатности које захтевају уређаје за третман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса, и које генеришу опасан отпад;

– гараже пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката;

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

– планиране објекте јавне намене пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– изградити Пројекат озелењавања и уређивања свих јавних површина и комплекса објеката јавне намене, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;

– стамбене објекте реализовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; изградњом планираних објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

– при пројектовању и изградњи планираних објеката применити мере енергетске ефикасности;

– у подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

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

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида,

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

– редовно пражњење и одржавање сепаратора,

– код реализације блоковских гаража, које морају бити на довољном одстојању од стамбених објеката, отворе за проветравање гаража не постављати ка стамбеним објектима; између гаражних и околних објеката обезбедити садњу дрвореда са циљем смањења буке и загађења пореклом од издувних гасова моторних возила;

– инфраструктурне објекте пројектовати и изградити у складу са свим важећим техничким прописима и нормативима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито обезбедити:

– заштитну зону од 15 m око објекта МРС и њено ограђивање транспарентном оградом; препоручује се примена вертикалних застора зеленила;

– додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора, додатну звучну заштиту и заштиту од вибрација применом одговарајућих изолационих материјала, као и примену одговарајућих техничких и оперативних мера тако да вредност јачине електричног поља не прелази 5kV/m, односно јачина магнетног поља не прелази 100 mT – граничне вредности за излагање људи, уколико се трансформације планирају у непосредној близини стамбених и јавних објеката;

– прикупљање и поступање са отпадним материјалима, и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) вршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области или Локалним планом управљања отпадом Града Београда 2011–2020 („Службени лист Града Београда”, број 28/11), обезбедити посебне просторе на водонепропусним површинама и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада.

– грађевински и остали отпадни материјал који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљањем отпада.

– ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

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

За предметни план секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја, бр. IX -03 бр. 350.14-12/2009 од 2. марта 2010. године.

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

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. 31/81,49/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/2009).

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– 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”, бр. 8/95).

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

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

– 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 се предвиђа гасификација комплекса, објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28 и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, број 44/77,45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, бр. 21/90).

– Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21.

– Уколико се предвиђа изградња складишта применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, бр. 24/87).

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

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

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/13).

– Приликом израде Главних пројеката придржавати се препорука Југословенског комитета за осветљење за јавну расвету дуж саобраћајница.

– Уколико се предвиђа изградња гараже мора бити реализована у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За планирану изградњу су прибављени Услови бр. 217-36/2012-07/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду.

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру, добијен је допис под Инт. бр. 647-3, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

5.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

– у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;

– избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;

– заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;

– груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;

– планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;

– користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

– уградити штедљиве потрошаче енергије;

– као обновљиви извор енергије користити топлотне пумпе типа вода-вода које користе подземне воде;

У циљу примене мера енергетске ефикасности, примењује се Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

6. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:1.000)

На основу наменски урађених истраживања на простору ПДР од стране ДП Косовопроект на предметном простору издвојене су два геотехничка РЕЈОНа. Геотехнички РЕЈОНи су на инжењерскогеолошкој карти (прилог бр. 9.) издвојене зеленом линијом а поклапају се са издвојеним геотехничким срединама које изграђују површинске делове терена.

РЕЈОН I

Природне карактеристике терена:

– Овом зоном су обухваћени делови терена благог нагиба.

– У површинском делу терен је изграђен од прашинасто песковитих глина чија је дебљина већа од 2 m. Прашинасто песковите глинне су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом у дебљини око 0,3–1,5 m.

– Подину кварталним седиментима чине лапоровите глинне, лапори, пескови, пешчари и кречњаци.

– Терен је у природним условима стабилан.

– Ниво подземне воде је преко 2 m од површине терена.

Препоруке при извођењу ископа и изградњу

– Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији овог геотехничког рејона могу се користити као подтло за линијске објекте и као подлога за фундарање објеката.

– До дубине од око 2,0 m ископ ће се изводити у сувом са дубљим укопавајем залази се у ниво подземне воде.

– Објекти се могу фундаментирати директно без посебних условљености.

– Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 2 m без подграде.

– Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II категорији земљишта

– У циљу заштите ископа од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферилеја.

– Затрпавање ископа за инфраструктурне објекте, након стабилизације подтла и обавезног слоја песка, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање.

– Може се сматрати да су општи услови планирања у овом делу повољни.

РЕЈОН II

Природне карактеристике терена

– Овом зоном су обухваћени падински делови терена врло стрмог нагиба.

– У површинском делу је изграђен од кварталних прашинастих масних глина чија је дебљина неуједначена од 0,5–10 m. Прашинасте масне глинне су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом у дебљини око 0,2–4,0 m.

– Подину кварталним седиментима чине лапоровите глинне, лапори, пескови, пешчари и кречњаци.

– Терен је у природним условима условно стабилан а на појединим деловима и нестабилан.

– Ниво подземне воде је преко 1,5 m од површине терена а у деловима ближе потоку и до 0,5 m од површине терена.

Препоруке при извођењу ископа и изградњу

– Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за фундарање објеката и израду линијских објеката.

– У зони интервенције ископ ће се изводити у сувом. Могућа појава подземне воде у ископу већем од 1,5 m је на деловима терена у близини притока Кумодрашког потока (Кг18).

– Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта.

– Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде.

– Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама.

– Приликом планирања објеката у оквиру овога РЕЈОНа пожељно је објекте оријентисати управно на падину тако да објекти буду контрафори падине, и да у оквиру подземних етажа садрже санационе објекте за санацију нестабилних делова падина.

– Ископе треба изводити у краћим кампадама посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности.

– Код линијских објеката инфраструктуре као тампон (постелица) између природног тла и цевовода уграђује

се максимално збијени слој песка (може прво тањи слој шљунка који ће уједно представљати и меру за сузбијање волуменских промена) дебљине од 10,0 cm + D/10, где је D спољни пречник цеви.

– Пре nanoшења тампона подтло треба механизовано стабилизовати.

– У циљу заштите ископа од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферилја.

– Затрпавање ископа, након стабилизације подтла и обавезног слоја песка, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање.

– Део ископаног материјал који се неће искористи за затрпавање рова, потребно је одложити на унапред одабрану и припремљену депонију.

– Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу треба су условно повољни.

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

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за формирање грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене за издавање информације о локацији, локацијске услове, као и за израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 132/2014 и 145/14).

У првој фази реализације саобраћајница могуће је постављање планиране инфраструктурне мреже у постојећој регулацији – парцели улице, а у другој фази извршити проширење улице и изградњу саобраћајнице у пуном профилу. Кроз израду техничке документације могућа је прерасподела инфраструктуре и измена попречног профила у оквиру планиране регулације улице.

За потребе одвођења кишних и употребљених вода од границе Детаљног урбанистичког плана Кумодраж село („Службени лист Града Београда”, број 17/81), до рецепијента кумодрашког потока за кишне воде, односно за кумодрашког колектора за употребљене воде потребно је урадити посебан плански документ.

1. Однос према постојећој планској документацији

„Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге, у границама овог плана,

– Детаљни урбанистички план насеља Велики Мокри Луг („Службени лист Града Београда”, број 20/88),

– План детаљне регулације четири месне заједнице орштина Звездара и Вождовац насеље „Падина” („Службени лист Града Београда”, број 14/05)

– Детаљни урбанистички план стамбеног насеље Кумодраж село („Службени лист Града Београда”, број 17/81).

– Детаљни урбанистички план за изградњу примарног довода воде IV висинске зоне за насеље Миријево („Службени лист Града Београда”, број 5/89) се ставља ван снаге у делу где се обухвати ова два плана преклапају, у смислу корекције трасе планираног водовода према новопланираној регулацији улице Цветанова ћуприја и планираној инфраструктури.

2. Списак парцела које се разрађују архитектонско-урбанистичким конкурсом (Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р=1: 1.000

Планирани објекат „Трг и видиковац”, делови катастарских парцела: 2102/2 и 2103 КО Велики Мокри Луг, због свог значаја мора бити предмет архитектонско-урбанистичког-конкурса.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:5.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
3.1 Попречни профили	Р 1:1.000
4. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења	Р 1:1.000
5. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	р 1:1.000
8. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)	Р 1:1.000
8.1. Синхрон план – попречни профили	Р 1:1.000
9. Инжењерскогеолошка карта терена	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
5. Решење о не приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
6. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
7. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
8. Концепт плана
9. Стечене обавезе
10. Геолошко геотехничка документација
11. Картирање биотопа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Топографски план са радног оригинала са границом плана	Р 1:1.000
2д. Катастарски план са радног оригинала са границом плана	Р 1:1.000
	Р 1:2.500
3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана	Р 1:1.000
4д. Инжењерскогеолошки пресеци терена	Р 1:500

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

Скупштина Града Београда

Број 350-428/15-С, 8. јуна 2015. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. јуна 2015. године, а на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14); и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА БЛОКА 41А, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

1.0 УВОД

1.1. Повод и циљеви израде плана

1.1.1. Повод и разлог израде плана

Повод за израду плана детаљне регулације је намера инвеститора, предузећа „Напред 41” д.о.о., да по основу права дуготрајног закупа КП бр. 6753 КО Нови Београд, обезбеди предуслов за афирмацију подручја, плански основ, којим би били дефинисани услови за реализацију целовитог и квалитетног урбанистичког и архитектонског решења.

Разлог израде плана је тежња ка рационалнијем искоришћењу парцеле, те промена намене и статуса дела земљишта планиране јавне намене, које припада јавној саобраћајној површини – слепом путу (која као таква нема употребну вредност), те је стога, и намера да се предметним планом овај део претвори у земљиште у грађевинском рејону.

Изради предметног плана се приступило на основу Одлуке за израду плана детаљне регулације дела блока 41а, градска општина Нови Београд – Скупштине Града Београда, бр. 350-504/11-С од 6. јула 2011. године („Службени лист Града Београда”, број 26/11), као и Одлуке о измени Одлуке о изради плана детаљне регулације дела блока 41а, градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 9/12), на коју је Комисија за планове Града Београда дала позитивно мишљење.

У складу са чланом 48. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/14), приступљено је изради Нацрта плана.

1.1.2. Циљеви израде плана

Циљеви израде плана детаљне регулације су:

- стварање планског основа за реализацију локације;
- сагледавање просторних могућности саме локације, њеног непосредног и ширег окружења, валоризација и приказивање могућности реализације високих објеката на посматраном подручју;
- пренамена дела јавне саобраћајнице (слепи пут) који припада КП 2230/1 (пут) КО Нови Београд, у земљиште у грађевинском рејону;
- препарцелација којом се омогућава припајање наведене саобраћајне површине катастарској парцели бр. 6753 КО Нови Београд;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу;
- дефинисање правила регулације, уређења и грађења;
- очување и побољшање услова животне средине.

План детаљне регулације садржи нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и

грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и јавних површина, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења на парцели, план парцелације и друге елементе значајне за спровођење плана детаљне регулације, као и графички део.

1.2. Обухват плана

1.2.1. Границе, површина и положај обухваћеног простора

Границом плана детаљне регулације обухваћен је западни део блока 41а, који чини КП број 6753 и део постојеће јавне саобраћајне површине (слепи пут) који припада КП број 2230/1, задире у предметну парцелу и сече је, све КО Нови Београд.

Границу плана чине:

- са западне стране регулациона линија Улице Омладинских бригада;
- са северне стране регулациона линија Булевар Милутина Миланковића;
- са источне стране регулациона линија интерне саобраћајнице Нова 7;
- са јужне стране регулациона линија интерне саобраћајнице Нова 4.



Оријентациона површина плана износи око 1,98 ха (19.831,34 м²). Тачна површина биће одређена након формирања грађевинске парцеле у Републичком геодетском заводу.

Граница подручја плана учртана је на свим графичким прилозима у размери 1:1.000. У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела у оквиру границе плана, меродавани су графички прилози.

1.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Границом плана детаљне регулације обухваћене су цела КП бр. 6753 и део КП бр. 2230/1 (површине око 260 м²), све КО Нови Београд, укупне површине око 19.831 м².

1.2.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Предметни простор налази се на територији општине Нови Београд у Блоку 41а, који је један од блокова који представља залеђе, завршну партију централне зоне Новог Београда. Плански обухват налази се у делу урбане матрице коју чине интензивне саобраћајнице, пословно – трговачке улице и амбијент којег карактеришу објекти становања високе волуметрије (три солитера у блоку 38 спратности П+17+Пк) са северозападне стране, као и пословни објекти са источне стране, спратности П+5. Јужни део обухвата налази се у близини железничког насипа. Детаљније елаборирано у Анализи локације за високе објекте са просторно програмским елементима, за блок 41а у Новом Београду, угао Улица омладинских бригада и Милутина Миланковића (ЈУП Урбанистички завод Београда, јануар 2013.), која чини саставни део Документације плана.

Постојећи начин коришћења земљишта

У наведеном обухвату плана, на предметној локацији нема постојећих физичких структура. Предметна катастарска парцела бр. 6753 КО Нови Београд, припада земљишту у грађевинском РЕЈОНу. Постојећа јавна саобраћајна површина (слепи пут), која чини део катастарске парцеле бр. 2230/1, је површина јавне намене на анализираној локацији и сече КП бр. 6753 по средини јужног дела у дужини од око 47,6 m и ширини од око 5,5 m.

Један од наведених циљева израде овог плана јесте припајање наведеног дела јавне саобраћајне површине предметној парцели и њена пренамена из јавног земљишта у земљиште у грађевинском рејону.

На тај начин се планира формирање компактне, потпуно функционалне грађевинске парцеле, са ефикасном саобраћајном и инфраструктурном опремљеношћу, што у великој мери доприноси бољем и квалитетнијем искоришћењу њених потенцијала за развој планираних функција.

1.3. Правни и плански основ

1.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана детаљне регулације дела блока 41а, Градска општина Нови Београд, чине следећи документи:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/14);

– Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима, начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);

– Одлука о изради плана детаљне регулације дела блока 41а, Градска општина Нови Београд – Скупштине Града Београда, бр. 350-504/11-С од 6. јула 2011. године („Службени лист Града Београда”, број 26/11) и

– Одлука о измени Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Блока 41а, Градска општина Нови Београд („Службени лист Града Београда”, број 9/12), Комисија за планове Града Београда донела је позитивно мишљење.

Према Решењу Градске управе Града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда ИХ-03- бр. 350.14-91/11 од дана 18. октобра 2011. године, а у складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), не приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације дела блока 41а, Градска општина Нови Београд.

У оквиру намене простора предметног плана нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

1.3.2. Плански основ

Плански основ за израду плана детаљне регулације дела блока 41а чини:

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

Према Изменама и допунама Генералног плана београда 2021. од јуна 2014. године, на подручјима намењеним за становање у отвореном и компактном блоку и комерцијалним зонама и градским центрима, висина и спратност објеката се могу повећати кроз израду плана детаљне регулације, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје комисија за планове Скупштине Града Београда. Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно-програмске елементе за изградњу локације. Високим објектом се сматрају сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши од 32 m.

За потребе израде плана детаљне регулације, ЈУП „Урбанистички завод Београда” урадио је Анализу локације за високе објекте са просторно програмским елементима, за блок 41а у Новом Београду, угао Улице Омладинских бригада и Булевару Милутина Миланковића.

Анализа је коришћена приликом детаљне разраде предметне локације, у погледу планирања висинских параметара објеката на том простору, и чини саставни део Документације плана, а њени делови су инкорпорирани у план у циљу потврде потенцијала предметне локације за изградњу високих објеката.

1.3.3. Условљености из плана вишег реда – ГП Београда 2021.

Према наведеном Генералном плану Београда 2021, у планираном обухвату предвиђене су следеће намене површина:

Комерцијалне зоне и градски центри

Предметни простор налази се у Централној зони Града у оквиру урбанистичке целине 2 – Центар Новог Београда, ван језгра Новог Београда (које се састоји од 9 блокова).



Графички прилог Планирано коришћење земљишта Генералног плана Београда 2021.

Блок 41а:

Блок је предвиђен за претежно комерцијалне намене и централне функције. Један је од више делимично реализованих блокова ван централне зоне на Новом Београду. Део блока који је предмет разраде у плану предвиђен је за комерцијалне зоне и градске центре. У систему комерцијалних зона и градских центара предметно подручје планирано је у оквиру типа изградње дефинисано као посебни пословни комплекси који се налазе у централној зони ван зоне центра Новог Београда.

У систему комерцијалних зона и градских центара предметно подручје је планирано у оквиру типа изградње дефинисаног као посебни пословни комплекси који се налазе у централној зони у оквиру главног градског центра.

Посебни пословни комплекси су вишефункционални комплекси са доминантном комерцијалном наменом (преко 50%)

Пословни комплекси у централној зони

Комерцијалне зоне и градски центри:

Центри су комплексни градски простори јавног карактера на нижим етажама, јасног идентитета, који поред комерцијалних садржаја, зависно од функције, значаја и места, садрже у великој мери и друге јавне објекте (култура, високо школство, различите управе, верски објекти, итд.) и јавне површине (тргови, паркови) уз могуће становање на вишим спратовима.

Наведен плански обухват према ГП Београда 2021, припада Централној зони, целини 2 – Центар Новог Београда и ван је зегра Новог Београда. Својим положајем парцела са северне и западне стране припада појасу уз пословно – трговачке улице (Булевар Милутина Миланковића (Трећи Булевар) и Улица Омладинских бригада).

