



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LIX Број 53

15. септембар 2015. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 15. септембра 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

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ АУТО-ПУТА, КОМПЛЕКСА БЕОГРАДСКЕ ИНДУСТРИЈЕ ПИВА И БЕЗАЛКОХОЛНИХ ПИЋА, КОМПЛЕКСА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ „БЕОГРАД – ЦЕНТАР” И ДЕЛА ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПРВОГ РЕДА – „ТРАНСВЕРЗАЛЕ”, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) Општи део

1. Полазне основе

Изради плана детаљне регулације подручја између Ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале”, Градска општина Савски венац, приступило се на основу иницијативе општине Савски венац засноване на потребама грађана предметног подручја за подизањем стандарда и услова становања и потребом за трансформацијом зоне у непосредном контакту са железничком чвором, као и Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале” Градска општина Савски венац, („Службени лист Града Београда”, број 26/11) донете на седници Скупштина Града Београда одржаној 6. јула 2011. године.

Комисија за планове Скупштине Града Београда, обавила је стручну контролу Концепта плана детаљне регулације подручја између ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале” Градска општина Савски венац, на 9. седници одржаној 14. маја 2013. године.

У извештају о извршеној стручној контроли, један од закључака је да Комисија за планове даје позитивно

мишљење у вези са Варијантом 1, коју је потребно разрађивати у Нацрту плана.

Комисија за планове Скупштине Града Београда на 35. Седници одржаној 19. новембра 2013. године, донела је закључак да се граница плана прошири у складу са предлогом предузећа Београдчвор д.о.о.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Простор обухваћен границом плана се налази у оквиру централне зоне града, урбанистичка целина 7 – Савски амфитеатар, Прокоп – градска општина Савски венац. Омеђен је постојећим и планираним саобраћајницама високог ранга (Ауто-пут, Трансверзала) и комплексом Железничке станице „Београд – Центар”.

Северну границу плана чини улица Жаба – север са шаркарпом према комплексу Клиничко-болничког центра, затим део Ауто-пута до источне границе која обухвата Гучевску улицу до раскрснице са Звечанском улицом, затим иде границом катастарских парцела парне стране Гучевске улице, јужну границу чини граница комплекса Железничке станице „Београд – Центар”, а западну границу према комплексу Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, чини регулација Улице 93 – Петља „Жаба”.

Граница плана обухвата део територије КО Савски венац, укупне површине око 11,36 ha.

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

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Савски венац

Целе катастарске парцеле: 1660/23; 1660/32; 1660/15; 1660/31; 1482/13; 1482/12; 1660/30; 2632/1; 2939; 2599/4; 2713/9; 2705; 2483/1; 2562; 2563; 2597/1; 2597/2; 2561; 2514/1; 2556/1; 2556/4; 2691/1; 2692; 2933/2; 2935; 2629; 2926/1; 2661; 2687/2; 2930/2; 2932/1; 2933/1; 2936/1; 2628/1; 2926/2; 2513/1; 2492/1; 2687/1; 2687/3; 2600/1; 2600/2; 2600/3; 2599/5; 2686/1; 2494/1; 2492/3; 2632/1; 2945; 2940; 2943; 2944; 2626; 2627; 2619; 2620; 2621; 2527/6; 2565; 2618; 2607; 2527/2; 2590; 2615; 2628/2; 2527/5; 2599/1; 2527/1; 2564; 2713/6; 2694/3; 2694/5; 2469/6; 2694/4; 2694/1; 2713/7;

2713/11; 2752/1; 2934/2; 2934/3; 2942; 2664; 2665; 2927/2; 2931; 2933/3; 2622; 2623; 2926/3; 2593; 2598/2; 2591; 2592; 2596; 2598/1; 2927/1; 2930/1; 2684; 2632/7; 2640; 2633; 2641/2; 2641/1; 2669; 2680; 2681; 2682; 2638; 2632/15; 2566; 2554/1; 2554/3; 2553/1; 2513/2; 2527/4; 2938/2; 2936/2; 2937/2; 2938/1; 2941; 2630; 2631; 2632/14; 2928/1; 2928/2; 2929/2; 2624; 2625; 2655; 2650; 2632/12; 2653; 2632/11; 2658/1; 2658/2; 2683/3; 2678/1; 2679/2; 2676; 2677; 2679/1; 2683/1; 2594; 2595; 2588; 2589; 2611; 2612; 2689/1; 2689/2; 2690; 2693/2; 2688/2; 2693/1; 2693/3; 2694/2; 2557/1; 2513/3; 2494/4; 2751; 2745; 2553/3; 2483/2; 2706; 2934/1; 2937/4; 2937/1; 2937/3; 2662; 2632/13; 2929/1; 2932/2; 2654; 2656; 2657; 2644; 2632/10; 2659; 2674; 2632/8; 2632/9; 2671; 2632/6; 2675; 2672; 2632/16; 2599/3; 2632/5; 2637; 2632/4; 2639; 2635; 2634; 2632/3; 2632/2; 2685/1; 2685/2; 2678/2; 2686/2; 2683/2; 2691/2; 2688/1; 2753; 2514/2; 2494/3; 2744/1; 2713/8; 2744/3; 2744/2; 2570; 2599/6; 2469/8; 2749; 2750; 2554/4; 1660/29; 3294/2; 2946/1; 1482/11; 2485; 2946/3; 2946/2; 2558/2; 2558/1;

Делови катастарских парцела: 2456/3; 1660/24; 1482/1; 1660/33; 1482/7; 1482/6; 1660/9; 1660/13; 2472/2; 2556/3; 2554/2; 2495; 2496; 2599/4; 2713/1; 2492/2; 2527/3; 2469/5; 2469/3; 2509; 2713/10; 2557/2; 2556/2; 2553/2; 2456/5; 2456/1; 2481/3; 2487; 2481/2; 2948/2; 3294/1; 2948/15; 2948/19; 2947/3; 3295/1; 2947/2; 2946/8; 3272/3; 3284/17; 3284/11; 2946/4

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

3. Правни и плански основ

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

– 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),

– 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 подручја између Ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале” Градска општина Савски венац, („Службени лист Града Београда”, број 26/11).

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) и План генералне регулације мрежа станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист Града Београда”, број 34/09).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) предметна локација се налази у површинама намењеним за:

површине јавних намена:
саобраћај и саобраћајне површине
површине осталих намена:
становане и стамбено ткиво
комерцијалне зоне и градски центри
привредне делатности и привредне зоне.

Према Плану генералне регулације мрежа станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист Града Београда”, број 34/09) предметна ССГ припада типу ванградске станице у континуално изграђеном подручју:

Табела: Правила изградње

Правила и услови изградње у комплексу	ТИП СТАНИЦЕ	
	ванградска	
1. површина парцеле (m ²)	до 3500	
2. Мин. ширина фронта парцеле (m)	35	
3. Пратећи садржаји ССГ	А,Б,В,Г	
4. Приступ комплексу	Разделно острво	
5. Положај објекта на парцели/комплексу	слободностојећи објекти у комплексу	
6. Удаљење објекта од граница парцеле/комплекса	бочна	За објекте више од 6 m, мин. 1/2 висине објекта, За објекте висине до 6 m, мин. 3 m.
	задња	За објекте више од 6 m, мин. 1/2 висине објекта, За објекте висине до 6 m, мин. 3 m.
7. Макс. индекс изграђености	0.4	
8. Макс. степен заузетости (%)	40	
9. Макс. спратност / висина објекта	П+1, односно 8 метара	
10. Незастрте зелене површине у комплексу – без подземне изградње (%)	Мин. 15%	
11. Изградња више објеката на парцели	дозвољено је формирање комплекса као јединствене функционално-естетске целине састављене од више појединачних објеката	
12. минимално растојање између објеката у случају изградње више објеката у комплексу	у случају да не постоје отвори на објектима	3 m
	у случају да постоје отвори на објекту/објектима	6 m

Пратећи садржаји ССГ су сврстани у четири категорије:

– А. сервисни (вулканизер, аутомеханичар, ауто-електричар, шлеп служба)

– Б. Ауто-трговина (ауто-делови, ауто-козметика)

– В. делатности/услуге (ауто-перионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфо-пункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан)

– Г. угоститељство/туризам (кафе, ресторан, мотел, ауто-салон, showroom)

Пратеће садржаје ССГ је могуће организовати на два начина:

– у новом, независном објекту који је изграђен изван зона заштите прописаних противожарним условљеностима – ово се односи на ауто-салон, showroom, мотел и простор за канцеларијско пословање, односно садржаје који нису непосредно везани за основу делатност станице.