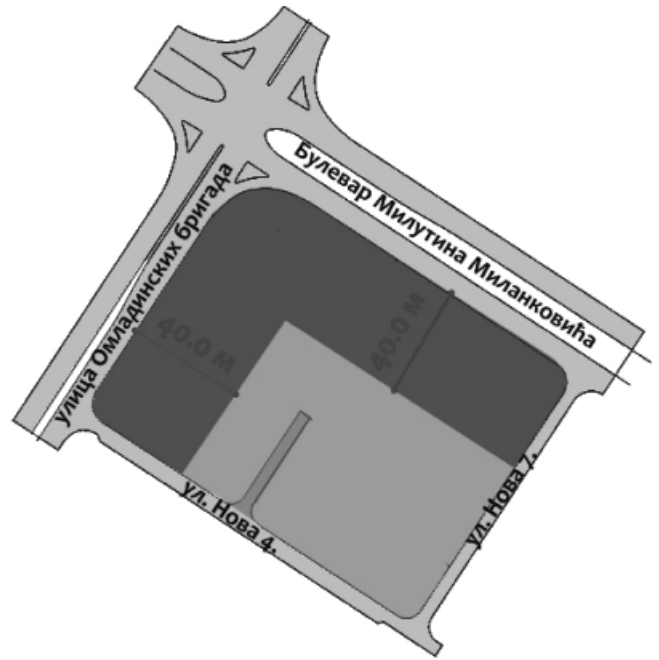
Комерцијалне зоне су концентрације пословног простора претежно комерцијалних делатности, које заузимају градске просторе високог степена јавности и комуникативности, нарочито у средишњим подручјима града. То су трговина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и други пословни простор. Комерцијалне зоне садрже и друге компатибилне намене.

Пословно-трговачке улице

Пословно-трговачке улице су комерцијални потези изеђу атрактивних тачака у граду. Својим карактеристикама (регулацијом, већим попречним профилем, интезивним јавним саобраћајем), две саобраћајнице које дефинишу плански обухват, Улица Омладинских бригада и Булевар Милутина Миланковића, валоризоване су као пословно – трговачке улице, што у планираној пројекцији овог простора, као дела који је ван језгра Новог Београда, имплицира употребу параметара за парцеле и објекте у пословно трговачким улицама (до 40 m дубине парцеле од регулације саобраћајнице).

Урбанистички параметри	У централној зони ван језгара Новог Београда
Индекс изграђености (И)	4 (изузетно 5)
Степен заузетости	70%
Висина слемна (спратност)	32 m (П+8+Пк)
Начин паркирања	на парцели, односно гараже, на ободу језгра
Зеленило	мин.1 дрворед у профилу

Табела бр. 1. Извод из ГП Београда 2021 – Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно – трговачким улицама (до 40 m дубине парцеле од регулације саобраћајнице).



За плански обухват према Булевару Милутина Миланковића и Улици Омладинских бригада у појасу од 40 m важе параметри за централну зону ван језгара Новог Београда

Посебни пословни комплекси (ППК)

ППК су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 40 ha са доминантном комерцијалном наменом (преко 50%) која може садржати остале компатибилне намене као секундарне.

Налазе се у свим зонама, од централне до рубне и формирају све типове центара у складу са својим положајем у градском ткиву.

Прописани урбанистички показатељи за посебне пословне комплексе дефинисани су у зависности од карактеристика зоне у којој се налазе (централној, средњој, спољној или рубној). Како је плански обухват у централној зони, а ван језгра Новог Београда, то се планско решење кређе у правцу трансформисања простора и повезивања са околном структуром по одредницама које су примерене целокупном положају обухвата у односу на укупни градски контекст.

Намена и величина зграда одговара централном густо изграђеном ткиву са објектима у функцији опслуживања управних државних и регионалних институција, трговине, пословних представништава, банака и финансијских институција, великих хотела, мешовитих зграда (објеката) са становањем изнад комерцијалних етажа и великих гаража на ободу старих градских језгара и гаража за потребе централне зоне.

Урбанистички параметри	У централној зони ван језгара Новог Београда
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости	70%
Висина слемна (спратност)	П+8+Пк
Начин паркирања	На својој парцели
Зеленило	10% и озелењен паркинг

Табела бр. 2. Извод из ГП Београда 2021 – Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно – трговачким улицама изван градских језгара и изван пословно – трговачких улица

1.3.4. Стечене урбанистичке обавезе

У делу планираног планског обухвата нема стечених урбанистичких обавеза.

1.3.4.1. Постојећи саобраћај

Према категоризацији ГП Београда 2021, саобраћајнице које окружују анализирани простор (део Блока 41а), су планиране на следећи начин:

- Улица Омладинских бригада као саобраћајница првог реда;
- Булевар Милутина Миланковића као саобраћајница првог реда;
- Интерна саобраћајница Нова 4 као саобраћајница другог реда;
- Интерна саобраћајница Нова 7 као саобраћајница другог реда.

Саобраћајнице Булевар Милутина Миланковића и Улица Омладинских бригада, ГП Београда дефинисане су као значајни улични потези, што сугерише да се у оквиру ових коридора, налазе елементи који су доминантни у односу на општа и посебна правила за уређење и изградњу простора.

Са супротне стране железничког насипа, јужно од планског обухвата, планиран је правац Унутрашњег магистралног полупрстена (УМП).

Као један од алтернативних правца Лаког шинског метроа (треће решење) наведена је локација железничке станице Нови Београд. Изградњом УМПа, улици Омладинских бригада се повећава ранг и постаје магистрална саобраћајница. У непосредној близини предметне локације су реализовани примарни коридори бицикличких стаза.

1.4. Концепција плана

Основна идеја израде плана је афирмација, развој и уклапање простора планског обухвата у окружење.

Предметна парцела припада земљишту у грађевинском РЕЈОНу насењеног места, са великим потенцијалима за развој централних и комерцијалних намена. Предност овог дела блока је, поред перспективне локације, њена квалитетна инфраструктурна опремљеност.

Стога, комплекс треба уредити као јединствену целину, са заједничким режимом коришћења, уређења и контроле заједничких површина, у циљу стварања јединственог амбијента, изградњом комплекса пословно – комерцијалних делатности са становањем.

Планирани комплекс пословно – комерцијалних делатности са становањем треба да садржи:

- подземну гаражу довољног капацитета за потребе решавања паркирања у оквиру парцеле и смештање неопходних техничких просторија у границама регулационе линије, укључујући и простор испод површине намењене тргу према важећим нормативима;

- трговачки центар са одговарајућим спратним висинама, који садржи трговачки, угоститељски, административни и комерцијално-забавни део, максималне висине до 100 m од нулте коте објекта;

- комплекс у објектима изнад и поред трговачког центра, који може садржати становање, а све у складу са правилима и параметрима из ГП Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

1.5. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације дела Блока 41а, Градска општина Нови Београд урађен је на следећим подлогама:

- Катастарско-топографски план, Р 1:1.000, оверен од стране Републичког геодетског завода Београд, Центар за катастар непокретности, Београд

- Копија плана водова, оверен је од стране Републичког геодетског завода Београд, Центар за катастар непокретности, Београд

Све наведене подлоге чине саставни део Документације плана.

2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепција уређења простора са наменом земљишта и карактеристике урбанистичке целине.

Концепт просторног уређења базира се на циљевима и основним процесима просторног развоја града, утврђених анализом постојећег стања, планском документацијом и потенцијалима простора.

Због специфичног планског обухвата, анализирани простор у оквиру плана је третиран као јединствена урбанистичка целина.

2.1. Планирана намена и начин коришћења простора

Површине у обухвату плана су површине остале намене, без планираних површина јавних намена.

Улична мрежа и приступ комплексу

Јавне саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу бр. 04. – „План регулације и нивелације” Р 1:1.000 и не улазе у обухват плана.

Постојеће јавно зеленило приказано је у графичком прилогу бр. 02. – „Постојећа намена површина” Р 1:1.000.

Површине остале намене

У постојећем стању површине остале намене чини целокупна грађевинска (катастарска) парцела бр. 6753 КО Нови Београд. Предметна парцела припада земљишту у грађевинском рејону, а њена оквирна површина износи око 1.96 ha (19571.19 m²).

У случају неслагања наведених број ева парцела и граница катастарских парцела у оквиру границе плана, меродаван је графички прилог бр. 01. – „Катастарско – топографска подлога са границом плана” Р 1:1.000.

Унутар територије грађевинског земљишта обавеза је да се максимално поштује новоформирана грађевинска парцела која је приказана у графичком прилогу бр. 05. – „План парцелације” Р 1:1.000.

2.2. Биланс урбанистичких показатеља

2.2.1. Биланс урбанистичких показатеља на подручју плана

Биланс урбанистичких показатеља на подручју плана		
Намена земљишта	Површина земљишта m ² (ha)	
	Оријентационо	
	Постојеће	Планирано
Земљиште намењено јавним саобраћајним површинама (ha) m ²	260 m ² 0.026 ha	0.0 m ²
Земљиште намењено осталим наменама (ha) m ²	19.571,34 m ²	19.831,34 m ² (1.98 ha)

Табела бр. 3. Биланс урбанистичких показатеља на подручју плана

2.2.2. Површина плана детаљне регулације

Површина плана детаљне регулације (ha)	Оријентациона брпг (m ²)	
	Постојеће	Планирано
брпг објекта (m ²)	0.0	75 000 надземне

Табела бр. 4. Површина плана детаљне регулације

2.2.3. Упоредне табеле параметара дефинисаних ГП Београда 2021. и планом детаљне регулације

Урбанистички параметри	Измене и допуне генералног плана Београда 2021	План детаљне регулације
Индекс изграђености парцеле	3.5 (изузетно 4.5)	4
Спратност	П+8+Пк	максимална висина објеката до 100 m
Процент озелењених површина на парцели	10% и озелењен паркинг	10% + кровно зеленило и озелењен паркинг (паркинг места између садница, пројектовати тако да су на најужем делу паркинг места задовољени услови за ширину паркинг места према прописаним нормативима)

Табела бр. 5. Упоредне табеле параметара дефинисаних ГП Београда 2021. и остварених овим планом

3.3.4. Компатибилне намене и њихов однос на нивоу блока/парцеле

Према ГП Београда 2021, на предметној парцели планирана намена је комерцијалних делатности и то представља преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према Табели компатибилности и одговарајућим условима. У оквиру границе плана предвиђена компатибилна намена је становање и то у складу са датом табелом односа БРГП-а претежних и компатибилних намена.

Планирани однос БРГП претежних и компатибилних намена, у оквиру границе плана је приказан у следећој табели:

Блок	Однос БРГП становања и комерцијалних делатности
Блокови у централној зони	0% – 49% / 51% – 100%

Табела бр. 7. Урбанистички параметри за ниво блока (парцеле)

2.3. Карактеристике урбанистичке целине

У обухвату плана планирана намена и изградња су уједначене тако да нема типолошки различитих урбанистичких целина.

Архитектонско решење би требало ускладити са смерницама и препорукама за изградњу датих у овом плану, као и у Анализи локације за високе објекте са просторно програмским елементима, за Блок 41а у Новом Београду, угао Улица Омладинских бригада и Булеvara Милутина Миланковића (ЈУП Урбанистички завод Београда).

С обзиром да је предметна локација јединствена урбанистичка и грађевинска целина, предвиђена за комерцијалне зоне и градски центре, као и да се ради о мањем просторном обухвату, није извршена подела на урбанистичке зоне. Сходно наведеном јединствена урбанистичка целина названа је ЦЕЛИНА А.

Основна карактеристика ове урбанистичке целине је планирање атрактивних комерцијалних садржаја.

Целокупан обухват плана има јединствену намену – комерцијална зона (пословно комерцијалне делатности са становањем) – велики комплекс, што подразумева подручје великих интегралних пројеката. Подразумева се изградња објеката пословно комерцијалне делатности, максималне спратности П+4, и кула са становањем, максималне висине до 100 m, као доминантним волуменима.

Целина	Намена и начин коришћења земљишта	Површина земљишта (m ²) Оријентационо
А	Комерцијалне делатности – већи комплекси	13700
	Интерне саобраћајнице са паркинг простором	око 4000 (према варијантном решењу)
	Површине јавне намене	0
Укупно		

Табела бр. 8. Карактеристике зоне

2.4. Услови за заштиту културно историјског наслеђа

У складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон), простор обухваћен границом плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, нити целине која ужива претходну заштиту. У оквиру њега нема утврђених културних добара, добара под претходном заштитом, нити евидентираних археолошких налаза и остатака.

Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број Р 5270/11 од 13. јануара 2012. године, чине саставни део Документације плана.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Града Београда, према члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон), како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту.

2.5. Стање јавних саобраћајних површина и урбанистички услови за остале саобраћајне површине

1.5.1. Улична мрежа

Постојеће стање

Постојећа саобраћајна матрица на подручју плана, у смислу евидентирања главних улица које се простиру уз границу плана, је формирана и задржава се са постојећим регулационим ширинама (графички прилог бр. 02. – „Постојећа намена површина” Р 1:1.000).

Због специфичног планског обухвата (релативно мала површина плана), унутар границе плана нема планиране јавне намене.

Постојећа саобраћајна мрежа, која се налази непосредно уз обухват плана, својим карактером и капацитетом, битно утиче на приступ и коришћење предметне локације. Састоји се од дефинисаних и изграђених саобраћајница, те је обзиром на значај у односу на обухваћени простор обрађена текстуално и графички и то:

Булевар Милутина Миланковића (Трећи булевар) се пружа правцем северозапад-југоисток паралелно са аутопутем, од Тошиног бунара до Улице Јурија Гагарина, односно Владимира Поповића. Има три саобраћајне траке по смеру, разделно острво, тротоаре и једнострано двосмерну бициклистичку стазу (са северне стране). Према постојећој категоризацији уличне мреже у рангу је улице првог реда. Булеваром Милутина Миланковића саобраћају возила јавног превоза путника.

Улица Омладинских бригада се пружа правцем север-југ, од Блока 70 до Општине Нови Београд. Има три саобраћајне траке по смеру, разделно острво, тротоаре и обострано једносмерне бициклистичке стазе. Према постојећој категоризацији уличне мреже у рангу је улице првог реда. Улицом Омладинских бригада саобраћају возила јавног

превоза путника. Преко ове саобраћајнице предметна локација је повезана са једне стране са блоковима у приобаљу Саве, а са друге са централним делом Новог Београда и Земуном, а самим тим, преко примарне уличне мреже, и са осталим деловима града. Изградњом УМП-а, улици Омладинских бригада се повећава ранг и постаје магистрална саобраћајница.

Са јужне стране обухвата, налази се насип железничке пруге Београд–Шид. Интерна саобраћајница Нова 4 се пружа уз насип, паралелно са железничком пругом, представља везу Омладинских бригада са предметном локацијом, као и са Булеваром уметности. У попречном профилу садржи коловоз ширине 6,0 m, двостране паркинге ширине 2,0 m (подужни) и 5,0 m (управни) и једнострану пешачку стазу ширине 2,0 m. Овом саобраћајницом омогућен је директан приступ предметној локацији. Веза интерне саобраћајнице са улицом Омладинских бригада је по принципу улив-излив, док је са Булеваром уметности формирана раскрсница са пуним програмом веза.

Интерна саобраћајница Нова 7 представља везу предметне локације са саобраћајницом Булевар Милутина Миланковића (Трећи булевар). У попречном профилу садржи коловоз ширине 6,0 m, обостране паркинге ширине 5,0 m и обострану пешачку стазу ширине 2,0 m. Ова саобраћајница се пружа паралелно са Улицом Омладинских бригада, од Булевара Милутина Миланковића до интерне саобраћајнице Нова 4. Коловозни застор је од асфалт-бетона, а оивичење коловоза и пешачких површина од префабрикованих бетонских ивичњака.

Саобраћај у оквиру планираних граница подручја треба да обезбеди одговарајући приступ простору за смештај возила, планираним садржајима, као и да омогући теретним возилима за снабдевање простор за истовар и манипулацију.

У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решава се гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже уз поштовање нивелета постојећих саобраћајница.

У планском обухвату нису планиране јавне саобраћајнице, већ се целокупан планирани саобраћај односи на сервисне саобраћајнице на грађевинском земљишту, за потребе опслуживања планираног пословно-комерцијалног комплекса са становањем. Својим везама са хијерархијски више рангираним постојећим саобраћајницама ће омогућити квалитетну и безбедну саобраћајну доступност целокупном планираном комплексу.

Сходно наведеном, унутар предметне парцеле потребно је планирати реализацију нових интерних саобраћајница у циљу обезбеђења ефикасног колског приступа на парцели, повећања приступачности садржајима и функционалности самог комплекса, које нису јавног карактера.

Поред осталог пројектним решењем неопходно је обезбедити довољан број приступних и сервисних саобраћајница свим садржајима комплекса. Приступна саобраћајница је саобраћајница која се налази у оквиру границе плана и има директан контакт са јавном саобраћајном површином, а сервисна саобраћајница је она која се налази унутар границе плана, у функцији је планираних садржаја на парцели.

Посебну пажњу потребно је посветити планирању отвореног простора, на самом углу Улице Омладинских бригада и Булевара Милутина Миланковића, у оквиру планиране парцеле. Својим положајем, наменом и организацијом, овај део парцеле треба да подстакне коришћење отвореног простора, испред самог објекта.

Све планиране саобраћајне површине пројектовати према Условима Секретаријата за саобраћај, број IV-05 бр. 344.4-55/2011 од 7. фебруара 2012. године, који чине саставни део Документације плана.

2.5.2. Приступ комплексу

Својим реализованим капацитетом, интерне саобраћајнице Нова 4 и Нова 7, задовољавају планирани капацитет простора у обухвату плана, у погледу пропусне моћи, што је закључено на основу података и закључака из документације која је коришћена приликом израде плана (која чини саставни део Документације плана), а то је:

– Анализа локације за високе објекте, са просторно-програмским елементима, за Блок 41а у Новом Београду, угао Улица Омладинских бригада и Милутина Миланковића, (ЈУП Урбанистички завод Београда, јануар 2013. Године – поглавље 2. – Саобраћајни критеријуми).

Приступ комплексу омогућава се:

– Са западне стране са интерне саобраћајнице Нова 4 (приказано у графичком прилогу број 03. – „План намене површина” Р 1:1.000).

– Са источне стране интерне саобраћајнице Нова 7 (приказано у графичком прилогу број 03. – „План намене површина” Р 1:1.000).

Одвојити колске прилазе различитим садржајима комплекса. Планирати посебан економски улаз за снабдевање комплекса.

2.5.3. Стационарни саобраћај

Постојеће стање

На анализираној локацији нема паркирања у оквиру самог обухвата. У оквиру постојећих интерних саобраћајница Нова 4 и Нова 7, реализовани су двострани паркинзи, описани у делу 2.5.1. (Улична мрежа – Постојеће стање).

Планирано решење – Паркирање возила

Сво паркирање које се планира је у сврху задовољења потреба самог комплекса, на грађевинском земљишту у оквиру планског обухвата, односно само на парцели, по основу следећих норматива:

Намена	1 паркинг место на:
Пословање	80 m ² БРГП
Становање	1,1 ПМ по стамбеној јединици
Администрација	60 m ² нето етажне површине
Трговина	50 m ² нето продајне површине
Хотел	2-10 лежачева у зависности од категорије
Луксузни апартани	2ПМ на један апартман
Изложбено продани простори	80 m ² БРГП
Биоскоп	7 седишта
Ресторан	два стола са по четири столице
Фитнес	У зависности од броја запослених и броја а једновремених посетилаца

Табела бр. 9: Потребни капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за планиране објекте)

У зависности од планираног решења, могуће је паркинг простор предвидети на парцели и у подземној гаражи, уз планирање адекватног приступа тј. сервисних саобраћајница.

2.5.4. Посебна правила за саобраћајне површине интерног карактера

Саобраћајнице интерног карактера унутар зоне планирати према следећим правилима:

– Трасе новопроектованих саобраћајних површина у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и колама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима;

– Коловозну траку димензионисати према очекиваном оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати

(двосмерне улице минималне ширине коловоза 6,0 m, једносмерне улице минималне ширине коловоза 4,5 m, колско – пешачке – комуналне стазе минималне ширине 3,5 m);

– Коловозну конструкцију саобраћајница нижег ранга димензионисати са минималним осовинским оптерећењем комуналних и интервентних возила;

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

– Одводњавање атмосферских вода решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације путем сливника и цевовода, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз, паркиралиште или тротоар). У колско-пешачким саобраћајницама нивелацију партера извести тако да је отицање воде од зграда ка осовини улице где се риголама прихватају и усмеравају површинске воде ка канализационом систему;

– Коловозне застори свих планираних и постојећих (задржани) саобраћајница радити са асфалтним материјалима;

– Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт бетона или од префабрикованих бетонских или бетон – трава елемената у зависности од концепције партерне обраде;

– Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или попљочавањем префабрикованим бетонским елементима;

– Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака;

– На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колицима и бициклиста;

– Приступ гаражама обезбедити са интерне уличне мреже;

– Све саобраћајне површине морају бити у складу са Условима Секретаријата за саобраћај, број IV-05 бр. 344.4-55/2011 од 7. фебруара 2012. године (који чине саставни део Документације плана).

2.5.5. Правила за решавање паркирања и пројектовања гаража у оквиру парцеле

– Потребан број паркинг места решити у оквиру парцеле;

– Колске улазе/излазе на парцелу предвидети са саобраћајнице нижег ранга (за конкретну локацију са улица Нова 4 и Нова 7);

– Паркинг места између садница, пројектовати тако да су на најужем делу паркинг места задовољени услови за ширину паркинг места према прописаним нормативима;

– Искористити нагибе и денивелације терена као повољност за изградњу вишеетажних гаража;

– Гараже у поземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке са независним паркирањем;

– Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне;

– Уколико се планира реализација подземне гараже, прилазну рампу планирати тако да не пређе регулациону линију;

– Прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака;

– Тротоар ојачати на прилазу гаражи;

– Приликом израде техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини подземних гаража;

– Димензије паркинг места и приступних прилаза на отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима;

– При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:

– ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 m;

– слободна висина гараже мин. 2,2 m;

– подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико су грејане;

– Уколико се планира приступ возила коришћењем ауто-лифта минималне димензије платформе ауто-лифта треба да буду 5,5 m × 2,5 m. У лифт се улази/излази ходом унапред;

– Сва возила сместити на припадајућој парцели, при чему 5% од укупног броја паркинг места обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

За управна (паркинг) гаражна места, простор за маневрисање пројектовати са минималном ширином од 5,4 m, а паркинг (гаражна) места:

– за гаражни бокс: димензија 2,7 m × 5,5 m;

– за механизоване системе: према стандарду произвођача (искључиво са димензијама платформи система већим или једнаким од 2,3 m × 4,8 m);

– за паркинг (гаражна) места са једностраном препреком: димензија не мањих од 2,4 m × 4,8 m;

– за паркинг (гаражна) места са двостраном препреком: димензија не мањих од 2,5 m × 4,8 m;

– за паркинг (гаражна) места без бочних препрека: димензија не мањих од 2,3 m × 4,8 m.

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

– Уколико су места за паркирање лица са инвалидитетом смештена у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација;

– Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина (члан 11. Одлуке о одржавању чистоће – „Службени лист Града Београда”, бр. 27/2002, 11/2005, 6/2010 – др. одлука, 2/2011, 10/2011 – др. одлука, 42/2012 и 31/2013).

2.5.6. Јавни градски превоз путника

Постојеће стање

Јавни градски превоз у постојећем стању функционише дуж две примарне градске саобраћајнице, Улице омладинских бригада и Булевара Милутина Миланковића. Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ГС-а које саобраћају наведеним саобраћајницама.

У постојећем стању улицом Омладинских бригада саобраћају аутобуске линије:

– 68 – Зелени венац – Нови Београд (Блок 70)

– 69 – Депо Сава – ГО Нови Београд Депо

– 73 – Нови Београд (Блок 45) – Багајница (Железничка станица)

– 76 – Нови Београд (Блок 70) – Бежанијска коса (Болница)

- 94 – Нови Београд (Блок 45) – Миљаковац и
- 610 – Земун (Кеј ослобођења) – Јаково

Обухваћеним делом Булеvara Милутина Миланковића саобраћа аутобус на линији 94.

У петнаестоминутној пешачкој доступности (1 km) налази се станица Тошин Бунар, Беовоз – систем приградске железнице и БГ воз – систем градске железнице, на линији Батајница – Панчевачки мост, односно линији Тошин Бунар – Раковица.

Планирано решење

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП Београда 2021. и развојним плановима ГСП-а Београд, према којима је предвиђено задржавање траса аутобуских и железничких линија које опслужују предметни простор.

2.5.7. Услови железнице

Према Условима АД „Железнице Србије”, број 13/11-2224 од 5. јануара 2012. године у складу са којима је могуће је планирати изградњу комерцијално стамбеног комплекса, са десне стране од наспрам km 5+870 до наспрам km 6+270 железничке пруге Београд – Шид – граница Хрватске, али тако да се објекти не планирају на растојању мањем од 30 m (25 m + простор потешан за изградњу још једног пружног колосека) мерено од осе крајњег колосека железничке пруге Београд – Шид – граница Хрватске (приказано на графичком прилогу бр. 04. – План регулације и нивелације Р 1:1.000).

Како је југозападна регулација предметне локације, која је најближа прузи, удаљена више од 40 m од крајњих колосека, не постоје ограничења за постављање објеката у оквиру предметног комплекса у односу на железничка постројења.

2.5.8. Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом

Овим Планом се предвиђају услови за уређење и изградњу објеката за јавно коришћење којима се обезбеђује несметано кретање инвалидних лица.

Сви урбанистичко-технички услови за планирање простора саобраћајних и пешачких површина (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, паркинг места), прилаза до објеката (рампе за пешаке и инвалидска колица, степеништа) и пројектовања објеката, као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и лица са инвалидитетом, морају бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

2.6. Урбанистички услови за јавну комуналну инфраструктурну мрежу и објекте

Списак прибављених услова од комуналних предузећа и осталих надлежних институција:

Назив даваоца	заводни број	датум издавања
Београдски водовод и канализација (водовод)	Ж/3482	27.01.2012.год.
Београдски водовод и канализација (канализација)	Л/2636	27.01.2012.год.
ЈКП Београдске електране	ЈА ИВ-11504/3	09.01.2012.год.
Србијагас	06-03/27155	23.12.2011.год.
Телеком Србија	0739/0760/03/01-411141/ ММ/332	06.01.2012.год.

Назив даваоца	заводни број	датум издавања
Електродистрибуција Београд	82/04, 7412-3/07	27.12.2011.год.
ЈКП „Зеленило – Београд”	51/849	23.01.2012.год.
Секретаријат за заштиту животне средине	5012-159/2011-В-04	25.01.2012.год.
Секретаријат за здравство	ИИ-02 бр. 50-2472/2012	23.08.2012.год.
ГСП Београд	773/1	28.12.2011.год.
Секретаријат за саобраћај Дирекција за јавни превоз	ИВ-08 бр. 346.5-1390/12	30.07.2012.год.
Секретаријат за саобраћај Сектор за привремени и планирани режим саобраћај	ИВ-05 бр. 344.4-55/2011	07.02.2012. год.
Завод за заштиту споменика културе Града Београда	Р 5270/11	13.01.2012.год.
ЈКП „Градска чистоћа”	19444	26.12.2011.год.
Управа противпожарне полиције Управа за ванредне ситуације у Београду	217-275/2011-07/7	04.01.2012.год.
АД „Железница Србије”	13/11 – 1038,13/11-2224	05.01.2012.год.
Секретаријат за образовање и дечију заштиту	ВИИ-02 број 35-18/2012	20.09.2012.год.
ЈП „Склопишта”	42-6/11-1	30.01.2012.год.
Министарство Одбране	бр. 5-3	19.01.2012.год.
Директорат цивилног ваздухопловства	716-07-0145/2012-0002	30.08.2012.год.

Табела бр. 10. Услови комуналних предузећа и осталих надлежних институција

2.6.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом плана припада првој висинској зони снабдевања Београда водом, са изграђеном водоводном мрежом у све четири ободне улице (Улица Омладинских бригада, Булевар Милутина Миланковића (Трећи булевар), улица Нова 4 и улица Нова 7), пречника Ø150 mm.

Постојећа мрежа је довољног капацитета да обезбеди уредно снабдевање потрошача на предметном простору.

Планом је предвиђено измештање дела водоводне мреже са КП бр. 2230/1, на делу слепог пута чија је пренамена планирана у земљиште у грађевинском рејону.

Услови за пројектовање унутрашњих инсталација водовода за објекте биће накнадно дефинисани, након усвајања плана детаљне регулације, а у свему према Условима Београдског водовода и канализације, број Ж/3482 од 27. јануара 2012. године, који чине саставни део Документације плана.

2.6.2. Канализациона мрежа

Канализација на предметној локацији припада централном систему Београдске канализације, сливу КЦС 1. Канализација се врши по сепарационом систему. Главни одводници су постојећи кишни канал Ø800 и фекални Ø250 у Булевару Милутина Миланковића. Постојећа канализациона мрежа је у добром стању и по капацитету задовољава потребе за будућу изградњу. Канализациону мрежу унутар комплекса планирати у оквиру саобраћајница, сходно наменама, потребама корисника, распореду објеката и др. Димензије канализационе мреже одредити на основу важећих стандарда и техничких норматива Београдске канализације. Постојећи водови кишне канализације у улицама Нова 4 и Омладинских бригада су ограниченог капацитета, па сакупљене атмосферске воде са предметне локације треба усмерити ка канализацији у улицама Нова 7 и Булевар Милутина Миланковића.

Планом је предвиђено измештање дела водоводне и канализационе мреже са КП бр. 6753 КО Нови Београд

(постојећи слепи пут – јавна саобраћајна површина), за коју је планирана пренамена у грађевинско земљиште.

Планирана нова канализација за потребе планског садржаја мора бити у зони саобраћајница како би била приступачна за одржавање возила Београдске канализације. Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø250, а кишне Ø300.

За израду Главног пројекта интерне канализације комплекса потребно је прибавити нове услове.

2.6.3. Електроенергетска мрежа и објекти

Електричну инсталацију планираних објеката могуће је прикључити на електродистрибутивну мрежу „ЕДБ”, д.о.о. Београд, након стварања потребних техничких услова. Приводи су могући из булевар Милутина Миланковића и Улице Омладинских бригада.

Место прикључења будућих објеката на електродистрибутивну мрежу биће у будућим ТС 10/04 kV, након завршене изградње и уклапања ТС 110/10 kV „Београд 41” у 10 kV мрежу.

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити три ТС 10/04 kV, и то: „ТС1” потребног капацитета са уграђеним трансформаторима снаге 3 x 1.000 kVA; „ТС2” потребног капацитета са уграђеним трансформатором снаге 1.000 kVA; „ТС3” потребног капацитета са уграђеним трансформатором снаге 1.000 kVA.

Трансформаторске станице лоцирати у складу са важећим техничким прописима из ове области.

Изградити двоструки 10 kV подземни вод тако да се формира петља из будуће ТС 110/10 kV „Београд 41”. Будуће ТС 10/04 kV прикључити на овај вод по принципу „улаз-излаз” тако да се формира следећи редослед: ТС 110/10 kV „Београд 41” изводна ћелија 10 kV развода Т1, „ТС1”, „ТС2”, „ТС3”, ТС 110/10 kV „Београд 41” изводна ћелија 10 kV развода Т2. Користити кабл типа и пресека ХХЕ 49-А3* (1 x 240 mm²), 10 kV.

Изградити подземну мрежу 1 kV водова од ТС 10/04 kV до планираних објеката. Користити каблове типа и пресека ХР00 АС3 x 150 mm², 1 kV.

Уколико се при извођењу радова на предметној изградњи угрожавају постојећи електроенергетски објекти или нису задовољена прописана растојања од других објеката и инсталација, при њиховом паралелном вођењу и укрштању, исте је потребно изместити или заштитити, при чему треба задржати све постојеће галванске везе. Потребне радове извести у складу са интерним стандардима „ЕДБ” д.о.о. Београд.

Заштиту од пренапона, напона, корака и додира извести постављањем темељних уземљивача код свих нових објеката и изградити унутрашњу електричну инсталацију објеката према одобреном максималном оптерећењу. Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕДБ д.о.о.

Електродистрибутивна мрежа испоруциоца на коју ће се прикључити трансформаторске станице имаће струју земљоспоја од 300 А.

Уколико се ТС налази у згради, пројектом грађевинског дела решити топлотну, звучну и хидроизолацију исте.

За електроенергетске објекте чија је изградња планирана, а који се налазе ван граница предметне парцеле, потребно је урадити посебна планска документа. Пројектна документација мора да садржи сагласност ЕДБ д.о.о. Београд на локацију ТС 10/04 kV, трасу водова 10 kV и грађевински

пројекат ТС 10/04 kV уколико је иста у склопу објекта. На пројекат електроенергетских објеката је неопходно прибавити сагласност ЕДБ д.о.о. Београд.

Пројектант унутрашњих електричних инсталација дужан је да за место прикључка објекта на спољну електричну мрежу прибави писмену сагласност од пројектанта спољне електричне мреже.

Пре извођења радова обратити се Служби техничке документације „ЕДБ” д.о.о. Београд за снимање траса положених кабловских водова пре затрпавања.

2.6.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Према Условима Телекома Србије предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ „Нови Београд”. Приступна ТК мрежа је изведена кабловима положеним у ТК канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет ТК мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија. Приступна ТК мрежа на подручју плана се може реализовати бакарним или оптичким кабловима.

За стамбене објекте приступна ТК мрежа се може реализовати монтажом ИП приступних ТК уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова, док се за везу од концентрације до претплатника користе бакарни ДСЛ каблови cat. 2 или УТП каблови (минимум cat. 5е) који имају електричне карактеристике које су оптимизоване за пренос дигиталних сигнала великих протока, односно за нова стамбена подручја колективног типа ТК мрежа се може реализовати ГПОН технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) при чему је потребно предвидети изградњу инсталација у објектима оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTH (Fiber to the Home) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Одлука о томе која ће се решења применити донеће се на основу захтева инвеститора када се буде располагало са потребним подацима за планиране објекте из плана. Зависно од изабраних решења биће потребно обезбедити и просторије за смештај опреме у изграђеним објектима.

Независно од одабраног решења за повезивање на ТК мрежу, неопходно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката, на ТК мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру предметног плана планирати потребне капацитете ТК инфраструктуре (ТК канализације).

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката којису назначени на приложеној ситуацији.

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС,

132/2014 и 145/14), Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС”, бр. 44/10, 60/2013 – одлука УС и 62/2014), упуства, прописи и препоруке ЗЈПТТ који важе за ову врсту делатности.