– у самом објекту ССГ – сви остали пратећи садржаји који се могу наћи у комплексу, у складу са датим групама и важећим противожарним прописима, могу се наћи у оквиру објекта станице.

4. Постојећа намена површина

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

У оквиру границе плана у постојећем стању налазе се:

површине јавних намена
– саобраћајне површине
– зелене површине
површине осталих намена
– становање (претежна намена)
– комерцијалне делатности

Постојећа урбана матрица формирана на Малешком брду је произашла, пре свега, из положаја и изузетно специфичне конфигурације терена.

Стамбена зона Малешког брда је са остатком града повезана преко Гучевске улице и преко петље на ауто-путу. Највишу коту представља Малешка улица, на коти 109 мнв, а најнижа апсолутна кота је 85 мнв и налази се у зони слободних зелених површина на северозападу плана.

У источном делу подручја, уз Гучевску улицу је зона индивидуалног становања, доминантно изграђена слободностојећим објектима са правилном парцелацијом, са парцелама величине око 400 m².

У средишњој зони могуће је препознати неколико условно речено стамбених блокова неправилне структуре и неједнаке величине, условљених пре свега морфологијом терена и спонтано насталим приступним саобраћајницама. Величина постојећих парцела креће се од малих парцела које прате сам габарит објеката до парцела од преко 4.000 m².

На падини ка Прокопачкој улици, терен је стрм, блокови су изузетно неуређени и без могућности колског приступа стамбеном ткиву осим из Плзенске улице.

Типологија стамбеног ткива је разноврсна од слободностојећих објеката доброг бонитета, уз Гучевску и Лабску улицу, преко објеката павиљонског типа – барака, на великим парцелама уз Малешку улицу, до објеката ниског бонитета неправилно распоређених на парцели, спонтано насталих у зони између Прокопачке и Плзенске улице. Спратност варира од П до П+2+Пк.

Стамбено ткиво на посматраном подручју је у стању лагане девастације, лоше функционално и физички уклопљено у непосредно окружење и не представља вредност у укупном градском ткиву.

Дуж северне границе плана, уз ауто-пут, смештена је компактна комерцијална зона као део већег линеарног комерцијално-пословног потеза формираног уз ауто-пут који се протеже изван граница предметног Плана. Објекти у овој зони су приземни или једносратни, веома доброг бонитета, а обухватају угоститељске садржаје (ресторан), бензинску пумпу „НИС” – са припадајућим паркингом и пратећим услужним делатностима.

С обзиром на то да је линеарна комерцијална зона уз ауто-пут шаркарно одвојена од стамбеног ткива на Малешком брду, објекти ресторана и бензинске пумпе су у потпуности оријентисани ка ауто-путу и нису од значаја за локалне потребе становника Малешког брда.

Преостало, стамбено подручје плана слабо је покривено комерцијално-пословним садржајима. Два монтажна објекта (бараке) уз Малешку улицу имају улогу локалног услужно-пословног центра. Иако се налазе на централној позицији у насељу, објекти су лошег бонитета, спратности П+1, а квалитет понуђених услуга и садржаја заостаје за савременим тржишним кретањима. Постојеће комерцијално-пословне делатности од локалног значаја квалитетом и капацитетом не задовољавају потребе становника предметног подручја.

На јужној падини, у Прокопачкој улици бр. 41 евидентиран је објекат штампарije доброг бонитета и спратности П+2.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Намена земљишта	Начин коришћења земљишта одређен планским документом
Претежна намена земљишта	Начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа.

Намена земљишта	Начин коришћења земљишта одређен планским документом
Грађевинска парцела	Део блока намењен за изградњу, који функционално припада објекту. Грађевинска парцела по правилу има предњу, задњу и бочне границе парцеле. Изузетно, грађевинска парцела, која излази на две наспрамне саобраћајне површине, има две предње и две бочне границе парцеле. Грађевинска парцела мора да има приступ на јавну саобраћајну површину непосредно или посредно преко приступног пута. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћајнице и разделним границама према суседним парцелама
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта
Зона грађења	Дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле
Слободностојећи објекат	Објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	Збир површина и редукованих површина свих корисних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) и утврђује се индексом изграђености „И”
Индекс изграђености („И”)	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 – Поткровље улази у обрачун индекса изграђености 60% – Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60% – Повучене етаже улазе у обрачун индекса изграђености 100% – Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености
Индекс заузетости („З”)	Однос (количник) габарита хоризонталне пројекције свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине парцеле исказан као %
Спратност („С”)	Висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс
Нулта кота	је тачка пресека линије терена и вертикалне линије фасаде на месту улаза у објекат.
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца.
Кота пода приземља објекта	Кота приземља објеката одређује се у односу на нулту коту и то: – може бити највише 1,20 m виша од нулте коте; – за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте
Повучени спрат	Последња етажа објекта чије фасадне равни морају бити повучене у односу на фасадне равни последње типске етаже минимално 2,0 m
Надградња објекта	Дозиђивање постојећег објекта изнад последње етаже у габариту постојећег објекта, који са њим чини просторну и функционалну целину
Доградња објекта	Дозиђивање дела објекта поред габарита постојећег објекта, који са њим чини просторну и функционалну целину
Реконструкција објекта	Извођење грађевинских радова на постојећем објекту без промене габарита и волумена објекта

2. Планирана намена површина и подела на зоне

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

Планиране површине јавних намена су:
ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (означене од СА-1 до СА-10);
ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ и површине: (коридор трансверзале од т1-т4);
ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: (означене са ЗП-1 и ЗП-2).
Планиране површине осталих намена су:
СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО (стамбена зона С1; стамбено-комерцијална зона М; М1);
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ (комерцијална зона К1, К2 и К3).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
саобраћајне површине	4,42	39,29		5,82	51,23
зелене површине	1,58	14,04		0,43	3,79
коридор трансверзале				0,25	2,20
укупно 1	6,00	53,33		6,50	57,22
површине осталих намена					
станбена зона	4,69	41,69		0,64	5,63
комерцијална зона	0,56	4,98		1,74	15,32
стамбено-комерцијална зона				2,48	21,83
укупно 2	5,25	46,67		4,86	42,78
укупно 1+2	11,36	100		11,36	100

Табела 1 – Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана саобраћајницама је јасно подељена на пет блокова, који су по номенклатури овог плана означени од 1 до 5, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерскогеолошки услови

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

На основу наменски урађеног елабората „Геолошко-геотехничка документација за потребе плана детаљне регулације на подручју између Булевара ослобођења, Звечанске, Гучевске, дела планиране саобраћајнице од Булевара краља Александра Карађорђевића, Булевара војводе Путника и ауто-пута на општини Савски венац”, од стране Саобраћајног института ЦИП (2009), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови.