2.6.5. КДС мрежа

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

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

2.6.6. Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

Концепција и пропозиције развоја топоводне мреже

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд” и конзуму магистралног топовода М1 дуж улице Омладинских бригада.

За прикључење на даљински систем грејања планираног комплекса, процењени топлотни конзум за грејање објеката износи цца 7 MW.

У току грејне сезоне постоји могућност припреме санитарне топле воде са ноћним прекидима у испоруци топлотне енергије. Перспективно, планира се непрекидна испорука топлотне енергије 24 часа дневно.

Прикључење планираних објеката на систем планираног грејања обезбедити планираним прикључним топоводом од коморе на постојећем магистралном топоводу Ø 609,6 mm, постављеном у каналу у Улици Омладинских бригада до предметног комплекса.

За процењени топлотни конзум за грејање од 7 MW и резерву за припрему санитарне топле воде, предвидети предизоловани прикључни топовод Ø 219,1/315 mm.

Прикључење објекта је индиректно на топлификациону мрежу преко топлотне подстанице у објекту. Предвидети могућност уградње више топлотних подстаница.

Прикључни топовод водити интерним саобраћајницама до просторија предвиђених за топлотне подстанице.

Уколико се планира пролаз примарног топовода кроз подземну гаражу до просторија предвиђених за смештај топлотних подстаница, потребно је да синхрон план прикључних инсталација и инсталација кроз објекте добије сагласност од Пројектног бироа ЈКП „Београдске електране”.

2.6.7. Гасоводна мрежа и постројења

Постојеће стање

Концепција и пропозиције развоја гасоводне мреже

На предметном простору, дуж дела источне стране регулационе ширине улице омладинских бригада и дуж дела јужне стране улице Милутина Миланковића, постоји изграђен дистрибутивни гасовод, од полиетиленских цеви пречника Ø180 mm, који је у експлоатацији на радном притиску од 4 бар.

Снабдевање природним гасом потенцијалних потрошача на предметном простору, оствариће се преко постојеће МПЦ „Airport City” и планиране МПЦ „ФОБ”.

На основу сагледавања слободних капацитета гаса за предметно подручје и захтеваног процењеног топлотног конзума, тренутно не постоји техничка могућност за прикључење планираног објекта на гасоводни систем ЈП „Србијагас”.

По исходавању грађевинске дозволе, за прикључење предметног објекта на гасоводни систем, потребно је обратити се ЈП „Србијагас” са Захтевом за издавање решења којим се одобрава прикључење на гасоводни систем.

2.7. Урбанистички услови за слободне и јавне зелене површине

Постојеће стање

Подручје границе плана чини неизграђен и неуређен простор без присуства квалитетног биљног покривача – високе вегетације.

Планирано решење

Планираним садржајима у оквиру предметне парцеле, као и планираним урбанистичким параметрима, простор за формирање већих зелених површина – блоковског зеленила је практично искључен.

Неопходно је поред линијског зеленила – дрвореда у Булевару Милутина Миланковића и Улици Омладинских бригада, планирати формирање садних места на површинама намењеним паркирању на отвореном, остављањем довољне дубине земљишта уколико се испод планира подземна гаража.

Уређењу пешачких комуникација, платоа са воденом површином и других садржаја треба приступити у функцији и намени објекта у виду уређења репрезентативног карактера. Репрезентативност се мора огледати у избору квалитетног материјала, декоративних застора, урбаног мобилијара и расвете.

Коришћење биљног материјала (шибље, перене, сезонско цвеће и сл.) у украсним жардињерама различитих облика и величина, садњом у висећим посудама или формирањем зелених зидова пузавица могуће је истаћи визуелну репрезентативност појединих делова објеката.

Просторну ограниченост тј. мали проценат под зеленим површинама, донекле може поправити висок квалитет коришћеног садног материјала, а нарочито степен његовог каснијег одржавања и неге.

Озелењавање пете фасаде објеката уз употребу савремених материјала који то омогућавају свакако је пожељан елемент у планском решењу зелених површина.

2.8. Услови за уређење јавних служби, јавних објеката и комплекса

2.8.1. Децје установе

Планирани број становника за предметну локацију је приближно 1.000 становника. Деца у предшколском узрасту су заступљена у проценту са 10,5% од укупног броја становника (69–74). Анализом величине популације деце предшколског узраста на простору планског обухвата констатовано је да треба обухватити око 70 деце за боравак у дејим установама, те је планирано да се смештај деце обезбеди у децијим установама у окружењу. У суседном Блоку 38, налази се КДУ „11. април”, док је у Блоку 28 КДУ „Славуј”.

2.8.2. Основне школе

Деца са територије предметног плана гравитирају ка основним школама у окружењу. Најближа је у суседном Блоку 38 – Основна школа „Ратко Митровић”, док је у Блоку 28 смештена Основна школа „Радоје Домановић”.

2.8.3. Установе примарне медицинске заштите

Постојећи капацитети здравствених установа у непосредном окружењу су: Централни објекат Дома здравља Нови Београд (удаљен од предметног подручја 2,5 km), огранак „Нехруова” (удаљен од предметног подручја 3,0 km), огранак Дома здравља медицина рада (удаљен од предметног подручја 1,3 km), Здравствена станица Блок 28 (удаљен од предметног подручја 1,3 km), који задовољавају потребе за обезбеђење примарне здравствене заштите становништва.

2.9. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

2.9.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса новопланиране објекте и садржаје реализовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/9);
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 39/64).

2.9.2. Урбанистичке мере заштите од пожара

У погледу потребних мера заштите од пожара објеката услови су следећи:

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 20/15);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Службени гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005);
- објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);
- стамбене објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, бр. 32/4/83 и 5/88);
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 7/84 и „Службени гласник РС”, број 86/2011);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

- лифтове реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89);

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

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

- реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

- уколико се предвиђа изградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим страним прописима (НФПА, ВдС,...);

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87);

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);

- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005);

- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница” („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92);

- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21;

- приликом израде Главних пројеката придржавати се препорука ЈКО (Југословенског комитета за осветљење) за јавну расвету дуж саобраћајница;

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

- Сви објекти који су виши од 22 m морају имати приступ за пп возило са две стране објекта, на којима постоје отвори

2.9.3. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара

Услови и мере цивилне заштите дефинисани су у зависности од капацитета објеката, намене и важећих техничких норматива.

У складу са чланом 63. и чланом 64. Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 111/09, 92/11, 93/12) не подразумева се обавеза реализације склоништа.

2.9.4. Услови и мере заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда је на основу члана 9. Став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/2010) донео Решење ИХ-03- бр. 350.14-91/11 од 18. октобра 2011. године о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације дела Блока 41а, Градска општина Нови Београд.

У оквиру границе плана нема евидентираних заштитених природних добара, нити природних добара предложених за заштиту.

Према Условима Секретаријата за заштиту животне средине бр. 5012-159/2011-В-04 од 25. јануара 2012. године утврђене су следеће мере и услови заштите животне средине:

- Извршити детаљну анализу геолошко-техничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели у подземних етажама објекта; број етажа у подземној гаражи дефинисати након извршених геотехничких истраживања;

- планирани комплекс пословно комерцијалне делатности са становањем пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката; у делу намењеном комерцијалним садржајима посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети: прикључење планираног комплекса на комуналну инфраструктуру, планирати централизован начин загревања; током изградње и коришћења предметног комплекса применити мере заштите подземних вода и земљишта, које су прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно прописаним мерама заштите подземних вода и земљишта које су дефинисане важећим Актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта; изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате; потпуни контролисани прихват заулене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и нтерних саобраћајница, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талоба из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица; пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем прос-

тора у коме се врши припрема намирница на таложницима-сепараторима и сепаратору масти и уља; формирање дрвореда дуж постојећих саобраћајница;

- у подземним етажама које су намењене гаражирању возила планирати: систем принудне вентилације; систем за праћење концентрације угљенмооксида; систем за контролу ваздуха у гаражи; контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третману сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем; редовно прањење и одржавање сепаратора; континуиран рад наведених система у случају нестанка ел. енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергената;

- при пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању новопланираног пословно комерцијалног комплекса са становањем тежити испуњењу минималних захтева у погледу енергетске ефикасности објеката, дефинисаних релевантним националним и међународним прописима (директиве Европског парламента и Савета 2002/91/ЕЦ од 16. децембра 2002. године и 2010/31/ЕУ од 13. маја 2010. године) који се односе на енергетске карактеристике зграда;

- на предметном простору није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање чинилаца животне средине у окружењу; обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе; изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- обезбедити минимум 10% зелених и незастртих површина на парцели; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавања и уређења слободних и незастртих површина;

- планирати одговарајући начин поступања са отпадним материјама и материјалима насталим у току коришћења објеката;

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

- ако при извођењу радова дође до удеса на грађевинским машинама или транспортним, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Подземне воде и земљиште

Земљиште и водене површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања у складу са чланом 45. Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30 од 7. маја 2010), морају бити заштићени од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно деловати са издашношћ изворишта и здравствену исправност воде.

Посматрана локација налази се у оквиру водозахватног подручја шире А зоне заштите – сектор појачаног надзора, што подразумева примену одредница за наведену зону тј. режим селективног санитарног надзора и заштите од загађивача животне средине применом прописаних превентивних мера, дефинисаних ГП Београда 2021 у делу 5.5.52. Заштита вода и земљишта, од којих ниједна не доводи у питање реализацију високог објекта на локацији.

Утицај процењених количина загађивача на евентуално загађење подземних вода могуће је разматрати само у склопу пројектованог система за одводњавање планиране локације.

Истражна бушења показују да нивои подземних вода у истражном подручју на почетним деоницама трасе новопроектване магистрале (Нови Београд и Ада Циганлија), варирају од 0,5 – 1,0 m. Треба напоменути да се на делу деонице од km 2 + 500 до km 5 + 800, тј. од реке Саве до улице Тошин бунар због рада рени бунара на левој обали Саве, саобраћајница налази изнад формираног депресионог левка подземних вода, тај део магистрале може представљати потенцијалну опасност у смислу загађивања изворишта за водоснабдевање. С тим у вези неопходно је предузети одговарајуће мере заштите.

На основу свих података који су презентирани у оквиру овог поглавља може се закључити да проблематика загађења тла има одређено место у склопу укупних односа локације и животне средине. С обзиром на меродавне концентрације загађивача у тлу које су последица редовне експлоатације, планиране локације, неће представљати изражен проблем за анализирани плански период мреже.

Повољне локације су оне микролокације код којих је могуће постављање и организовање високих објекта тако да се:

- положајем, растојањем, оријентацијом, волуменом и обликом објекта умање негативни и користе повољни утицаји ветра и ваздушних струјања тј. умањи брзина, притисак ветра и његова јачина на објектима.

Утицаји ветра и ваздушних струјања

Најчешћи и најјачи ветрови су из југоисточног, северозападног и западног правца, са највећом честином појављивања у децембру, фебруару и марту. Треба истаћи да су у предметној зони заступљени, између осталих, и ветрови из јужног правца који повољно утичу на отапање снежног покривача. Правци дувања ветра који у односу са правцима улица утичу на проветреност и запрашеност атмосфере и насеља у целини нису, у случају посматране локације, одлучујући за избор маскимальне висине објекта. Брзина ветрова и притисак ветра (удари ветра) представљају значајне факторе у пројектовању објеката у смислу пројектовања безбедности али и проветравања. Исто тако постоји и могућност стварања снежних наноса услед дејства бочних ветрова у зимском периоду.

Честина ветрова представља важну компоненту са аспекта „растеривања” магле (која јевезана углавном за зимске дане и јутарње сате и кратког је трајања) и облачности, чиме се:

- постиже прозрачивање приземног слоја ваздуха и повољнији визуелни ефекти;

- умањи расхладно дејство (могићност постављања објекта паралелно са правцем ветра, код издужених габарита могућност оријентисања у правцу север-југ);

- корисити потенцијал ветра за природну вентилацију и као могући извор енергије.

Загађење ваздуха

Анализа постојећег стања показала је да индекс квалитета ваздуха AQI2 за локацију планског обухвата, показује да предмети простор припада средње загађеној зони, што имплицира позиционирање планираног габарита објекта у правцу искориштења доминантних ветрова.

Температура ваздуха

Подаци о температури ваздуха на ширем подручју Града указују на повољне климатске прилике у току целе године. Прецизније, зими нема великог број а дана са јаким мразем, а лета су умерено топла. Дневне амплитуде ваздуха

су углавном 10 до 13 °С, што је врло важан показатељ при избору грађевинског материјала. Средњи број дана са минималним температурама ваздуха до -10 °С, односно дана са јаким мразем, је заступљен само у децембру, јануару и фебруару, док такве температуре у осталом делу године нису забележене. На овом подручју лети се јављају дани са температурама ваздуха од преко 35 °С (летње жеге), као и тропске ноћи (са температуром од преко 20 °С) које се јављају најчешће у августу, јулу и јуну.

Температурни екстрими и амплитуде су израженији у граду него у сремском делу, што важи и за лета која су топлија у градској зони. У зимским месецима је, напротив, клима Града блажа него на Новом Београду где се запажа задржавање језера хладног ваздуха и има један и по пут више мразних дана него у граду.

У погледу висинских параметра, битно је истаћи, температурне промене, које су у вези са надморском висином, а то је чињеница да се температура ваздуха мења за 0.65°C на сваких 100 m, надморске висине, што се са аспекта планирања високог објекта, маскимальне висине до 100 m, може сматрати без значаја.

Оптерећење буком

На подручју Београда Градски завод за заштиту здравља систематски мери ниво комуналне буке на 25 мерних места. Одабрано је 4 мерна места на којима је праћен ниво буке на основу вишегодишњих мерења, а од тога 2 мерна места која се налазе поред прометних саобраћајница. На овај начин добијени су следећи резултати.

Евидентно је да доминира бука из саобраћаја. У зонама дуж прометних градских саобраћајница ниво буке је виши од дозвољених, како дању тако и ноћу. Средњи дневни ниво је био премашен за 3-10 dB(A), а средњи ноћни за 1-5 dB(A). Може се закључити да је ниво буке премашен у улицама првог реда: Булевар Милутина Миланковића и Улица Омладинских бригада, због већег саобраћајног оптерећења и присуства, као и аутобуса, теретних возила, шинских возила или комбинације ових фактора.

Прорачун је за ниво ове анализе извршен на еквидистантним растојањима од осовине пута са једне и друге стране и то до растојања од 300 m.

Двоструко смањење брзине кретања возила доводи до смањења нивоа буке за 12 dB(A).

Добра регулација саобраћаја може значајно смањити ниво саобраћајне буке. Регулација саобраћаја на раскрсницама треба да буде таква да не успорава кретање возила и да не доводи до закрчења саобраћаја.

Такође, за конкретну микролокацију је извршено Мерење комуналне буке на локацији блок 41а, Нови Београд. Испитивање је извршено од стране Института за испитивање материјала а.д. Београд, Лабораторија за испитивање материјала, који чини саставни део Документације плана.

Пејзажне карактеристике подручја

Сама локација део је обалног, равничарског рељефа, који је карактеристика леве обале Саве. Поред наведеног, за овај део, карактеристични су форме реализоване стамбене и пословне намене, ортогонални растер саобраћајница, пресечен железничким коридором, као и местимично запуштене, нереализоване површине унутар геометријски дефинисане уличне матрице. Подручје је средње густине изграђености, равнотерена, јасно разграничених површина по приведеној намени. Обликовно целим делом, јасно је видљив, насип железничког коридора, око кога се смењују реализоване

и нереализоване површине. Са аспекта планирања доминантног објекта, пожељно је дефинисање неискоришћених девастираних простора, што је карактеристика постојећег стања планског обухвата.

2.10. Мере енергетске ефикасности изградње

Потреба примене коришћења обновљивих извора енергије, развоја и технолошког унапређења енергетски ефикасних решења, представља значајну смерницу при градњи нових објеката.

Економским и финансијским подстицањем инвеститора омогућава се шири примена енергетски ефикасне градње, а тако и примена концепта одрживог развоја.

Енергетска ефикасност изградње постиже се:

- изградњом и уређењем манипулативних површина за немоторни саобраћај;
- засадима и уређењем уличног зеленила утиче се на стварање повољнијег микроклиматског стања и на побољшање изгледа целокупног амбијента;
- поштовањем свих физичко-географских карактеристика простора (осунчаност, нагиби, температура, итд.) при планирању, пројектовању и извођењу објеката уз уважавање урбанистичких параметара који су од значаја за постизање енергетске ефикасности;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних коришћења локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објеката), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина), уградња квалитетних прозора (ваздушна заптивеност, непропустљивост и др.);
- примена, уградња и коришћење квалитетних система за грејање и припрему санитарне топле воде, за даљинско грејање, за топлотне подстанице, вентиле, мераче, итд.);
- унутрашња клима која утиче на енергетске потребе тј. систем за климатизацију;
- унутрашње осветљење;
- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе па су губици енергије претерани.

Примена мера за побољшање енергетских карактеристика објеката мора бити у складу са основним и пратећим функцијама објеката, односно не сме бити у супротности са осталим основним захтевима и потребама.

2.11. Инжењерско-геолошки услови терена

Хидрогеолошке карактеристике терена

Простор у оквиру границе плана обухвата више различитих геолошких структура које су продукт углавном нормалне седиментације, без великих прекида или значајних дискорданција у историји стварања. Њихов данашњи просторни распоред последица је многих фактора који су утицали на процесе стварања, али и на касније промене, најчешће настале спољним дејством. На геолошком стубу ширег простора терен је настао на платформи кредних

наслаге које су на сопственом формираном рељефу примиле нове талог морске седиментације у завршној фази једног великог морског басена. Тај затечени рељеф креде утицао је на изглед данашњег седиментног масива, у коме се наслаге исте (младе) старости налазе на веома висински различитим нивоима, а да ниједан тектонски, вулкански или неки други унутрашњи фактор није утицао на деформације, измештање или друге покрете структура. Подина, односно рељеф кредних седимената, веома разуђен и неуједначен, био је подлога шароликој седиментацији. Ипак, изузимајући незнатне еруптивне процесе, углавном субмаринског типа почетком миоцена, овде су токови седиментације текли углавном временски континуално и мирно, не рачунајући недостајући период целог палеогена и старијег неогена. Створени седименти су у највећем делу типично пелитски, прашине дубоке мирне маринске седиментације, са повременим приносом и крупних, па и грубих фракција, у периоду цикличних опличавања басена, као и климатских промена које су условљавале приливе вода и вучење неклаसификованог материјала. Такве фазе седиментације одликују и повремени мутни токови, настали услед дејства подводних вулканских ерупција.

Панонски седименти, заступљени само као доњепанонски (МЗ 2ГЛ, Л), монотоног развица, са глинама, лапорима и лапоровитим глинама, са танким плочицама лапоровитог кречњака; имају дебљину на овом подручју од неколико десетина метара, а представљају најшире распрострањене седименте од падина Дедиња, све до Панчевацког моста. Свуда су прекривени наслагама падинског леса и пратећих делувијума. Плиоценски седименти развијени су у овом подручју у облику назнака, често нерашчлањени, као изоловани реликти (ПЛ1ГП). Представљени су типским пековима и глинама, међусобно наизменично услојеним. Квартар (Q1,2) Седименти квартарне старости захватају највећи део терена, било да представљају дебеле наслаге широког распрострањења, било да се у простору смењују брзо вертикално и хоризонтално, као падински продукти делувијално-пролувијалних процеса, или да су велики хомогени и литолошки монотони комплекси попут лесне заравни. Карактер седиментације и генетских јединица Квартара, условио је да се класификација ових седимената изврши на две (просторне) групе: Седименти падина (Q1, Q2) углавном холоценске старости, издвојени су у три групе, различитог генетског порекла, врло често истог или сличног литолошког састава.

Геоморфолошке карактеристике анализираног простора, карактеришу асплутне коте које се крећу у распону од ~72,80 mпv (угао истражног простора према саобраћајници Булевар Милутина Миланковића) до ~74,10 mпv (угао истражног простора према саобраћајници Омладинских бригада), са денивелацијом, односно висинском разликом од ~1.30 m, на растојању ~186 m. Локално, постоје веће денивелације у погледу нижих кота терена, максимум до 0,3 m.

Геолошку грађу терена чине алувијалне, претежно песковите прашине, песак, шљунак, муљевите прашине и песковито-шљунковити седименти, у чијој подини су терцијарни глиновити седименти. Површину терена прекрива насип. Ниво подземне воде је од кота 69,65 – 70,37 mпv тј. 2,7-3,7 m од површине терена. Предвиђени максимални ниво подземне воде износи 74,00 mпv (тј. 1,5 m од површине терена). Ови делови терена су повољни са аспекта коришћења подземне воде као примену једног од видова обновљиве енергије. Истражни терен је условно повољних геотехничких карактеристика за изградњу високих објеката.

У циљу класификације и утврђивања основних физичко-механичких својстава тла извршена су одговарајућа

лабораторијска геомеханичка испитивања. Елаборат о геотехничким условима фундаирања објеката у блоку 41а урађен је од стране Института ИМС, Центар за путеве и геотехнику.

У оквиру овог елабората урађена су:

– Идентификационо-класификациона испитивања која обухватају: одређивање влажности тла, одређивање запреминске масе цилиндром, одређивање запреминске масе тла без пора, одређивање гранулометријског састава, одређивање Атербергових граница конзистенције; и

– Физичко-механичка моделска испитивања тла која обухватају: опит директног смицања, одређивање једноаксијалне притисне чврстоће тла, едометријски опит стишљивости тла.

Услови и препоруке за изградњу

При пројектовању и извођењу објеката (а нарочито ископа), на локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току темељног ископа. Ископ за темеље мора се радити уз прописану заштиту ископа под гадом (дијафрагме, шипови). Само темељење под водом је тешко изводљиво, нарочито у неvezаним песковитим материјалима. Подземну воду која ће се јавити у ископу потребно је евакуисати применом игло-филтера, депресионих бунара и слично. Њихове капацитете, а самим тим и радијус дејства (дубина, пречник, пумпе) и распоред око темељног ископа треба одредити у складу са коефицијентом филтрације. Ниво подземне воде обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад, обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме. Свако црпење воде ради снижавања нивоа подземне воде, у оваквим материјалима, може довести до испирања песковитих честица (суфозија) и, у случају постојања суседних објеката, до нестабилности и штетног слегања тла испод истих па се захтевају веће мере опреза. Слегање терена под објектом услед сабијања стенских маса у њеној подлози могу бити велика и неравномерна поготово код пројектовања тешких објекта. До слегања може доћи услед бочног истискивања слабо носивих муљевитих стенских маса које су присутне у подлози.

Објекти веће спратности су великог оптерећења које ће се од њих преносити на тло, фундамент дубоко на шиповима, с тим да се, у зависности од конструктивног дела објекта, део оптерећења може преносити и на темељно подтло.

3.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општа правила

Правила грађења важе за све објекте у границама плана и садрже услове за одређивање положаја објеката на парцели – хоризонтална регулација, услове за одређивање вертикалне регулације, услове паркирања, услове озелењавања и остале релевантне урбанистичке показатеље.

Грађевинска парцела се формира на основу валидног и ажурираног катастарског плана, услова и поставки предметног плана детаљне регулације.

Положај парцеле дефинисан је регулационим линијама околних саобраћајница и јавних површина.

На грађевинској парцели може бити изграђен један објекат или комплекс објеката који чине функционалну целину.

Овим планом је извршена препарцелација којом се делови јавне саобраћајне површине (део КП бр. 2230/1 – слепи пут) припаја предметној парцели и преводи у земљиште у грађевинском РЕЈОНу. Површина слепог пута која подлеже

препарцелацији износи око 260 m². На тај начин се формира нова грађевинска парцела.

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Грађевинска парцела мора имати директан колски приступ на јавну саобраћајницу, као и прикључак на техничку инфраструктуру. Колски приступ мора имати минималну ширину од 3,5 m како би се обезбедио приступ комуналним и вагросним возилима на парцелу, уз неопходно испуњење прописа из противпожарне заштите.

3.2. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Параметри дати за индекс изграђености на парцели и висину објеката дефинишу укупни волумен у оквиру кога је могућа изградња. Приликом спровођења плана не сме се прекорачити нити један планирани урбанистички параметар. Према Генералном плану Београда 2021, корисне етаже које улазе у обрачун изграђености су:

– Збир бруто површина свих надземних етажа, с тим што се поткровље и надземне етаже редукују са индексом 0,6. Подземне гараже и технолошки простори (подстанице грејања, трафостанице, котларнице, машинске просторије за лифт и сл.) не улазе у обрачун корисне површине етажа;

– Бруто развијена површина етаже је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.). Однос нето и бруто површине се рачуна као 1:1,25;

– Бруто развијена грађевинска површина на парцели условљена је планом дефинисаним урбанистичким параметрима на грађевинској парцели, као и правилима плана која важе за грађевинску парцелу.

– Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина остале намене.

– У оквиру регулационих линија површина јавних намена дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

3.2.1. Индекс изграђености

Индекс изграђености за постојеће објекте је количник БРГП 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 и смештај неопходне инфраструктуре.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа зграда парцеле (блока). У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују.

Бруто развијена грађевинска површина на парцели условљена је и обавезом организовања потребних паркинг места на парцели.

Према важећим урбанистичким параметрима у ГП Београда, максимални индекс изграђености на предметној парцели у појасу ширине до 40 m у односу на пословно-трговачке улице Омладинских бригада и Булевар Милутина Миланковића износи 4, док је на осталом делу парцеле према ГП-у максимални индекс изграђености 3,5.

С обзиром да је читав простор обухвата плана третиран као јединствена грађевинска парцела, и индекс изграђености је дат на нивоу парцеле и може бити максимално 4.

3.3. Намена објеката

Планирана је изградња комплекса пословно комерцијалних делатности са становањем, са подземном гаражом. У приземљу и нижим етажама, планирани су комерцијални садржаји, као што су трговина, угоститељство, туризам (услугни део), пословне и финансијске услуге, и други пословни простор. На вишим етажама планирана је компатибилна намена – становање.

3.4. Правила парцелације

Цео плански обухват третиран је као јединствена грађевинска парцела коју чине цела КП бр. 6753 и део КП бр. 2230/1, све КО Нови Београд, укупне површине око 19.831 m², на којој је предвиђен јединствен начин коришћења у погледу третирања, уређења и планирања предметног простора.

Унутар граница плана је забрањена даља парцелација.

3.5. Положај објеката

У оквиру грађевинске парцеле дозвољава се изградња једног или комплекса објеката, који чине функционалну целину (објекти повезани приземним или надземним делом).

Како је у деловима предметне грађевинске парцеле дозвољено реализовати објекте максималне висине до 100 m (у складу са планом дефинисаном вертикалном регулацијом), могуће је планирање високих кула повезаних везним делом (приземним корпусом), изнад којег свака кула представља независну грађевинску целину. Објекти су постављени у оквиру грађевинских линија. Грађевинске линије надземних етажа према Булевару Милутина Миланковића, Улици Омладинских бригада и интерној саобраћајници Нова 4, постављене су на регулациону линију, док је према интерној саобраћајници Нова 7 грађевинска линија на растојању од 3,0 m у односу на регулациону линију (приказано у графичком прилогу број 04. „План регулације и нивелације” Р 1:1.000).

Објекте није обавезно поставити на дате грађевинске линије. Нови објекти не смеју прекидати постојеће линије кретања.

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено. Грађевинске линије подземних етажа поклапају се са регулационим линијама планског обухвата. Положај подземних грађевинских линија даје максимални просторни обухват у коме је могуће изградити гаражу.

Положај високог објекта у оквиру локације одређује се, између осталог, тако да у односу на суседне објекте, парцеле и блокове, морају бити обезбеђена неопходна растојања, као и међусобна растојања објеката у оквиру истог комплекса или парцеле.

3.6. Висина објекта

Високи пословно стамбени објекти морају бити витки и диспозиционирани на задовољавајућим међусобним растојањима. Планирани објекти, својим положајем морају обезбедити повољне услове инсолације. Високе објекте, куле, поребно је оријентисати тако да нису фронтално изложене утицају доминантног ветра.

Висина објеката не сме прећи ону висину која је планом дефинисана за одређени део предметне парцеле. Кота венца сваког новог објекта се рачуна од коте тротоара непосредно испред објекта и мерено у свакој тачки дуж тротоара не сме бити већа од максималне висине венца за парцелу. С тим у вези, дозвољено је каскадирање волумена објекта према нагибу улице.

Кота приземља новопланираних комерцијалних објеката може бити максимум 0,20 m виша од нулте коте и не може бити нижа од коте околног терена или тротоара.

Потребно је ускладити висину објеката са ширином улице, вишином околних објеката и величином околних јавних простора.

Један од главних критеријума за одређивање висине објеката јесте критеријум растојања од суседних парцела и објеката.

Положај високог објекта у оквиру локације одређује се, између осталог, тако да у односу на суседне објекте, парцеле и блокове, морају бити обезбеђена неопходна растојања, као и међусобна растојања објеката у оквиру истог комплекса или парцеле. Потребна растојања високог објекта у односу на суседне блокове и парцеле износи 0,67 висине објекта и дефинише се у односу на грађевинске линије дефинисане планом детаљне разраде (Блок 41а) или у односу на постојећу регулациону линију када не постоји план детаљне разраде (Блокови 38, 39 и 40 и регулација железничке пруге Београд – Шид).

Ово растојање условљено је правилима Генералног плана Београда 2021.

Према ободу парцеле формирати објекте ниже спратности (максимална спратност П+4 до П+6) и висине у односу на наспрамне објекте. У суседним блоковима висина објеката је једнака растојању између њих. Могуће је међусобно ламелно повезивање објеката. Висину, односно спратност, могуће је формирати и каскадно.

Међусобна удаљења објеката на парцели

Минимално растојање високог објекта од другог објекта у оквиру истог комплекса износи 1/2 висине вишег објекта, што је истовремено и минимално удаљење објеката дефинисано противпожарним прописима, уколико се оно не одређује рачунски.

Критеријум за одређивање међусобних растојања објеката, према условима инсолације је дужина бачене сенке када је, посебно у зимском периоду, неопходно обезбедити минимално 2 сата осунчања.

3.7. Правила регулације и нивелације

3.7.1. Регулациона линија

Регулационе линије дефинисане су у графичком прилогу број 04. – „План регулације и нивелације” Р 1:1.000.

Нивелација површина приказана је у графичком прилогу број 04. – „План регулације и нивелације” Р 1:1.000.

3.7.2. Грађевинска линија

Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију. Грађевински објекат се може поставити на грађевинску линију или се може повући од ње. Грађевински објекат може се поставити својим хоризонталним габаритом максимално до грађевинске линије. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни, у оквиру којих се гради објекат и изнад тла. Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

Подземна грађевинска линија се поклапа са границом грађевинске парцеле.

Грађевинске линије су приказане у графичком прилогу број 04. – „План регулације и нивелације” Р 1:1.000.

3.7.3. Нивелација

Систем нивелације се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Планиране улице се везују за контактне, нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација саобраћајница из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката. Нивелација саобраћајница је дефинисана Регулационим планом Блокова 41а и 41 и дела Блока 43 у Новом Београду („Службени лист Града Београда”, број 12/03).

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

3.7.4. Вертикална регулација

Вертикална регулација дефинисана је бројем надземних етажа и котом лама поткровне етажне, односно висином венца повучене етажне.

Висина објекта је растојање од коте приступног тротоара до коте лама поткровне етажне (за објекте са косим кровом).

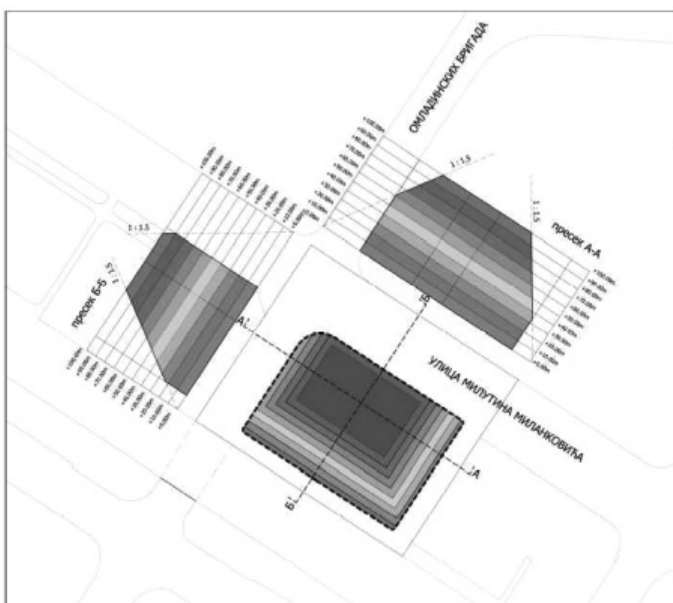
Висина објекта је растојање од коте приступног тротоара до коте венца (за објекте са повученим спратом). Кота венца је кота назитка, одн. пуне оградне повучене етажне.

Кота приземља објекта је кота на коју се приступа са коте приступне или јавне саобраћајнице.

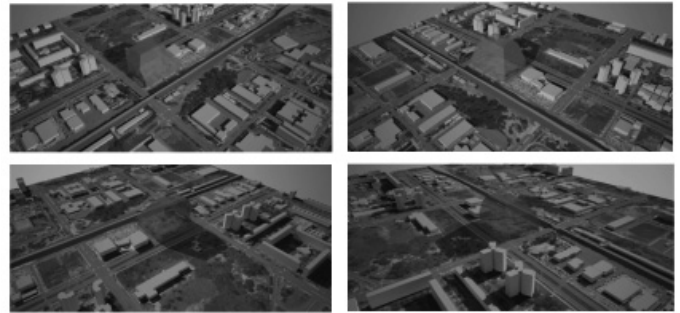
Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и сл.) ниво приземља не може бити виши од +1,20 m у односу на коту приступног тротоара за стамбену намену, односно 0,20 m за комерцијалну намену.

На сликама су приказана ограничења и потенцијали локације за изградњу високих

објеката различитих висина у односу на критеријум растојања од суседних парцела и објеката. У дводимензионалним и тродимензионалним приказима илустрована је максимална зона изградње објеката различитих висина.



Ограничења локације за изградњу високих објеката у односу на критеријум растојања од суседних парцела и објеката



Провера диспозиције објеката у односу на њихову висину према критеријуму растојања од суседа

3.8. Фазност реализације

Услед комплексности планираних садржаја могућа је етапна реализација плана, као и фазност у реализацији сваке од етапа – Идејним пројектом односно Пројектом за грађевинску дозволу/Пројектом за извођење ће се дефинисати обим изградње у свакој од фаза (етапа).