Природни рељеф овог дела северне падине Топчидерског брда, односно ножичног дела леве долињске стране Мокролушког потока, модификован је интензивном урбанизацијом, пре свега изградњом магистралних саобраћајница и објеката београдског железничког чвора. Подручје око ауто-пута и у долини регулисаног Мокролушког потока је хипсометријски најниже, са kotaма терена 86-92 мнм. Падина између Звечанске и Добропољске улице је са kotaма терена између 92-108 мнм.

У грађи предметног простора учествују седиментне творевине доње креде, миоцена и квартара. Дебљине, вертикални и бочни односи, углавном су последица постојећег кредног палеорељефа и то се осећа готово до најмлађих седиментних творевина. Квартарни седименти су веома неуједначене дебљине, од 2 до 22 м, и прекривају старије седименте на целом подручју. Према условима настанка издвојени су следећи генетски типови: елувијално-делувијалне и делувијално-пролувијалне наслага, терасни седименти, делувијалне и еолске наслага, алувијално-пролувијални седименти и насуте тло.

На основу хидрогеолошких својстава инжењерско-геолошких комплекса као и литолошких чланова у оквиру њих, на подручју истраживања регистроване су две издани:

– I издан, са слободним нивоом, формирана је у оквиру кварталних и горњег дела панонских седимената. Ова издан је сложена, интергрануларно-пукотинског типа, мале издашности, са неуједначеном количином воде у појединим деловима. Ниво издани се налази у распону kota 83-106 мнм, односно на дубинама преко 2 м.

– II издан је пукотинског типа, а формирана је у оквиру сарматских кречњака, са слободним нивоом на koti 72-83 мнм и у хидрауличкој је вези са Савом.

На основу стања и својстава на терену (геоморфолошка својства, литолошки састав, инжењерско-геолошка и хид-

рогеолошка својства) истражни простор је сврстан у два инжењерско-геолошка рејона: А II и А III и у оквиру њих два микрорејона А III и А IIII

РЕЈОН А II

Овај рејон обухвата терен нагиба 5°-10°, са kotaма 92-111 мнм, изграђен од хетерогених кварталних наслага неуједначене дебљине 3-10 м. У подини су глиновито-лапоровити и карбонатно-лапоровити седименти панона.

Приликом изградње треба уважавати следећа ограничења:

– У зони заравни начин и дубину фундаирања прилагодити својствима стенских маса.

– На падинским странама неопходно је нивелационо уклапање конструкцијом објекта, или посебном потпорном конструкцијом.

– Темље је неопходно штитити од утицаја подземних вода израдом дренажа.

– За планиране објекте на падинској страни према ауто-путу неопходно је прихватање земљаних притисака засечених земљаних маса и нивелационо уклапање конструкцијом објекта или потпорним конструкцијама.

– Саобраћајнице изводи паралелно са изохипсама, а уколико се захтева усецање, неопходна је заштита постојећих објеката изградњом потпорних зидова.

– У оквиру овог рејона, на падинама Малешког брда према Ауто-путу, регистроване су појаве прелесног клижења, са клизном равни на дубини 7 до 11 м. За сваку фазу наредних пројектовања на овом простору, неопходна су детаљна истраживања.

– Глине из делувијалног и делувијално-пролувијалног комплекса подложне су утицају сезонских промена, а у зони отворених ископа склоне обрушавању и локалном цепању.

– Лапоровите глине миоценске старости су подложне бубрењу и клижењу, тако да је неопходно подграђивање и прикупљање воде која се процеђује.

– У даљој фази разраде овог планског документа неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања и дати идејна решења са предлогом санације (биогена заштита косина, потпорни зидови са одговарајућом дренажом и др.) за предметни простор.

– У оквиру овога рејона регистроване су деформације објеката лоцираних у зони железничких мостова на падини према платоу железничке станице „Београд – Центар” изазване вибрацијама интензивног саобраћаја.

Микрорејон А III

Обухвата простор око Звечанске улице. Основна одлика овог микрорејона је што је у домену најчешће грађевинске делатности заступљен лес дебљине и до 6,5 м, најчешће 4-5 м. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4,0 м. У зависности од досадашње грађевинске делатности, лес је на овом подручју неравномерно измењен. Наиме, неуједначени услови расквашавања леса (из напрслих канализационих цеви, септичких јама итд.) условљавају неуједначене промене његових физичко-механичких својстава. Деформације на неколико старијих објеката су последица ових промена. За сваку наредну фазу пројектовања неопходна су детаљна истраживања терена. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог рејона на заравни погодан за директно фундаирање објеката високоградње, спратности макс. три етаж, док се у падинским деловима морају користити потпорне конструкције.

РЕЈОН А IIII

Овај рејон обухвата хоризонталан до субхоризонталан терен, локално каскадно уређен, са kotaма 85 – 98 мнм. Изграђен је од кварталних наслага дебљине 4–10 м, локално и 22 м у чијој подини су карбонатно-лапоровити седименти.

Приликом изградње треба уважавати следећа ограничења:

- Висок ниво подземне воде условљава дубину укопавања или заштиту објеката одговарајућим дренажним системом.

- Услови изградње и директног фундаирања објеката су углавном сложени. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подтло за ослањање темељних конструкција.

- Високе објекте би требало фундаментирати на шиповима који се могу ослонити на карбонатно-лапоровите седименте сармата.

- Објекти спратности до три етажне могу се фундаментирати у лесоликом тлу, али не плиће од 2 m. При том је неопходно предвидети заштиту од сезонских вода.

- Објекте оријентисане низ падину требало би фундаментирати каскадно на приближно истој дубини од површине терена у целом габариту.

- Приликом темељног ископа потребна је заштита, посебно код објеката укопаних дубље од 4 m.

- За планиране саобраћајнице у оквиру овога реона (улице Прокопачка и Лабска) је неопходна израда потпорних конструкција због изразите денivelације терена. Планирана конструкција треба да прихвати оптерећење од падине и постојећих објеката и уједно да служи за заштиту саобраћајнице. Врсту потпорне конструкције решити посебним пројектом заштите у оквиру техничке документације.

Микрорејон А III

Обухвата делове терена од Добропољске улице према ауто-путу. Основна одлика овог микрорејона је присуство насипа дебљине 1,5-4,0 m који је уграђен приликом изградње ауто-пута и при регулацији Мокролушког потока. Представљен је слојем глине лесног порекла, помешаном са шљунком, песком, шљаком и остатцима цигле. Ниво подземне воде осцилира у оквиру слоја насипа који је сезонски водозасићен. У објектима са подрумима и сутеренским просторијама јавља се влага из темеља. За наредне фазе пројектовања неопходна су детаљна истраживања и испитивања. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог рејона у постојећим условима стабилан, а да се приликом изградње према датим препорукама његова стабилност неће угрозити.

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

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”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) део предметног простора лево од ауто-пута гледајући из правца Мостарске петље, а наспрам комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића припада целини „Комплекс државне болнице” која ужива статус претходне заштите. Преостали део простора у оквиру границе предметног плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно-културно историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У циљу заштите могућих археолошких налаза неопходан је следећи услов заштите:

„Обавеза Инвеститора је да о почетку земљаних радова благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда како би се извршио увид у стање на терену. Уколико се приликом извођења земљаних радова на изградњи нових објеката и инфраструктуре наиђе на археолошке налазе или остатке, извођач радова је дужан да све радове одмах обустави и обавести надлежни завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети као и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закон о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон). Инвеститор је дужан да по члану 110. истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите”.