Планираној изградњи може се приступити тек након израде, стручне контроле и верификације комплетне техничке и остале документације (од стране надлежних служби) која је прописана законском регулативом, односно након добијања свих потребних дозвола.

Услед комплексности планираних садржаја могућа је фазна реализација решења приказаних у плану детаљне регулације, које ће бити дефинисане кроз израду техничке документације (Идејни пројекат, Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, Пројекат за извођење, где ће се дефинисати обим изградње у свакој од фаза.

Могућа је фазна изградња објеката у комплексу, уз поштовање урбанистичких параметара овог плана и уз услов формирања независне технолошко-грађевинске целине као једне фазе.

Поред наведеног, независна фаза подразумева функционалну заокруженост и архитектонско – естетску довршеност, где се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се могу обезбедити потребе мирујућег садржаја, према основним нормативима датим у плану.

Појединачне фазе у изградњи високих објеката треба да представљају независну функционалну, урбанистичко – архитектонску целину, чиме се обезбеђује ефикасност, рационалност и атрактивност пројекта и у време изградње.

Предвиђена је фазна реализација планираног решења. Препорука је да се кроз реализацију фаза, оствари независност функционалних целина, са задовољеним параметром паркирања у свакој појединачној фази. Обзиром да је планирана фазна реализација јединственог архитектонског комплекса на парцели, дефинисане су следеће фазе изградње:

- Прва фаза – гаража;
- Друга фаза – комерцијални садржаји;
- Трећа фаза – становање 1 и
- Четврта фаза – становање 2.

3.9. Урбанистички параметри у планском обухвату (јединствена зона) нових објеката

Индекс изграђености парцеле	Озелењене површине на парцели	Максимална висина објеката	Удаљеност регулационе од грађевинске линије
максимално 4	10 % и озелењен паркинг	до 100 m	0 m – 3 m

Табела бр. 11. Урбанистички параметри

3.10. Комерцијалне делатности и становање дуж пословно трговачких улица

- Планирана изградња на парцели реализује се унутар дефинисане грађевинске линије;
- Високе објекте постављати на северној страни локације;
- Максимално користити енергетску ефикасност, енергетске и еколошке параметре и квалитет објеката;
- Прве етажне високих објеката, њихових анекса и пратећих објеката обавезно треба да имају живу, атрактивну фасаду и намену која омогућава јавно коришћење;
- Етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража и смештању неопходне инфраструктуре третирају се као сутеренски и подрумски простори и не улазе у прорачун БРГП и индекса изграђености парцеле;
- У прорачуну, поткровље се рачуна са 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују;
- Висина објекта је растојање од коте приступног тротоара до коте венца (за објекте са повученим спратом). Кота венца је кота назитка, одн. пуне ограде повучене етаже;
- Прелажење делова зграде преко грађевинске линије у јавну површину се дозвољава у виду еркера, балкона, тераса, надстрешница и сл.;
- Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити линију тротоара:
 - максимално 0,6 m од грађевинске линије, ако је тротоар мањи од 3,5 m, и то максимално на 40% површине уличне фасаде, и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,
 - максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m, и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,
 - линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца;
 - Већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;
 - Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Површина светларника рачуна се као неизграђени део зграде. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода;
 - На слободном делу објекта дозвољено је отварање прозорских отвора стамбених просторија ако је растојање до границе парцеле минимум 3,0 m;
 - Подземне етаже могу заузети до 100% површине парцеле;

3.11. Архитектонска обрада планираних објеката

Архитектонско обликовање нових објеката подразумева квалитетну архитектуру са наглашеним ауторским приступом како би укупни амбијент у простору плана одговарао позицији на нивоу Града – Централна зона Београда.

У пројектовању објеката препоручује се модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала.

Посебну пажњу обратити на обраду детаља као што су истакнути и сагледиви делови објекта: простори намење-

ни за пешачка кретања, атрактивна приземља, партерно уређење, фасадне равни, углови објеката, завршни венци и кровови.

Све фасаде на грађевинским линијама третирају се као главне.

Одрживи дизајн и конструкција подразумева квалитетна решења независно од трендова, примену стандарда и прописа за енергетску ефикасност и минимизирање негативних утицаја.

Веродостојност дизајна подразумева одговарајућу техничку и финансијску гаранцију да ће током реализације објекта бити примењени највиши стандарди обликовања и материјализације на свим нивоима, од конструкције до ентеријера.

Добар дизајн би требало да буде императив за обликовање високих објеката и пратећих комплекса, уз одговарајуће инструменте и механизме за евалуацију и праћење реализације.

Примена савремених материјала је могућа али не сме бити доминантна и не у већим јединственим површинама. Избежавати тамне и рефлукујуће фасаде. Фасадна облога би требало да формира растер који олакшава и примену других материјала који нису од стакла (вештачки камен и др.).

Није препоручљива изградња косих кровова. Предвидети равне кровове од транспарентних материјала. Део равног крова који није у функцији техничких инсталација (противпожарни излази, лифт кућице, вертикале...), предвидети за рекреацију и одмор.

Планирати слободностојеће објекте једноставних геометријских форми (кула, тракт).

Изабрати квалитетне материјале који су издржљиви и одабрани према високом нивоу очувања енергије и примену модерних градитељских технологија и оперативних система.

3.12. Услови за саобраћајне површине на парцели

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Грађевинска парцела мора имати директан колски приступ на јавну саобраћајницу, као и прикључак на техничку инфраструктуру. Колски приступ мора имати минималну ширину од 3,5 m како би се обезбедио приступ комуналним и ватрогасним возилима на парцелу, уз неопходно испуњење прописа из противпожарне заштите. Улаз и излаз за подземну гаражу не пројектовати непосредно један уз други (не спајати их).

3.13. Нормативи за паркирање – гаражирање на парцели

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта. Потребан број паркинг места дефинисати према важећим параметрима;

– Габарит подземне гараже може бити већи од габарита надземног дела објекта, до заузетости од 100% површине парцеле, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

Намена	1 паркинг место на m ²
Становање	1,1 паркинг место по стамбеној јединици
Трговина	50 m ² продајног простора
Административно-пословни објекти	60 m ² нето етажне површине
Угоститељски објект	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2-10 кревета зависно од категорије
Шопинг молови, хипер маркети	50 m ² продајног простора

Табела бр. 12. Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

Паркинг места планирати са постављањем застора од растер елемената са травом, док манипулативне површине није дозвољено озелењавати. На ободима паркинга планирати партерно зеленило са нижим шибљем. У оквиру слободних површина предвидети парковско зеленило – листопадно и зимзелено дрвеће. На местима где се очекује интензивније кретање (пешачке стазе, платои) предвидети репрезентативно зеленило са елементима вртне пластике (мобиљар, одговарајућа расвета, фонтана, водене површине). Изнад гаража предвидети слободне зелене површине (слој хумуса од 0,60 m уз контролисано одводњавање риголама и стазама).

3.14. Услови за озелењавање парцеле и партерно уређење парцеле

Високи објекти морају бити добро позиционирани у односу на карактеристике рељефа, правац доминантног ветра и услове инсолације.

Својим положајем, волуменом и учесталашћу понављања високи објекти не смеју заклањати поглед са реке, супротне обале, видиковца и слично.

Формирати подијуме (уређене јавне просторе – амбијенте) испред објекта, са клупама, зеленилом, чесмама, фонтанама и сличним садржајима, који објекат чине привлачнијим потенцијалним корисницима.

Овако оформљен јавни простор мора бити у директној физичкој вези са планираним објектом, као и са јавним простором окружења.

Околни јавни простори треба да буду озелењени (како би се смањио ефекат топлотног острва).

Уступање дела парцеле објекта на нивоу приземља за јавну употребу у циљу повећања површине и квалитета коришћења околног јавног простора представља модел који би требало развијати у граду.

Део приземља високих објеката (требало би да буду) су јавно доступни.

Групације дуж главних градских саобраћајница пројектовати тако да на регулацији буде постамент, тракт мање висине који повезује високе објекте и формира амбијент улице, а куле оријентисати ка унутрашњости блока или управно на улицу. Местимичним повлашењем нижег, уличног тракта формирају се нови јавни простори.

Потребно је на локацији обезбедити минимални проценат незастртих површина са квалитетном, гајеном, природно потенцијалном, аутохтоном вегетацијом и део кровне етажне тржног центра озеленети одговарајућом вегетацијом, за шта је неопходно обезбедити слој земљишног супстрата, што доприноси додатном регулисању микроклиматских услова. С обзиром да се ради о централној зони града, условити одговарајућу обраду фасада тржног центра, примерену окружењу. Такође, пожељно је одговарајућим планским и пројектантским решењем омогућити континуитет и унапређење умреженог линеарног система зелених површина који пролазе дуж саобраћајница у окружењу и у појасу железничке пруге, у близини стамбених блокова и блока намењеног централним функцијама. Препоручује се озелењавање надземних паркинг простора дрвенастим лишћарским врстама, за шта је неопходно обезбедити минимални слој земљишног супстрата уколико се испод планира подземна гаража.

Заштитни појас формирати дуж улица и то превасходно дрвеће и шибље које је отпорно на штетне емисије издувних гасова и које редукује висок ниво буке. Изнад инфраструктурних инсталација дозвољени су застори од траве. Дрвеће и шибље (биљке са пливим кореновим системом) поставити на мин. 2,5 m од трасе подземних инсталација.

3.15. Правила за ограђивање парцела

С обзиром на планирану намену земљишта парцеле се не ограђују.

3.16. Услови за евакуацију отпада

У складу са важећим нормативима, за евакуацију комуналног отпада из објеката у планираном комплексу пословно комерцијалне делатности са становањем, потребно је предвидети судове – контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине простора.

Контејнере поставити на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница комплекса или у посебним, осветљеним просторијама (смећарама) самих објеката, са обезбеђеним директним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Ручно гурање контејнера од локације до комуналног возила обавља се по равной подлози, без степеника са успоном до 3% и износи максимум 15 m.

Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5 m, а двосмерне 6,0 m.

Смећара намењена за смештај ових судова мора бити минималне слободне висине 4,6 m, а максимална удаљеност локације тј. максимално дозвољена вожња комуналног возила уназад износи 30 m, при чему је неопходно да се обезбеди праволинијски приступ за вожњу при којој са задње стране возила прилази сваком прес-контејнеру појединачно. Прес-контејнери могу бити постављени и на слободној површини испред објекта са обезбеђеним приступом у складу са наведеним нормативима.

Инвеститор објекта набавља ове специјалне судове и врши њихово сервисирање по потреби.

Решење локације судова за смеће приказати у Пројекту уређења слободних површина или у ситуацији Главног АГ пројекта сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре.

3.17. Спровођење плана

Предметни план детаљне регулације представља плански основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, као и основ за формирање грађевинске парцеле остале намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

Могуће је фазно спровођење, при чему свака фаза треба да буде функционална целина. У даљој разради, кроз техничку документацију, могуће је унапредити поједина решења дата у плану (у оквиру дефинисане границе) у циљу побољшања планских решења и рационализације трошкова изградње планираних објеката.

Предметни планом је дефинисана парцела која припада грађевинском земљишту.

Ступањем на снагу овог плана, ставља се ван снаге:

– Регулациони план Блокова 41а, 41 и дела Блока 43 у Новом Београду („Службени лист Града Београда”, број 12/03), у делу којим је обухваћен границом предметног плана.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Катастарско-топографска подлога са границом плана	Р 1:1.000
2. Постојећа намена површина	Р 1:1.000
3. План намене површина	Р 1:1.000
4. План регулације и нивелације	Р 1:1.000
5. План парцелације	Р 1:1.000
6. План водовода и канализације	Р 1:1.000
7. План електроснабдевања	Р 1:1.000
8. План ТТ мреже	Р 1:1.000
9. План топловода	Р 1:1.000
10. Синхрон план	Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Документација плана детаљне регулације

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Извештај о извршеној стручној контроли
5. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
6. Извештај о Јавном увиду
7. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину
8. Анализа локације за високе објекте са просторно програмским елементима, за Блок 41а у Новом Београду, угла Улица омладинских бригада и Милутина Миланковића (ЈУП Урбанистички завод Београда, јануар 2013.)
9. Извештај о мерењу буке
10. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана

Графички прилози документације

1. Катастарско-топографски план
2. Копија плана са границом парцеле
3. Катастар подземних водова и инсталација
4. Инжењерско-геолошка карта терена

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

Скупштина Града Београда

Број 350-429/15-С, 8. јуна 2015. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 8. јуна 2015. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА СТАНИЦЕ ЗАСНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ У УЛИЦИ СТЕВАНА МАРКОВИЋА (ЂУРЕ ЂАКОВИЋА), ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

А) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Овим планом се планира изградња нове станице за снабдевање горивом на локацији постојеће у Улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића).

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом у Улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, бр. 26/11 и 51/12).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Земун, тј. простор у оквиру регулације Улице Стевана Марковића, обухватајући раскрсницу са Кејом ослобођења до раскрснице са Улицом Јована Суботића.

Површина обухваћена планом износи око 3.703 m².

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана налазе се делови катастарских парцела: 2279/1, 2339 и 1132. КО Земун

Напомена: У случају неслагања број ева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе број еви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско- топографска подлога са границом плана” Р 1:500.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

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

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 26/11).

– Одлука о Измени Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 51/12).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– Генерални план Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), у даљем тексту „ГП Београда 2021”;

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист Града Београда”, бр. 34/09), у даљем тексту „ПГР мреже ССГ”.

Према ГП Београда 2021, предметна локација се налази у површинама јавних намена – „саобраћајне површине” и „зелене површине”.

Према ГП Београда 2021, у функционално рангираној уличној мрежи Града улица Стевана Марковића је у рангу улице другог реда.

Према ПГР мреже ССГ, за постојећу станицу за снабдевање горивом на предметној локацији предлаже се задржавање у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом и израда ПДР-а којим би се сагледала могућност да се станица сврста у групу повољних. Она је дефинисана као насељска станица у централној зони Града (каталожки лист ЈН017).

Све постојеће локације ССГ, реконструкцију, изградњу, доградњу или било какву интервенцију у простору морају изводити у складу са општим и посебним правилима изградње која су дата у ППР-у мреже ССГ.

Овим планом детаљне регулације, разграничењем површина јавне намене од површина осталих намена, дефинисана је грађевинска парцела за ССГ која не задовољава услов за минималну величину парцеле за насељско-градску станицу, те је на овој локацији планирана мала градска ССГ.

Према ППР мреже станица за снабдевање горивом дата су следећа правила за изградњу станице уз улице другог реда у централној зони, каква се планира у обухвату овог плана:

Табела 1: Посебна правила изградње ППР мреже ССГ (Извод из табеле)

ТИП СТАНИЦЕ Правила и услови изградње у комплексу		мала градска	
1.	површина парцеле у зони (m ²)	250 до ≤500	
2.	Мин. ширина фронта парцеле (m)	12	
3.	Пратећи садржаји ССГ у зависности од зоне	Б	
4.	Приступ комплексу	Разделно острво	
5.	Положај објекта на парцели/комплексу	слободностојећи објекат	
6.	Удаљење објекта од граница парцеле/комплекса	бочна	Мин. 1/2 висине објекта, а не мање од 2.5 m
		задња	Мин. 1/2 висине објекта, а не мање од 2.5 m
7.	Макс. индекс изграђености	0.2	
8.	Макс. степен заузетости (%)	20%	
9.	Макс. спратност / висина објекта	П, односно 5 m	
10.	Незасртте зелене површине у комплексу – без подземне изградње (%)	Мин. 10%	
11.	Изградња више објеката на парцели није дозвољено	није дозвољено	

*Пратећи садржаји ССГ: Б. ауто трговина (аутоделови, аутокозметика)

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– саобраћајне површине: улица Стевана Марковића и
– комерцијалне делатности – станица за снабдевање горивом (ССГ) „Нис Петрол”. Постојећа ССГ је приземни објекат површине око 30m².

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациона линија:

Јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене. У оквиру регулационих линија површина јавне намене дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Регулациона линија дефинисана је у графичком прилогу 04. – „План регулације и нивелације.

Грађевинска линија – грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.

Висина објекта:

Висина објекта се рачуна од коте платоа испред објекта станице и мерено у свакој тачки дуж платоа не сме бити већа од максималне висине планиране за тај тип ССГ.

Висина надстрешнице мора бити димензионисана у складу са технолошким процесом у комплексу, али не више од бм, укључујући конструкцију.

Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини. Приступна саобраћајна површина је Улица Стевана Марковића.

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

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

Кота приземља објекта – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од коте приступног тротоара.

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500)

Планиране површине јавних намена су:

Јавне саобраћајне површине

Планиране површине осталих намена су:

Комерцијалне зоне и градски центри (зона „К”): станица за снабдевање горивом (ССГ)

Табела 2 – Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (m ²) (оријентационо)	(%)	Укупно планирано (m ²) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена (саобраћајне површине)	3 439.18	92,9	3 328.99	89,9
површине осталих намена (комерцијалне зоне и градски центри – ССГ)	264.28	7,1	374.85	10,1
укупно	3 703,84	100	3 703,84	100

3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:500)

У морфолошком погледу простор на коме се налази предметна локација представља део алувијалне терасе која се налази у ножици лесног одсека са апсолутним котата терена око 74,5–77,20 мнв. Анализом старих топографских карата дошло се до сазнања, а што је потврђено и новоизведеним истраживањима, да је некадашња природна површина терена била око коте ~73.5 мнв. Ова тераса представља ерозиону терасу река Саве и Дунава. Готово читав простор је урбанизован објектима, саобраћајницама и инфраструктурним објектима.