* Завод за заштиту споменика културе Града Београда, бр. П 2878/12, од 31. августа 2012. године, бр. П 1687/14 од 7. маја 2014. године.

3.2.2. 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 природе и 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), и Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04), планирано је:

- очување постојећих зелених површина, вегетације, а посебно вредних примерака дрвенасте флоре;

- уклањање свих монтажних и привремених објеката постављених, односно изграђених, у парковски уређеном делу блока;

- Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката).

- засена паркинг простора садрњом дрворедних садница високих лишћара, као и употреба растер елемента на планираним паркинг просторима, чиме се избегавају велике компактне (непорозне) асфалтне или бетонске површине;

- коришћење аутохтоних лишћарских дрвенастих врста отпорних на градске услове, врста које нису алергени; и

- просторно и функционално инкорпорирање постојећих и планираних зелених површина у систем зелених површина града.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да има својсво спо-

меника 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 надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

* ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, бр. 020-1781/4, од 20. августа 2013. године, бр. 020-1063/2 од 13. маја 2014. године

3.2.3. Заштита животне средине

У току даљег спровођења и реализације планског документа потребно је реализовати мере заштите животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана:

- извршити детаљну анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње, коришћења и уређења простора;

- простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели, односно у подземним етажама објеката; подземне грађевинске линије дефинисати на начин којим ће се омогућити остваривање прописаног процентуалног учешћа зелених и незастртих површина на парцели;

- у циљу спречавања контаминације земљишта и подземних вода, у току изградње и коришћења објеката на предметном простору, применити одредбе Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно мере заштите подземних вода и земљишта, а нарочито обезбедити:

- прикључење објеката на канализациону инфраструктуру,

- контролисано прикупљање запрљаних вода са свих саобраћајних и манипулативних површина (које морају бити изграђене од непропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате – није дозвољено коришћење растер елемената) и њихово несметано одвођење у реципијент; правилним одабиром ивичњака спречити преливање воде са саобраћајних и манипулативних површина на зелене и незастрте површине, приликом њиховог одржавања или за време падавина,

- обавезни третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију,

- изградњу непропусних танквана за прихват опасних материја из трансформатора графостаница;

- број подземних етажа намењених паркирању возила дефинисати након извршених геотехничких истраживања; у подземним гаражама планирати:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”, ако није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију гаража,

- систем за праћење концентрације угљенмооксида,

- систем за контролу ваздуха у гаражи,

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже (по потреби),

- контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,

- редовно прањење и одржавање сепаратора,

- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне 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 удеца и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;

- објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање планираних објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,

- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,

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

- при пројектовању, односно изградњи објеката, а нарочито ако су делови објеката намењени становању, као и објеката чија је изградња планирана у зонама утицаја будуће саобраћајнице првог реда – „Трансверзала” и комплекса железничке станице „Београд – Центар”, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

- уколико се графостанице планирају у непосредној близини стамбених објеката обезбедити звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација, применом одговарајућих изолационих материјала;

- Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката), односно 15 процената у зони К2, не рачунајући озелењене паркинг површине. Слободне просторе између објеката у зонама вишепородичног становања планирати као блоковске зелене површине са просторима за игру деце; обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређења предметног простора; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;

- реализовати планом предвиђене јавне зелене површине у границама плана, имајући у виду њихову заштитну улогу од негативног утицаја саобраћаја (просторно визуелна баријера, заштита од буке и аерозагађења) и санациону функцију (везивање тла – заштита од ерозије);

- планирати подизање зеленог заштитног појаса између планираног мешовитог блока и простора намењеног изградњи комплекса железничке станице „Београд – Центар”, односно дуж Прокопачке улице;

- 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 инсталација постојеће ССГ,

- санацију, односно ремедијацију предметног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 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 контаминираниост,

– сакупљање, разврставање и рециклажу демотиране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

– обезбедити најмање 35 m заштитног одстојања претаклишта течног нафтног гаса (ТНГ-а), односно 25 m претаклишта течних горива и одушних атмосферских цеви-АТ вентила, од стамбених објеката у окружењу; резервоари за течна горива и ТНГ морају бити укопани;

– пројектовање и реконструкцију/изградњу станице за снабдевање горивом извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник 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);

– у циљу спречавања контаминације земљишта, подземних вода и ваздуха, у току реконструкције/изградње и редовног рада станице за снабдевање горивом (ССГ), обезбедити:

– прикључење објеката на постојећу комуналну инфраструктуру,

– уградњу двојасних резервоара за складиштење нафтичних 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,

– 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, сигурносне и друге опреме– изградњу манипулативних површина, површина за претакање и издавање горива, интерних саобраћајница и паркинга, од водонепропусних материјала, отпорних на нафту и нафтне деривате, 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,

– обавезни третман задржаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију,

– изградњу непропусне бетонске танкване за смештај резервоара за гориво дизел-агрегата (ДЕА), која може да прихвати сву истеклу течност у случају удеса;

– обавеза је власника/корисника станице за снабдевање горивом да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– 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 РС”, бр. 47/83 и 13/84),

– 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 и 48/12);

– планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописи-

ма из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Службени лист Града Београда”, број 28/11); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09),

– комуналног и другог неопасног отпада – папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др.;

Инвеститор је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

– у зонама намењеним становању и комерцијалним делатностима, као и мешовитим градским центрима није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла нарушити стање чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух, земљиште), а нарочито:

– изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде” делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из ГП Београда 2021,

– изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и слично,

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

– изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

– у току 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;

– обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09).

* Секретаријат за заштиту животне средине, број: 501.2-63/2013-V-04, од 30. августа 2013. године, број: 501.2-25/2014-V-04 од 19. маја 2014. године

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

Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са:

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Служ-

бени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

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

Урбанистичке 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 111/09) и Законом о изменама и допунама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 20/15).

– 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, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, број 58/12).

– Применити одредбе Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84)

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

– 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”, број 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, запањивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 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”, број 20/92).

– Објекти морају бити реализован 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”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

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

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

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

– Реализовати изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71).

– Објекти морају бити реализовани 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).

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

– Реализовати изградњу станице за снабдевање горивом моторних возила у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71, 23/71).

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

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

– Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

За планирану изградњу су прибављени су услови бр. 217-125/2013-07/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближњих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени Војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Војни комплекси

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијени су дописи под инт. бр. 2638-5, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

- планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,

- планирати 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,

- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта 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,

- избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке,

- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским 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 природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,

- уградити штедљиве потрошаче енергије,

- планирати просторе намењене рекреацији, пасивном одмору и бицикличком саобраћају,

- применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања,

- користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

3.4. Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада састава као кућно смеће, из планираних објеката планирати судове– контејнере запремине 1.100 l, габаритних димензија 1,30 m x 1,20 m x 1,45 m. Потребан број судова за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине и за комерцијалне објекте један контејнер на 600 m² корисне површине.

Кроз израду одговарајуће техничке документације, планирати да потребан број судова за смеће буде смештен у оквиру граница парцеле, на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама са упуштеним ивичњаким,

тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15 m, по равной подлози са успоном до 3%. Нагиб саобраћајница не сме бити већи од 7%.

За неометано обављање изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике. Судови се могу сместити и у унутрашњости комплекса, дуж интерних саобраћајница чија минимална ширина не може бити мања од 3,5 m за једосмерни и 6m за двосмерни саобраћај, са могућношћу окретања возила габарита 8,6 m x 2,5 m x 3,5 m и осовинским притиском од 10 t. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као 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.

У сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа”, кроз израду техничке документације треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихове локације. У сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа” могуће је предвидети и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања кућног смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

За депоновање отпадака другачијег састава а које не припадају групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове, који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима а празниће се према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајни генератори отпада као и дуж корисничких токова, неопходно је поставити и уличне корпице за смеће.

* ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 9724 од 3. септембра 2013. године, бр. 4357 од 25. априла 2014. године

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

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

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Улица лабска	Целе парцеле: 2514/1; 2492/1; 2492/3; 2527/4; 2514/2; Делови парцела: 2472/2; 2483/1; 2562; 2563; 2597/1; 2597/2; 2492/2; 2527/3; 2527/6; 2565; 2527/2; 2590; 2527/5; 2527/1; 2564; 2591; 2566; 2594; 2595;	СА-1
Улица малешка	Целе парцеле: 2599/1; 2599/3; 2599/6; Делови парцела: 2599/5; 2927/2; 2622; 2623; 2926/3; 2593; 2598/2; 2592; 2596; 2598/1; 2928/1; 2928/2; 2588; 2589;	СА-2
Улица плзенска Улица прокопско сокаче	Целе парцеле: 2494/1; 2632/11; 2494/4; 2632/3; 2494/3; Делови парцела: 2600/1; 2600/2; 2600/3; 2618; 2615; 2694/4; 2694/1; 2622; 2633; 2632/15; 2650; 2632/12; 2639; 2635; 2634;	СА-3
Улица Лазара Сочице	Целе парцеле: 2926/1 Делови парцела: 2623; 2624; 2625; 2626; 2627; 2628/1; 2628/2; 2629; 2630; 2631; 2926/2; 2944; 2943; 2940; 2939; 2936/2; 2936/1; 2935; 2932/1; 2931; 2927/1; 2927/2; 2926/3;	СА-4
Улица гучевска 105 Улица прокопачка	Делови парцела: 2632/1; 2664; 2632/14; 2631; 2926/2; 2944; 2469/3; 2665; 2945; 2946/4; 3284/11; 3284/17	СА-5
Улица прокопачка	Целе парцеле: 2676; 2693/2; 2693/3; 2694/2; 2632/9; Делови парцела: 2687/2; 2686/1; 2469/3; 2632/1; 2694/5; 2469/6; 2694/4; 2694/1; 2665; 2678/1; 2677; 2683/1; 2689/1; 2689/2; 2688/2; 2693/1; 2675; 2672;	СА-6

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Улице (85,93)– Петља Жаба	Целе парцеле: 2599/4; 2713/9; 2705; 2713/6; 2694/3; 2713/7; 2752/1; 2751; 2745; 2483/2; 2706; 2753; 2744/1; 2744/3; 2744/2; 2469/8; 2749; 2750; Делови парцела: 2472/2; 2483/1; 2485; 2495; 2496; 2599/4; 2469/5; 2513/1; 2599/5; 2509; 2694/5; 2469/6; 2713/11; 2481/3; 2487; 2481/2;	СА-7
Део ауто-пута-подвожњак	Целе парцеле: 2558/2; Делови парцела: 2556/3; 2554/2; 2527/3; 2527/2; 2557/2; 2556/2; 2558/1; 2557/1; 2553/2; 2553/3; 2554/4; 2456/5; 2492/2; 2472/2; 2487;	СА-8
Улица жаба – север	Целе парцеле: 1660/23; 1660/32; 1482/13; 1660/29; 1482/11; Делови парцела: 2456/3; 1660/24; 1482/1; 1660/33; 1482/7; 1660/13; 2456/5; 2456/1; 2487; 1660/30; 1482/12; 1660/15;	СА-9
Улица малешка	Делови парцела: 2599/5; 2599/4; 2694/3; 2694/1;	СА-10
Коридор Трансверзале	Делови парцела: 2557/1; 2558/1; 2561; 2562;	Т1
Коридор Трансверзале	Делови парцела: 2597/2; 2597/1; 2598/1; 2598/2;	Т2
Коридор Трансверзале	Делови парцела: 2928/1; 2928/2; 2929/2; 2930/2;	Т3
Коридор Трансверзале	Делови парцела: 2944; 2942; 2945;	Т4

* СА-11 – делови саобраћајних површина из суседног плана.

Целе парцеле: 2946/2; 3294/2; 2946/3; 2946/1;

Делови парцела: 3294/1; 3272/3; 2947/2; 3295/1; 2946/8; 2948/19; 2948/15; 2948/2; 2947/3;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графички прилог бр. 3 „регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима” Р 1:1.000.

4.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Уличној мрежи предметног простора према функционално рангираној уличној мрежи града, припада Булевар Франше д’Еперea у рангу ауто-пута који предметни простор тангира са северне стране и који је део Државног пута IA реда – А1 (Е-75). Простор Плана се наслања на Државни пут IA реда – А1, између чвора 0003 (петља Мостар), Км 580+729 и чвора 0105 (Аутокоманда), Км 582+453. Оријентационе путне станице Државног пута IA реда – А1 на делу овог плана су: почетна – Км 581+250, крајња – Км 581+620. За све предвиђене интервенције у оквиру парцеле ауто-пута потребно је обратити се управљачу државног пута IA реда – А1 за прибављање услова.

За везу железничке станице „Београд–Центар” у Прокопу са централним градским простором предвиђена је саобраћајница првог реда („Трансверзала”) која од Булеvara кнеза Александра Карађорђевића иде трасом Гучевске улице, прелази преко ауто-пута, и долази до Булеvara Ослобођења. Овим планом чува се коридор за градњу ове саобраћајнице која ће бити обрађена посебним планским документом.

До реализације планиране „Трансверзале”, као прва фаза развоја саобраћаја, повезивање подручја плана са осталом уличном мрежом града са источне стране планирано је преко постојеће уличне мреже, тј. планирано је повезивање на

Гучевску улицу преко трокраких раскрсница Гучевске са: Облаковском, Малешком, Звечанском и једне четворокраке раскрснице: Гучевске са Лабском улицом.

Са северне стране, са Државног пута IA реда – А1 приступ предметном подручју остварује се преко петље „Жаба”.

Из правца Новог Београда планира се на позицији постојеће трокраке раскрснице на коти Ауто-пута, кружна раскрсница (излив-улив са изливне траке ауто-пута која се задржава у постојећем стању), преко које се уводи саобраћај на Доњи станични трг (кота 93,00 m) преко Улице 93, и у коридор Лабске улице до раскрснице са Гучевском и даље преко Прокопачке улице на Горњи станични трг (кота 105,00 m). С обзиром на очекиване токове и саобраћајно оптерећење, планиране су две траке у смеру ка Гучевској, а једна трака за ток ка ауто-путу. Описани саобраћајни ток је директна веза ауто-пута са предметним Подручјем и оба станична трга из правца Новог Београда.

Из правца Ниша саобраћајни токови се усмеравају преко трокраке раскрснице у нивоу Ауто-пута (излив-улив са изливне траке ауто-пута која се задржава у постојећем стању), левим скретањем у денivelисани пролаз испод ауто-пута и даље ка предметном подручју. Описани саобраћајни ток је директна веза ауто-пута са предметним подручјем и Доњим станичним тргом (кота 93,00 m) из правца Ниша. Веза ауто-пута из правца Ниша са Горњим станичним тргом (кота 105,00 m) остварује се преко улица: Лабске, Гучевске, Прокопачке улице.