Геолошка грађа истражног подручја Анализом литолошког и хроностратиграфског стуба ширег истражног простора утврђено је да у геолошкој грађи учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима. Геолошка средина изграђена је од антропогених творевина, алувијалн барски, алувијално језерских и језерско-барских седимената.

Рецентне творевине изграђују садашњу површину терена, а резултат су спроведене антропогене делатности за потребе урбанизације овог дела Земуна.

Представљене су насипом од прашинасто-песковитог материјала и грађевинског шута и стацима старе урбанизације (стари темељи и бунар који су утврђени приликом израде истражних радова). На простору предметне локације заступљене су у дебљини око 2,7–3, 7 m.

Алувијално барски седименти плеистоценске старости – Констатовани сун на површини терена у нојини лесног одсека, док у обухвату плана представљају подину кваратних седимената. Генерални нагиб комплекса је у працу СИ. Подину овог пакета на контакту са *Corbicula flu minalis* кота 60–53 мнв (у зони истраживања) што значи да је дебљина читавог комплекса 15–25 m. Унутар овога комплекса издвајају се два пакета, прашинасто-песковита глина и прашинастих пескова (рр) а подину пакет ситнозрних пескова (р) са летнам пешчара.

Алувијално језерски седименти познати су у литератури под називом „Макишки слојеви или слојеви са „*Corbicula flu minalis*”. Представљају генетски тип стваран у систему ровова и широких алувијалних равни у којима су се истовремено са спуштањем таложиле моћне наслага песка и шљункова. Ови седименти су прекривени алувијалним наслагама. Према суперпозицији ови седименти су готово увек наталожени преко језерско барских наслага еоплеистоцена. У литолошком погледу то је углавном смеђе-жути и сиви песак, шљунковити пескови и песковити шљункови, алевритски пескови, сочива алеврита и глина. На предметном простору налазе се око коте 59 мнв односно 60 мнв. Дебљине су око 15–20 m. С обзиром на литолошки састав ови слојеви су колектори подземних вода тако да се у приобаљу Саве из њих врши експлоатација пијаћих вода.

Језерско-барски седименти се налазе у подини „Макишких слојева”. Они представљају дебео хетероген пакет наслага променљивог литолошког састава.

Претежно су изграђени од шарених шљунковитих дистричних глина, сивозелених и смеђих алеврита, са честим појавама оксида гвожђа и прослојцима песковитог шљунка. Генерално имају пад према северу, почињу са котом 45 мнв на Новом Београду и досежу до 159 мнв на Земунском платоу.

На самој предметној локацији нема површинских токова, а воде од падавина највећим делом прихвата канализациона мрежа, док се изврстан део инфилтрира у тло на деловима терена који су непокривени објектима.

При инжењерскогеолошкој РЕЈОНизацији терена узет је у обзир меродаван геолошки потенцијал (локација, просторни и међусобни распоред заступљених литолошких чланова, геолошка старост и геолошки склоп) стање и својства заступљених литолошких чланова и сеизмички услови.

На предметном простору издвојен је један инжењерскогеолошки РЕЈОН ША3. Рејон ША3 обухвата алувијалну равну реке Дунав. У површинском делу изграђен је од стишљивих алувијалних седимената дебљине 12–15 m. Подину чине алувијално-језерски седимент – Макишки слојеви. Ниво подземне воде је на дубини од 2–3 m од површине терена. Углавном се налази при самој површини некадашњег природног терена или у насутом тлу. Највећи део терена је нивелисан разнородним насипом – контролисаним у делу саобраћајница и обалоутврде и неконтролисаним остали део простора. Највећи део терена овухваћен планом је урбанизован. На објектима у окружењу бензинске станице уочене су појаве провлажења и пукотине што је последица неадекватног фундација (одсуство хидроизолације, неадекватно елиминасање неравномерног слегања).

Коришћење овога простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу одстањивања негативног утицаја подземних вода, неравномерног слегања, побољшање носивости. Неравномерна слегања код плитког фундација за планиране објекте решавају уређењем терена (насипањем, израдом тампонског слоја итд).

Планира се укопаних делова (резервоара) мора се водити рачуна од подземној води и утицају узгона на њих.

Узимајући у обзир да је на истражном простору могуће очекивати максималан ниво подземне воде до коте 74,0 мнв објекте са једном укопаном етажом пројектовати тако да не буду дубљи од коте 74 мнв, у супротном треба обавезно узети у обзир неопходне мере хидрозащите објекта.

Ископе дубине преко 1,5 m треба штитити од зарушавања.

Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводи искључиво на контролисаном насутом тлу – рефулираном песку. Интерне саобраћајнице изводи у нивоу постојећих саобраћајница. Обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора.

Код објеката инфраструктуре, при изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера. Објекте инфраструктуре полагају у рефулираном песку у адекватно припремљеном техничком рову.

При изградњи нових објеката за објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундација. Могуће је фундација на армирано-бетонским плочама уз предходну замену подтла материјалом повољних физичко механичких својстава, насипање и израда тампонског слоја.

Код објеката већег специфичног оптерећења препоручује се варијанта дубоког фундација уз индиректно ослањање темеља у слоју алувијално-језерских шљункова и пескова, при чему треба рачунати на дужину шипова преко 15 m (18–20 m).

Узимајући у обзир да је на истражном простору могуће очекивати максималан ниво подземне воде до коте 74,0 мнв објекте са једном укопаном етажом пројектовати тако да не буду дубљи од коте 74 мнв, у супротном треба обавезно узети у обзир неопходне мере хидрозащите објекта.

Ископе дубине преко 1,5 m треба штитити од зарушавања.

Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводи искључиво на контролисаном насипу.

3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.2.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) простор у оквиру границе предметног плана делом се налази у оквиру просторне културно-историјске целине Старо језгро Земуна, која је проглашена за културно добро од великог значаја за Републику Србију (Решење Завода бр. 949/2 од 1. новембра 1966 и „Службени гласник СРС”, број 14/79). Комплекс станице за снабдевање горивом се налази на спољној ивици граничне Улице Стевана Марковића.

Предметни простор налази се ван заштићене зоне археолошког налазишта Антички Таурунум (Решење Завода бр. 669/4 од 17. новембра 1965. године). На простору комплекса станице за снабдевање горивом у улици Стевана Марковића, приликом њене изградње, нису регистровани археолошки остаци и појединачни археолошки налази.

Како у непосредној близини овог комплекса има забележених археолошких налаза, постоји могућност да се приликом планиране реконструкције и укопавања нових резервоара за гориво наиђе на археолошке слојеве и остатке.

Инвеститор је дужан да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда о отпочињању радова на реконструкцији комплекса, како би могла да се обезбеди проспекција локације од стране археолога Завода, као и да се организује археолошки надзор.

Приликом извођења земљаних радова планираних реконструкцијом и ископа за подземне резервоаре за гориво, Инвеститор је обавезан да обезбеди надзор археолошке екипе, док трају радови на ископу, и извођење евентуалних заштитних археолошких интервенција уколико се укаже потреба.

Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за обављање археолошког надзора, заштиту, чување, публикавање и излагање археолошког материјала и остатака откритих током извођења земљаних радова.

3.2.2. Заштита животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Светозара Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-93/2011, дана 20. новембра 2011. године.

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

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун (бр. 501.2-19/2014-V-04 од 14. априла 2014. године).

Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде овог плана и саставни су део плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине. Обавеза инвеститора је да, након демонтаже и уклањања постојећег објекта ССГ, опреме и инсталација, а пре постављања нове опреме (резервоара и др.) изврши:

- Испитивање загађености земљишта по уклањању резервоара и инсталације постојеће ССГ,

- Санацију, односно ремедијацију предметног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04 и 36/09), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта, након уклањања резервоара и инсталација постојеће ССГ, утврди његова контаминираност,

- сакупљање, разврставање и рециклажу демотиране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, тј. има дозволу за управљање отпадом;

- резервоар и утакачко место за ТГ извести на позицији за коју је извршено моделовање удеса и анализа ризика од удеса; промена позиције наведене опреме је могућа искључиво након моделовања за нову ситуацију;

- у циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода, у току изградње и редовног рада станице за снабдевање горивом, планирати примену Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број

92/08), односно прописане мере заштите подземних вода и земљишта, које су одређене важећим актомо начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта, а нарочито:

- објекте прикључити на постојећу комуналну инфраструктуру;

- уградити двојне резервоаре за складиштење нафтних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива;

- изградити манипулативне површине, површине за претакање и издавање горива и интерне саобраћајнице, од водонепропусних материјала, отпорних на нафту, нафтне

- деривате, масти и уља, са системом канала са решеткама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина и њихово одвођење до сепаратора масти и уља;

- обавезан је третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) до пројектованог /захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију;

- У циљу спречавања контаминације ваздуха применити одредбе Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12, и 48/12), а нарочито:

- уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту;

- уградњу припадајуће мернорегулационе сигуриносно и друге опреме.

- У оквиру комплекса ССГ није дозвољено:

- Изградња ТГ резервоара и инсталација,

- Изградња котларнице,

- изградња пратећих садржаја ССГ (ресторана, сервиса, аутоперинице и сл.);

- привремено чување, односно складиштење отпада који има карактеристике опасног отпада.

- Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту буке у радној средини и околини ССГ, обезбедити да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010).

- У циљу заштите суседног пословног објекта пројектовати и изградити заштитни противпожарни зид на позицији и у дужини назначеној у елаборату „Моделовање удеса на станици за снабдевање горивом „Ђура Ђаковић Земун”.

- Обезбедити минимум 10 процената зелених површина у оквиру комплекса ССГ, обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређења предметног простора; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом.

- извршити заштиту постојећих стабала пре започињања радова на изградњи/реконструкцији предметног простора; ископ земље у непосредној близини обавити ручно, како би се сачувао коренов систем и надземни делови дрвећа; изузетно, сечу појединих стабала може одобрити надлежна организација јединица Градске управе Града Београда;

– обезбедити посебан простор и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, искључиво у комплексу ССГ, на водонепропусној подлози која није оријентисана према стамбеним објектима и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09),

– комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.)

– Инвеститор је обавезан да изради Упутство за поступање у случају удеса којим ће се дефинисати начин обуке и поступања, одговорности и задужења запослених, као и одговорних лица, у редовним условима у случају удеса;

– обавеза је власника/корисника ССГ да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– изградњу пијезометара за праћење утицаја ССГ на подземне воде: позицију пијезометара дефинисати у току стратешке процене утицаја плана на животну средину,

– аутоматски контролни систем мониторинга система за сакупљање бензинских пара на објекту ССГ у складу са чланом 17. Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12, 48/12);

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10) и Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Службени гласник РС”, бр. 47/83 и 13/84);

– „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада ССГ, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са Законом.

– У току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

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

– Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију.

Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-19/2014-V-04 од 14. априла 2014.

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

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/2009).

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– 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 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).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инста-

лације 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).

– Реализовати изградњу бензинских станица у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71),

– Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о усладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71, 23/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о усладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, бр. 24/71 и 26/71).

– Реализовати објекте у складу са ЈУС ТП 21,

– Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

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

При пројектовању и изградњи планираног објекта станице за снабдевање горивом применити следеће мере енергетске ефикасности:

– при изградњи објекта применити грађевинске ЕЕ системе;

– применити енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд.);

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта станице за снабдевање горивом, како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу за станицу ССГ, извести топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

Приликом пројектовања, радова на реконструкцији и експлоатацији предметне ССГ придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

3.4. Управљање отпадом

Контејнер запремине 1.100 l, димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, који се налази у непосредној близини постојеће пумпе (на коловозу преко пута к. бр. 15 у предметној улици), задовољава потребе за одлагањем комуналног отпада и из планираног објекта с обзиром на његову занемарљиву површину.

Локација контејнера је задржана уз објекат код број а 15, формирањем нише уз постојећи колски прилаз КП 1130 који се задржава из приступне саобраћајнице.

Инвеститор је дужан да прибави сагласност ЈКП „Градска чистоћа” на учтано решење локације суда за смеће у пројекту уређења слободних површина.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „План регулације и нивелације” Р 1:500)

Табела 3: Јавне саобраћајне површине

саобраћајне површине	број катастарске парцеле
С1 – део парцеле улице Стевана Марковића	део к.п.: 2339, 2279/1, 1132 КО Земун

4.1.1. Улична мрежа

Предметни план обухвата део Улице Стевана Марковића укључујући раскрснице предметне улице са улицама Јована Суботића и Кеј ослобођења.

Улица Стевана Марковића је у рангу улице другог реда у функционалној категоризацији уличне мреже. У попречном профилу, ширина коловоза је 7,5 m са обостраним тротоаром и зеленилом. Са парне стране улице зеленило је ширине 3,0 m а тротоар приближно 3,0 m (од зеленила до регулације улице која се поклапа са катастарском парцелом). Са непарне стране, тротар је ширине 3,0 m испред графо станице са зеленилом од приближно 5,4 m (од тротоара до ивице коловоза). Ширине приближно 2,4 m код бензинске станице са зеленилом од приближно 8,6 m. Линије разграничења су дате у складу са регулационом линијом из ПДР дела централне зоне-северни део прве месне заједнице у Земуну између улица: Буре Ђаковића, Карађорђево, продужетка Улице Гоце Делчева и Кеја ослобођења, („Службени лист Града Београда”, бр. 20/09).

За потребе побољшања саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајница, кроз даљу разраду техничке документације, без измене овог плана, уколико измене задовољавају услов да пројектовани елементи не буду испод минимума прописаних за безбедно и несметано функционисање свих видова саобраћаја планираних у обухвату попречног профила саобраћајнице.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Трасе аутобуских линија 82, 88, 610, 611 воде улицом Стевана Марковића (у смеру ка Улици кеј ослобођења), даље Улицом кеј ослобођења до терминала „Кеј ослобођења” и повратно Улицом Јована Суботића у смеру ка Улици Стевана Марковића. У оквиру плана нису лоцирана стајалишта јавног превоза.

4.1.3. Паркирање

Потребе за паркирањем решавати у оквиру припадајућег комплекса ССГ.

Потребан број паркинг места у комплексу станице за снабдевање горивом одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила и то:

Табела 4

Делатност	минимум 1 паркинг места на:
Станица за снабдевање горивом	свака три запослена
Трговина	66 m ² БРГП

4.1.4. Услови за несметано кретање особа са инвалидитетом

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). На пешачким прелазима поставити закошене ивичњаке.

– Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.4-7/2014 од 16. априла 2014. године

– Београд-пут, бр. V 8067-1/2014 од 16. априла 2014. године

4.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Постојећу вегетацију – високу вегетацију – појединачни примерци и дрвореди – штитити и третирати као полазну основу за даљу разраду простора.

Постојећи обострани дрворед у Улици Стевана Марковића (Буре Ђаковића), у регулацији саобраћајнице који су у границама овог плана треба имплементирати у планирану намену.

Постојећа дрворедна стабла не смеју бити угрожена. По могућству планирати око 30% слободних зелених површина.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине

(Графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:500)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „План водоводне и канализационе мреже” Р 1:500)

Постојеће стање:

Територија обухваћена границом плана припада првој висинској зони водоснабдевања.

Снабдевање водом прве висинске зоне на левој обали Саве врши се из постројења Бежанија, а под утицајем су рада црпне станице „Студентски град” и цевовода Ø 250 mm у улици Карађорђевој чије су локације ван границе овог плана.

Предметна територија је опремљена водоводном мрежом, а постојећи објекти су прикључени на градску водоводну мрежу.

У улици Кеј ослобођења и делу улице Стевана Марковића пролази цевовод Ø 150 mm (В1Л150) на који је повезан цевовод Ø 100 mm (В1Л100) у Улици Стевана Марковића.

Комплетни приказ постојеће водоводне мреже дат је у катастру подземних вода и Републичког Геодетског завода и подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирано стање:

Планира се реконструкција постојеће водоводне мреже мањег пречника од Ø 150 mm да би се задовољиле противпожарне потребе.

Постојећи цевовод Ø 100 mm (В1Л100) у Улици Стевана Марковића се укида.

Планира се нова траса цевовода мин. Ø 150 mm у улици Стевана Марковића на супротној страни улице како је то планирано Планом детаљне регулације дела централне зоне – северни део прве месне заједнице у Земуну између улица: Стевана Марковића, Карађорђево, продужетка Гоце Делчева и Кеја Ослобођења („Службени лист Града Београда”, број 20/09).

Због изградње бензиске станице планира се траса цевовода Ø 150 mm, у Стевана Марковића, у простору око ивичњака и разделног острва на истој страни уз коловоз наведене улице.

Планирани цевовод мин. Ø 150 mm у улици Стевана Марковића повезује се на постојећи цевовод Ø 150 mm (ВЛ150) на углу Улица Стевана Марковића и Улице кеј Ослобођења, формирајући прстенаст систем водоводне мреже заједно са постојећом.

Планира се минимална димензија Ø 150 mm планираних цевовода водоводне мреже.

Планирају се трасе цевовода уличне водоводне мреже у јавним површинама, у тротоару, ивичњаку или зеленој површини у свему према уређеном синхрон плану.

На цевоводима уличне водоводне мреже планирају се надземни хидранти Ø80 mm противпожарне заштите.

Планира се прикључење објеката на градску уличну мрежу према стандардима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „План водоводне и канализационе мреже”, Р 1:500)

Постојеће стање:

Предметно подручје припада „Централном” канализационом систему, на делу где је заснован сепарациони систем канализација.