Петља „Жаба” се планира за реконструкцију, тако што се уместо постојеће једне коловозне траке планира са две. Задржавају се прилази МУП-у и хитној помоћи, а на делу подручја плана (зона БИП) планира се кружна раскрсница са кога се приступа комплексу БИП-а, БУС терминалу (кота 85), Улици 93, улици Прокопачкој. Саобраћајни токови петље Жаба на делу између Хитне помоћи и планираног кружног тока се воде денivelисано у односу на ауто-пут (испод ауто-пута, као у постојећем стању). При изради пројектно-техничке документације потребно је обезбедити светлу висину слободног профила денivelисаног укрштаја са Држвним путем IA реда – А1 (испод ауто-пута) од 4,75 до 5,0 m.

Улица жаба-север планира се са два раздвојена коловоза ширине по 6,5 m, разделним острвом ширине 1,0 m и обостраним тротоарима ширине по 2,0 m. Укрштај Жабе-север прилаза Хитној помоћи, МУП и саобраћајне везе према простору станице „Београд – Центар”, планира се преко кружне раскрснице.

Улица Жаба-југ планира се са два раздвојена коловоза ширина 6,5 m, разделним острвом ширине 1,0 m и обостраним тротоарима ширина 1,5 m и 2,0 m.

Саобраћајна веза између кружних раскрсница код Хитне помоћи и БИП, у оквиру попречног профила садржи два раздвојена коловоза ширине по 6,5 m, разделно острво ширине 3,0 m и обостране тротоаре ширине по 3,5 m.

У осовини железничке станице „Београд – Центар”, поменути Генералним планом, планиран је пролаз трасе метроа (правац Славија-Баново брдо, кота ГИШ 92,0 m). Траса метроа ће бити предмет разраде посебног плана детаљне регулације.

Остале улице, као и у постојећем стању, припадају секундарној уличној мрежи града.

У оквиру граница плана планира се реконструкција интерне саобраћајне мреже у циљу добијања правилне геометрије и боље проточности саобраћаја. Са ових саобраћајница планира се приступ садржајима на подручју плана. Интерну саобраћајну мрежу чине улице: Малешка, Плзенска, Прокопско сокаче, Лазара Сочице и Прокопачка.

Овим планским решењем планира се директно повезивање улица Малешкеа, Плзенске и Прокопско сокаче, чиме се добија континуални ток возила. Ширина коловоза ових улица је 6,0 m. Тротоари се налазе у оквиру њихових регулација, обострани су и минималне су ширине од 2,0 m (У Малешкој улици, дуж парне стране наслањају се на грађевинску парцелу, тако да су у једном делу променљиве ширине: од 3,3 m до 3,7 m).

Улица Лазара Сочице повезује улице Малешку и Прокопачку. Ширине коловоза је 6,0 m, и обостраних је тротоара ширине по 1,5 m.

На делу од Звечанске до Облаковске, саобраћајно решење улице Гучевске, преузето је из Плана детаљне регулације подручја између Булевара ослобођења, Улице звечанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (тзв. „Трансверзала“), дела Гучевске, Облаковске и Ауто-пута, градска општина Савски венац, („Службени лист Града Београда”, број 7/10).

Прокопачка улица је повезана са градском мрежом преко кружног тока (кота 85) и Гучевске улице. Са улице Прокопачка приступа се постројењу Поставнице (налази се у оквиру комплекса железничке станице „Београд – Центар”). Из правца Гучевске, преко Прокопачке улице, приступа се коти 105 железничке станице „Београд – Центар”. Улица Прокопачка је ширине коловоза 7,0 m. На делу од кружне раскрснице до прилаза постројењу Поставнице у оквиру попречног профила садржи тротоар на страни према простору Плана ширине 2,0 m, а на преосталом делу, дуж коловоза су планирани обострани тротоари ширине по 2,0 m.

Планира се повезивање улице Лабске са петљом „Жабаци” и Гучевском. Са Лабске улице приступаће се садржајима у контактном подручју и биће део саобраћајне везе којом ће се повезивати железничке станица „Центар” са ауто-путем. Планира се са две саобраћајне траке (ширине коловоза од 6,5 m до 7,0 m) у смеру ка Гучевској и једном саобраћајном траком у смеру ка ауто-путу (минималне ширине коловоза 3,5 m). Обостраних је тротоара ширине по 2,0 m. Разделно Лабске улице, на делу код ССГ, формираће се тако што ће бити затворено за пролаз путничким возилима, а дозвољено за пролаз возилима за снабдевање (цистерни) ССГ.

Улица 93 је веза саобраћајних токова из правца кружног тока (кота 85) са Доњим станичним тргом (кота 93,00 m). Ширине коловоза је 6,0 m и обостраних тротоара ширине по 1,5 m.

Улица 85 почиње и завршава се на кружном току. Ова улица је целом дужином на коти 85 m и планирана је првенствено за терминирање возила Јавног превоза. Ширине коловоза је 7,0 m.

Планирано је да се шкарпе дуж улица Прокопачке, Жаба – југ и Лабске обезбеде изградњом потпорних зидова. Предметним планом приказана је оријентациона позиција потпорних зидова. Коначан облик и положај потпорних зидова који ће се налазити у оквиру грађевинских парцела за изградњу саобраћајница, дефинисаће се даљим спровођењем плана и израдом техничке документације.

Висинске коте саобраћајних површина приказане планом су оријентационе, а коначне ће се дефинисати у току спровођења плана и израде техничке документације. Нивелациони елементи саобраћајних површина дефинисаће се тако да се одводњавање врши слободним падом у систем затворене кишне канализације.

У оквиру планираних регулација саобраћајних површина, кроз спровођење плана, односно израду техничке документације а у циљу постизања квалитетних и рационалних решења, могуће су функционалне прерасподеле појединих елемената ситуационог и нивелационог плана, унутар утврђених профила (коловоза, тротоара, зеленила, положаја подземних инсталација и сл.).

Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај се одвија у оквиру тротоарских површина уз коловоз.

Ширине тротоара су условљене просторним ограничењима на конкретним деоницама, и нису уже од 1,5 m.

На делу предметног плана, са платоа (кота 85) који се простире између кружног тока и простора железничке станица „Београд – Центар”, планиран је један од пешачких приступа железничкој станици (пре свега корисника Јавног превоза, а потом и других).

Пешачки токови преко ауто-пута у оквиру границе Плана воде се тротоарским површинама које се налазе у оквиру регулација саобраћајница које се планирају као денивелисане у односу на ауто-пут (испод ауто-пута). На овај начин остварује се пешачка веза зоне станице „Београд – Центар” са зоном на супротној страни ауто-пута где се налазе Хитна помоћ, Клинички центар.

Коловозна конструкција и завршна обрада

Коловозна конструкција саобраћајница предметног Плана ће се димензионисати у односу на очекивани обим саобраћаја и структуру возила која ће се кретати.

Коловозни застор колских и пешачких површина ће се извести од савремених материјала прилагођених амбијенту у коме се налазе.

* Секретаријат за саобраћај, – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја – IV-05 бр. 344.4-13/14 од 7. јула 2014. године; IV-05 бр. 344.4-13/1/14 од 27. новембра 2014. године

* ЈП „Путеви Србије” – 953-12072/12-1, од 24. августа 2012. године, бр. 953-8326, од 13. јуна 2014. године.

* ЈКП „Београд-пут” – 27. септембра 2013. године

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈГПП, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП-у Београда 2021 и развојним плановима Дирекције за јавни превоз, према којима је планирано задржавање постојећих аутобуских линија, као и позиција постојећих стајалишта у Булевару Франше д’Еперее (ауто-пут).

На делу плана, у оквиру платоа (кота 85) и Улице 85 планира се терминирање возила Јавног превоза.

За кретање возила ЈГПП-а планиране су саобраћајне траке ширине 3,5 m.

Такође, у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности налази се железничка станица „Београд центар” коју користе Беовоз (линија Београд Центар (Прокоп) – Рипањ – Младеновац) и БГ воз (линија Батајница – Панчевачки мост).

* Секретаријат за саобраћај, – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1504/12 од 6. септембра 2012. године, бр. 346.5-948/14, од 23. маја 2014. године

4.1.3. Железнички саобраћај

На ободу подручја предметног плана постоји следећа железничка инфраструктура:

– Магистрална железничка пруга бр. 6: Београд Центар – Панчево Варош – Вршац – Државна граница;

– Магистрална двоколосечна железничка пруга бр.7: Београд Центар–Нови Београд;

– Магистрална двоколосечна железничка пруга бр.8: Београд Центар – Распутница Г – (Раковица);

– Комплекс железничке станице Београд Центар са прикључним пругама и другим железничким садржајима, приступним друмским саобраћајницама и комуналном инфраструктуром;

На основу развојних планова ЈП „Железнице Србије” планира се:

– Развој железничког чвора Београд и система градске и приградске железнице у путничком саобраћају, као део шинског саобраћајног система града Београда;

– Задржавање железничких пруга Београд Центар–Панчево Варош – Вршац – Државна граница, Београд Центар–Нови Београд, Београд Центар – Распутница Г – (Раковица);

– Завршетак изградње железничке станице Београд Центар.

* ЈП „Железнице Србије” број: 13/12-1370 од 4. јануара 2013. године, број: 06/2014-66 од 26. марта 2014. године, број: 13/14-708 од 26. маја 2014. године, број: 06/2014-300 од 30. септембра 2014. године.

4.1.4. Паркирање

Потребе паркирања за депадансе КДУ решити у оквиру парцеле према нормативу:

– 1 ПМ на 100 m² БРГП

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.4-34/2012 од 11. септембра 2012. године, IV-05 бр. 344.4-34/2/2012 од 18. септембра 2013. године и IV-05 бр. 344.4-13/14 од 7. јула 2014. године

4.1.5. Услови за приступачност простора

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

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

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.4-34/2012 од 11. септембра 2012. године и IV-05 бр. 344.4-34/2/2012 од 18. септембра 2013. године

4.1.6. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Зеленило око саобраћајних петљи и раскрсница подразумева озелењавање формирањем травњака сетвом или постављањем бусенова на земљишту на којем ће се садити ниже форме зимзеленог, четинарског и листопадног шибља. Зелене површине на кружним токовима озеленити употребом декоративних форми шибља и цвећа.

На озелењеним острвима између саобраћајница Жаба – југ и Жаба – север и ауто-пута налази се вредна постојећа вегетација коју је потребно снимити и инкорпорирати у планирано решење.

На површинама разделних трака формирати травњаке сетвом или постављањем бусенова на земљишту на којем ће садити шибље и дрвеће различитих форми.

Изабрати мешавине за травњаке и врсте шибља које су отпорне на негативне услове средине и подносе екстремно загађење ваздуха као и таложње отровних честица издувних гасова и прашине на вегетативним деловима биљака и земљишту.

Иза потпорних зидова, на усецима и насипима предвидети употребу противерозионих биљака и трава. Користити аутохтоне биљке. Сачувати постојећу вредну вегетацију.

Између планираног мешовитог блока (ознака блока 5) и простора намењеног изградњи комплекса железничке станице „Београд – Центар” у оквиру парцеле саобраћајнице СА-6, планира се подизање заштитног зеленог појаса. Заштитни појас планиран је у форми двоструког дрвореда. Позицију стабала у дрвореду ускладити са улазима-излазима са парцела. Приликом пројектне разраде користити врсте густе круне, отпорне на услове појачаног аерозагађења.

Детаље везане за одабир адекватних биљака и пејзажно уређење зелених површина у оквиру регулације јавних саобраћајних површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања.

* ЈКП „Зеленило Београд”, бр. 51/362 од 7. новембра 2013. године, бр. 51/362 од 11. јула 2014. године – допуна услова, бр. 51/507 од 9. децембра 2014. године – допуна услова

* Секретаријат за заштиту животне средине, број: 501.2-63/2013-V-04, од 30. августа 2013. године, број: 501.2-25/2014-V-04 од 19. маја 2014. године

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

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

Предметна територија налази се у првој и другој висинској зони снабдевања водом града Београда и у зони III санитарне заштите изворишта београдског водовода (шира „Б” зона).

Са северне стране плана поред ауто-пута пролази магистрални цевовод прве висинске зоне В1Ч800 mm. Према Решењу о одређивању зона и појасева санитарне заштите за изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда („Службени лист Града Београда”, број 1/88), око овог магистралног цевовода неопходно је обезбедити заштитни појас димензија мин. 2,5 m са сваке стране цевовода. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

Дуж Гучевске улице, која уједно представља и границу између две висинске зоне водовода (прве и друге), изграђен је цевовод друге висинске зоне В2Л200 mm.

У постојећем стању, у границама предметног плана постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа димензија углавном од В1П20 mm до В1П90 mm. За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима Београдског водовода.

За уредно снабдевање водом предметне локације потребно је унутар граница плана у складу са наменама и новим саобраћајним решењем планирати следеће радове:

– постојећи цевоводи пречника мањег од Ø150 mm укидају се и замењују цевоводима минималног пречника Ø150 mm,

– постојећи цевовод В2П90 mm у улици Лабска укида се, замењује се цевоводом мин. В1Ø150 mm и повезује са планираним мин. В1Ø150 mm у у Гучевској улици,

– постојећи цевовод В1Л300 mm на делу блока К1 локално се измешта у јавну саобраћајну површину.

Постојећи цевовод В1П20 mm у Гучевској улици на делу од Звечанске до Прокупачке улице је у коридору „Трансверзале” за коју је потребна израда планског документа.

Унутар граница разматраног подручја планира се водоводна мрежа димензија мин. Ø150 mm сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу, висинској зони и др.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже.

Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

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

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

Трасе водоводне мреже у коридору „Трансверзале” могуће је прилагодити решењима приликом израде планског документа за ову саобраћајницу.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према условима ЈКП Београдски водовод бр. С 1173, 17756 I4-2/360 од 14. маја 2014. године.

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Подручје предметног плана припада Централном канализационом систему, делу на коме је заснован општи ситем и сливу Мокролушког колектора који прати трасу Ауто-пута и излива се у реку Саву. Трасу ауто-пута прати више колектора, који су реципијенти не само предметног, већ и ширег сливног подручја и то:

- нови Мокролушки колектор АК500/500 cm поред ауто-пута на страни БИП-а, и
- стари Мокролушки колектор ОК210/350 cm поред ауто-пута на страни Хитне помоћи.

Стари Мокролушки колектор функционише по општем принципу канализације, док нови прихвата атмосферске воде, воде зацељених потока и растеретни вишак атмосферских вода из канала општег система.

У граници плана, реципијенти су:

- за атмосферске воде – нови Мокролушки колектор димензија 500/500 cm – посредно прима атмосферске воде преко канала ААЦ500 mm у Гучевској улици, односно АБ400 mm поред и преко ауто-пута и ААЦ700 mm ка новом Мокролушком колектору из правца Прокопачке улице, и

– за употребљене отпадне воде стари Мокролушки колектор ОК210/350 cm поред Ауто-пута на страни Хитне помоћи, постојећи канали ФАЦ250 mm у Гучевској, Лабској, Лазара Сочице и Прокопачка, односно ОК250-ОК300 mm у Малешкој улици и ОК250 mm у Лазара Сочице.