Главни реципијент за одвођење атмосферских и употребљених вода овог сливног подручја је КЦС „Карађорђево трг”, која је ван граница овог плана.

Према постојећем стању атмосферске и употребљене воде се потискују у реку Дунав.

Непосредни реципијент за одвођење атмосферских и употребљених вода је општи канала ОК 200 mm – ОБ 300 mm у Улици Стевана Марковића.

Унутар границе плана налазе се:

– У Улици кеј ослобођења – фекални колектор димензија ОБ 60/110 cm, фекални канал ОК 350 mm, кишни колектор димензија АБ 80/120 cm – АБ 160/110 cm .

– У улици Стевана Марковића – општи канал ОК 200 mm – ОБ 300 mm.

– У Улици Јована Суботића општи канал ОБ 350 mm.

Комплетан приказ постојеће канализационе мреже дат је у катастру подземних водова Републичког Геодатског завода и подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирано стање

На предметној територији канализација се развија по сепарационом систему.

Употребљене и кишне воде се прикупљају интерном канализацијом и одводе до одговарајућих реципијената градске канализације у улици Стевана Марковића.

Планира се да се изврши реконструкција постојећег канала општег система Ø200 mm – Ø300 mm у улици Стевана Марковића како би се формирао сепарациони систем канализације.

Планира се да се поменути постојећи канал за одвођење атмосферских и употребљених вода Ø200 mm – Ø300 mm у Улици Стевана Марковића ослободи прилива атмосферских вода и прогласи фекалним.

Планира се да се за потребе одвођења атмосферских вода изгради нови кишни канала минималних димензија Ø 300 mm у улици Стевана Марковића.

Овај канал би атмосферске воде одводио до кишног колектора димензија АБ 160/110 cm у улици Кеј Ослобођења, који је и реципијент за атмосферске воде.

Планира се реконструкција, укидање и замена постојећег канала ОК 200 mm због нестандартних димензија новим каналом пречника мин. Ø 250 mm и његово узводно продужење како би се на њега могли прикључити сви гравитирајући објекти.

Планира се да се у Дунав потискују само атмосферске воде, а да се употребљене воде потискују у постојећи фекални колектор ОБ 175/175 cm.

Планира се да овај колектор све употребљене воде одводи до планиране КЦС „Ушће”.

Цевоводи обе канализације планирају се у коловозу саобраћајница око осовине пута, а према уређеном синхрон плану.

Минимални дозвољени пречник за канале у склопу БВС-а су Ø 300 mm за атмосферске воде и Ø 250 mm за употребљене воде.

Планира се гравитациони систем канализације.

Планира се пречишћавање отпадних вода са оперативних површина и паркинга станице за снабдевање горивом. Пре упуштања отпадних вода у градску канализацију планира се пропуштање кроз сепаратор масти и уља како би се одстариле штетне материје.

Прикључење објеката на градску канализацију планира се према условима и стандардима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „План електроенергетске и тк мреже” Р 1:500)

Снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру предметног објекта вршиће се из постојеће ТС 10/0,4 kv „Кеј ослобођења бр 15” (рег. бр. Z -411). У том смислу предвиђено је да се од наведене ТС 10/0,4 kv „Кеј ослобођења 15” (рег. бр. Z -411) до нове КПК на фасади постојећег објекта положи 1 kv кабал XP00 AS 3x150 + 70 mm² од КПК у згради Стевана Марковића 15 до „Г спојнице” ка објекту постојеће станице за гориво извући са обе стране и блиндирати у земљи. Крај кабловног вода 1 kv од спојнице коју спаја остале потрошаче на адреси Земунски кеј 46 свести у нову КПК на објекту станице за гориво.

У непосредној близини предметне станице за снабдевање горивом налази се ТС 35/10 kv „Земун центар” која је следећим 35 kv кабловима повезана са:

– 4 подземна вода, веза ТС 110/35 kv „Београд 5” – ТС 35/10 kv „Земун центар”, типа и пресека IPZO. 13 3 x 95 mm², 35 kv;

– подземни вод, веза ТС 35/10 kv „Земун центар” – ТС 35/10 kv „Земун 2”, типа и пресека IPZO 13 3 x 95 mm², 35 kv;

– подземни вод, веза ТС 35/10 kv „Земун центар” – ТС 35/10 kv „Нови Београд 1” типа и пресека IZPO 13 35 x 95 mm², 35 kv;

– подземни вод 35 kv који није под напоном, дуж улице Стевана Марковића од ТС 35/10 kv „Земун центар” ка улици Кеј ослобођења типа и пресека IPZO 13 3 x 95 mm².

Подземни вод 35 kv, измешта се у јавну површину, тротоар, ван комплекса ССГ. Полаже се у ров димензија: дубине 0,8 m, ширине 0,4 m.

Уколико се при извођењу радова у оквиру комплекса станице за снабдевање горивом у улици Стевана Марковића, Градска општина Земун, угрожавају постојећи подземни водови 35 kv, потребно их је изместити или заштитити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø 160 mm за подземне водове 35 kv . Предвидети 100% резерве у број у отвора кабловске канализације. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси радова. Радове у близини подземних водова 35 kv вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућивао приступ воду приликом квара. Уколико је потребно, измештање водова 35 kv извести подземним водовима типа и пресека NPZO 13-A 3x150 mm² за

деонице које су дужине до 100м или ХНЕ 49 – А 3х (1 x 185) mm² за дужине веће од 100 м.

Постојећи 10 kv подземни водови који су угрожени изградњом предметне станице за снабдевање горивом потребно је изместити на безбедну локацију ван комплекса наведене станице.

– Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kv, 1 kv и јавног осветљења предвидети кабловску канализацију израђену од пластичних цеви пречника Ø 100 mm. Кабловско окно користити на првој деоници кабловске канализације која је дужа од 40 м, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.

– Предвидети 100% резерве у броју у отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kv, а 50% за напонски ниво 1 kv.

– Приликом измештања водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

– Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

– Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ кабловском воду приликом кvara.

– Радове у близини кабла вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење кабла.

– За измештене кабловске деонице 10 и 1 kv користити каблове истог типа и пресека или 3 х(ХНЕ 49-А 1 x 150) mm², 10 kv; ХР00 АС 3 х 150+70 mm² 1 kv.

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „План електроенергетске и тк мреже” Р 1:500)

Предметни комплекс припада подручју ИС „Гардош” АТЦ „Земун”.

Дуж непарне стране Улице Стевана Марковића израђена је телекомуникациона канализација.

Планирани продајни објекат прикључиће се тако што ће се од постојећег окна ПК0 -02 до новог окна Х у комплексу станице за снабдевање горивом изградити телекомуникациона канализација, две PVC (РЕНД) цеви Ø 110 mm. Од новог окна Х до постојећег објеката изградити приводну телекомуникациону канализацију капацитета две РЕ цеви Ø 40 mm. Кроз новопланирану телекомуникациону канализацију положиће се изводни телекомуникациони кабл потребног капацитета који ће се завршити у изводном ормару.

4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(графички прилог бр. 7 „План топоводне мреже” Р 1:500)

Постојеће стање:

Предметно подручје припада толификационом систему топлане ТО „Нови Београд”. На простору у оквиру границе плана не постоји изведена топоводна мрежа и објекти.

Планирано стање:

Како је планирана релативно мала квадратура предметне станице, не постоји могућност прикључења исте на систем даљинског грејања.

Према „Плану детаљне регулације дела централне зоне-северни део I МЗ у Земуну: Ђуре Ђаковића, Карађорђево, продужетка ул. Џона Кенедија и Кеја ослобођења”, у оквиру границе плана, планира се трасирање топоводне мреже пречника Ø219,1/4,5/315 и Ø114,3/3,6/200 mm.

Планирана топоводна мрежа је као стечена урбанистичка обавеза уграђена у решење топоводне мреже предметне пумпе, на начин као што је то приказано у графичком прилогу.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању Града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 2/87).

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500, графички прилог бр. 3 „План регулације и нивелације” Р 1:500)

5.1. Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К”

За зону „К” – комерцијалне зоне и градски центри – станица за снабдевање горивом (ССГ) дата су правила грађења (у складу са ППР мреже ССГ):

ЗОНА К – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	
Основна намена	– Намена ове зоне представљају комерцијалне делатности, тј. станица за снабдевање горивом (ССГ) – мала – градска станица у централној зони града. – У оквиру комплекса ССГ дозвољени су следећи пратећи садржаји: аутотрговина (аутоделови, аутокозметика), делатности/услуге (трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт), магацин, тоалети и сл. – У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: 2 самостално ослоњене надстрешнице, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, бренд елемент: мали градски знак-ценовни дисплеј аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд. – Планира се уградња три подземна резервоара за течено гориво, капацитета по 20м ³ .
Број објеката на парцели	– Није дозвољена изградња више објеката (ССГ) на парцели.
Услови за формирање Грађевинске парцеле	– Планом је предвиђено формирање грађевинске парцеле за станицу за снабдевање горивом – ГП1 и није дозвољено њено даље парцелисање. Приступ парцели ГП1 остварује се из улице Стевана Марковића. – ГП1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од дела КП 2339 КО Земун, како је приказано на графичком прилогу бр. 4 „План парцелације”. – Оријентациона површина ГП1 је 374,85 м ² .
Положај објекта на Парцели	– Објекат ССГ је слободностојећи објекат (повучен од регулационих линија). – Објекат позиционирати у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинском линијом (графички прилог бр. 3 „План регулације и нивелације”). – Планира се постављање две нове самостално ослоњене надстрешнице изнад сваког од аутомата за истакање горива. Надстрешнице позиционирати у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама надстрешнице. – Противпожарни зид поставити у зони изградње противпожарног зида графички прилог бр. 3 „План регулације и нивелације”). – Резервоаре позиционирати у оквиру подземне грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3 „План регулације и нивелације”).
Индекс изграђености	– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс изграђености „И”=0,2.
Висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 5 m. – Максимална висина надстрешнице је 6 m.
Кота приземља	– Кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте приступног тротоара.
Правила и услови за Интервенције на Постојећим Објектима	– Дозвољено је текуће одржавање и санација постојећег објекта до његове замене. – Није дозвољена адаптација, реконструкција нити доградња и промена површине постојећег објекта.
Услови за оградивање Парцеле	– Није дозвољено оградивање парцеле ССГ, осим на делу где је планирано постављање противпожарног зида.
Услови за слободне и Зелене површине	– У оквиру комплекса ССГ потребно је обезбедити минимум 10% зелених површина. – У оквиру комплекса ССГ зелене површине чине појединачна стабла, травнате површине и жива ограда. – потенцијално вредне примерке уклонити у ново решење израдом Главног пројекта озелењавања.

ЗОНА К – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	
	<p>– Планирану вегетацију ускладити са наменом објекта и непосредном околином, обликовањем партерног типа зеленила са репрезентативним врстама и формама засада. Дрвеће и шибље садити на довољној удаљености од уливно-изливне саобраћајнице у оквиру ССГ, како формирана вегетација не би утицала на прегледност у саобраћају.</p> <p>– Противпожарни зид, који се планира у оквиру комплекса ССГ озеленети садњом биљних врста, пузавица и пењачица. Могу се садити само зимзелене врсте (нпр. <i>Hedera helix</i>, <i>Vinca sp.</i>), само листопадне врсте (нпр. <i>Parthenocissus quinquefolia</i>, <i>Lonicera cartholifolia</i>) или комбинација како листопадних, тако и зимзелених врста у низу у препорученим размацима садње на сваких 0,5 m, што ће бити предмет даље пројектне разраде.</p> <p>– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине (загађен ваздух, нуспродукти издувних гасова и др.) и у складу са микроклиматским особинама непосредне околине. Обезбедити баштенске хидранте за одржавање вегетације.</p> <p>– Инвеститор је у обавези да уради „Главни пројекат уређења и озелењавања комплекса ССГ-а”, на основу Техничких услова ЈКП „Зеленила–Београд”.</p>
Решење Саобраћаја/паркирања	<p>– Колски приступ станици за снабдевање горивом је из улице Стевана Марковића. Кретање возила кроз комплекс ССГ одвија се једносмерно у смеру кретања возила у саобраћајној траци уз ССГ.</p> <p>– Станица је одвојена од коловоза Улице Стевана Марковића зеленим разделним острвом ширине 0,95 m.</p> <p>– Ширина интерне саобраћајнице димензионирана је према меродавном возилу – тешком теретном возилу за снабдевање станице горивом. Ширина коловоза је 3,0 m. Ширина улазног/излазног правца са станице је 4,5 m.</p> <p>– Интерне саобраћајне површине решене су тако да омогућавају несметан рад свих функционалних делова комплекса ССГ. Плато на коме се налазе аутомата за истакање горива (2 мултиплекс апарата), утакачка места за истакање претакање горива и други елементи станице заједно са печачком комуникацијом ширине је 3,5 m.</p> <p>– Станица је одвојена од јавне површине – тротоара, зеленом површином приближне ширине 1,15 m у коме се налази заштитни против пожарни зид.</p> <p>– Сваки аутомат има самостално ослоњену типску надстрешницу, габарита 1,98 x 3,4 m.</p> <p>– У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решава се гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата станице за снабдевање горивом прихватити посебном сливничком решетком и одвести до сепаратора за пречишћавање, а затим испустити у реципијент.</p> <p>– Део саобраћајних површина на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом, пројектовати са максималним нагибом од 2%.</p> <p>– Нивелационе коте дате овим саобраћајним решењем могу се кориговати кроз израду Главног пројекта.</p> <p>– Коловозну површину интерних саобраћајних површина димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење.</p> <p>– Паркирање решити на припадајућој парцели, на отвореном паркингу простору, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3.</p> <p>– 1 паркинг место је формирано на улазном краку на станици, подужно у односу на осу коловоза, димензија 2,0 x 5,0 m. Површину прилаза паркингу и паркинг место одвојити од осталог коловоза на станици одговарајућом хоризонталном сигнализацијом или посебном завршном обрадом површинске конструкције.</p>
Архитектонско Обликовање	<p>– Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања и применом квалитетних материјала за изградњу ове врсте објеката, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању визуелног идентитета комплекса станице за снабдевање горивом.</p> <p>– Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно уклапање комплекса у окружење.</p>
Инжењерско-геолошки Услови	<p>– Морфолошки посматрано простор на коме се налази предметна локација представља део алувијалне терасе која се налази у ножици лесног одсека са апсолутним котама терена око 74,5–77,2 мнв.</p> <p>– Раније изведеним истраживањима (1984. год.) ниво подземне воде је утврђен око коте 71,00 мнв. Најновијим истраживањима ниво подземне воде регистрован је на дубини од 4,6 m тј на коти 69,90 мнв.</p> <p>– При изградњи нових објеката за објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. Могуће је фундаирање на армирано бетонским плочама уз предходну замену подтла материјалом повољних физичко-механичких својстава, наспање и израда тампонског слоја.– Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на контролисаном насутом тлу – рефулираном песку. Интерне саобраћајнице изводити у нивоу постојећих саобраћајница. Обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркингу простора.</p> <p>– Ископе дубине преко 1,5 m треба штитити од зарушавања.</p>

6. БИЛАНС УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела 5 – Табеларни приказ планираних капацитета (оријентационо)

Зона/намена	Површина зоне m ²	Макс. БРГП m ²	Број запослених
К – станица за снабдевање горивом	374,85	25	2

НАПОМЕНА: Капацитети постојеће ССГ нису разматрани с обзиром да је планирано њено уклањање и изградња нове ССГ.

Табела 6: Упоредни показатељи параметара постигнутих овим Планом и параметара из ППР-а мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09).

Зона/намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ППР мреже ССГ		
	„И” индекс изграђености парцеле	% зелених површина	макс. висина објекта (m)	„И” индекс изграђености парцеле	% зелених површин	макс. висина објекта (m)
К	0,09	10	5	0,2	10	5

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4 „План парцелације” Р 1:500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и основ за формирање грађевинске парцеле за ССГ (ГП1) у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге, у границама овог плана, План детаљне регулације дела централне зоне – северни део прве месне заједнице у Земуну између улица: Ђуре Ђаковића, Карађорђево, продужетка улице Гоце Делчева и Кеја ослобођења, („Службени лист Града Београда”, број 20/09).

Саставни део елабората плана су и:

2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:

- | | |
|--|-------|
| 1. Постојећа намена површина | 1:500 |
| 2. План намене површина | 1:500 |
| 3. План регулације и нивелације | 1:500 |
| 4. План парцелације јавног грађевинског земљишта | 1:500 |
| 5. План водоводне и канализационе мреже | 1:500 |
| 6. План електроенергетске и тк мреже | 1:500 |
| 7. План топоводне мреже | 1:500 |
| 8. Синхрон план | 1:500 |
| 9. Инжењерскогеолошка карта терена | 1:500 |

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА:

- Одлука и измена одлуке о изради плана,
- Решење о приступању изради стратешке процене утицаја,
- Подлоге за израду плана,
- Геолошко-геотехничка документација,
- Услови надлежних институција,
- Извештај о извршеној стручној контроли,
- Извештај о јавном увиду,
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

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

Скупштина Града Београда

Број 350-431/15-С, 8. јуна 2015. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина А 2-----	1
План детаљне регулације потеза уз Улицу стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општина Звездара и Вождовац –	9
План детаљне регулације дела Блока 41 а, градска општина Нови Београд -----	33
План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Стевана Марковића (Ђуре Ђаковића), градска општина Земун-----	52

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Преплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.

Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.

Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15