У границама ПЛАНА изграђена је секундарна канализациона мрежа димензија ОК250-ОК300 mm. У делу јужно од Малешке улице (Прокупачки сокаци), изграђена је илегална канализациона мрежа, која није у надлежности ЈКП БВК.

У границама плана заступљена су оба система одвођења атмосферских и употребљених вода-општи и сепарациони. Канализација по општем принципу планира се у средишњем делу плана (око улице Малешке), док се сепарациони систем планира по ободним деловима.

У границама плана, где год је то могуће, планира се канализација по сепарационом принципу по важећим стандардима београдске канализације – минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а кишне канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Део постојеће атмосферске канализације АБ400 mm у Улици Жаба-југ локално се реконструише се и усмерава ка постојећој канализацији ААЦ700 mm, која је повезана на нови Мокролушки колектор 500/500 cm. Део ове атмосферске канализације АБ400 mm, у делу проласка испод Ауто-пута све до везе на стари Мокролушки колектор ОК210/350 cm на страни Хитне помоћи, задржава се као пријемник отпадних вода са подручја предметног плана.

Постојећа општа канализација ОК250 – ОК300 mm у Малешкој улици реконструише се на пречник мин. ОК300 mm све до улице 85 а остали део овог канала који иде даље ка комплексу БИП-а се укида. На крају овог канала мин. ОК300 mm из правца Малешке улице, у зеленилу у оквиру регулације улице 85, планира се преливна грађевина из које се даље отпадне воде усмеравају ка планираним атмосферским и фекалним каналима. Преливну грађевину дефинисати кроз израду техничке документације.

Постојећа општа канализација димензија мањих од Ø300 mm, реконструише се по трасама постојеће на минимални пречник Ø300 mm по важећим стандардима Београдске канализације.

У границама плана, у улицама где је нема, изградити мрежу канализације сходно потребама корисника, распореду објеката, саобраћајном решењу и др.

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

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији Града Београда („Службени лист Града Београда”, број 6/10).

Трасе канализационе мреже у коридору „Трансверзале” могуће је прилагодити решењима приликом израде планског документа за ову саобраћајницу.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према услови-ма ЈКП Београдска канализација бр. 17756/1, 14-2/360 од 25. јуна 2014. год.

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуни-кациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 110кV

У границама предметног плана, планирана је изградња дела трасе подземног вода напонског нивоа 110 kV, од планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда” до планиране ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар”, који је предвиђен ГП до 2021. Део трасе планираног електроенергетског кабла 110 kV, се појединачно полаже у кабловски ров дубине најмање 1,4 m и ширине у дну 0,8 m до 1 m. Приликом полагања дела трасе подземног вода напонског нивоа 110 kV, паралелног вођења или укрштања са осталом комуналном инфраструктуром, придржавати се Техничких препорука ЕПС, стандарда и прописа из ове обла-сти. Планирани електроенергетски вод 110 kV полагаати дуж тогостарског простора сервисне саобраћајнице ауто-пута IА реда-А1, а затим испод коловоза ауто-пута, планирани елек-троенергетски вод 110 kV вод се провлачи подбушивањем у заштитним PVC цевима, паралелно са постојећим електро-енергетским водовима 35 kV, тако да се не угрози постојећа коловозна конструкција ауто-пута. Рачвањем планираног електроенергетског вода 110 kV у два правца (према Хитној помоћи и према МУП-у), предвиђене су алтернативне трасе у зависности од локације планиране ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар” у склопу ППППН Београд на води. За помену-ти електроенергетски вод 110 kV, донета је Одлука о изради плана детаљне регулације.

Приликом изградње планираног електроенергетског вода 110 kV, постојеће електроенергетске водове 10 и 1 kV, који су положени паралелно али непотребно заузимају ши-рок коридор, груписати их у заједничком рову.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

На подручју предметног плана изграђени су подземни електроенергетски водови напонског нивоа 35 kV, веза између ТС 35/10 kV „Савски венац” и ТС 35/10 kV „Душано-вац”. Поменути водови изведени су у путном појасу ауто-пута Београд – Ниш.

Уколико се при извођењу радова угрожавају електро-енергетски водови 35 kV исте изместити или заштити. Задржати све електричне везе између постојећих електро-енергетских објеката чије је измештање потребно. Уколико се траса подземних водова 35 kV нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm. Планира се 100% резерва у броју отво-ра кабловске канализације. Радове у близини електроенер-гетских водова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Све радове извести у складу са важећим техничким прописима, препо-рукама и Интерним стандардима Електродистрибуције Бе-оград.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење

За потребе напајања постојећих потрошача електрич-ном енергијом изграђене су трафостанице ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инста-лацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће трафостанице ТС 10/0,4 kV изграђене су као слободностојећи објекти.

Напајање електричном енергијом постојећих трафоста-ница ТС 10/0,4 kV оријентисано је на трафостаницу ТС 35/10 kV „Савски венац”.

За одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б.

Процена једновременог оптерећења за одговарајуће де-латности може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) по-моћу 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 дати су табеларно:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење P_{mos} (W/m ²)
Просвета	10-25
Здравство	10-35
Спортски центри	10-50
Хотели	30-70
Објекти пословања	50-100
Објекти угоститељства	50-120
Трговине	25-60
Остале намене	30-120

На основу прорачуна једновременог оптерећења за стамбене објекте и одговарајуће делатности, планирана јед-новремена снага за посматрано подручје је око 7,4 MW на нивоу ТС 110/10 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се из-градња 12 (дванаест) ТС 10/0,4 kV потребне снаге, капаци-тета 1000 kVA уз задржавање постојећих ТС 10/0,4 kV.

Планиране трафостанице градити у склопу новог обје-кта који се гради или у оквиру његове парцеле као сло-бодностојећи објекат, у складу са договором власника и Електродистрибуције Београд. Постојећу трафостаницу ТС 10/0,4 kV (рег. бр. В-1024) са прикључним електроенер-гетским водовима 10 и 1 kV, која је угрожена планираном изградњом, изместити у склопу планираног објекта у блоку 1, зона К1. Постојећу трафостаницу ТС 10/0,4 kV (рег. бр. В-1025) са прикључним електроенергетским водовима 10 и 1 kV, која је угрожена планираном изградњом саобраћајни-це са потпорним зидом, изместити у склопу јавних површи-на у складу са графичким прилогом бр. 6.

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

број блока	зона/намена	број ТС
1	K1	2
	K2	
	K3	
2	K3	2
	M	1
3	C1	1
4	M	2
5	M1	3
	M	1
укупно		12

Планиране ТС 10/0,4 kV у склопу објекта изградити на следећи начин:

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензија-ма и распоредом треба да послужи за смештај трансформа-тора и одговарајуће опреме;

– просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;

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

– бетонско постоје 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;

– планира се топлотна изолација 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:

– планирају се у оквиру парцеле новог објекта на осталом земљишту и обезбедити простор димензија 5x6 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.

Планиране ТС 10/0,4 kV, прикључити по принципу „улаз-излаз“ на планирану ТС 110/10 kV „Аутокоманда“ изградњом четири напојна електроенергетска вода 10 kV, тако да образују петље. Локација ТС 110/10 kV „Аутокоманда“ и напојни водови 10 kV, предвиђени су Планом детаљне регулације дела централне зоне – просторне целине подручја Аутокоманда, општине Вождовац („Службени лист Града Београда“, број 31/07). Планиране трасе напојних 10 kV водова планирати унутар парцела на којима је планирана изградња ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС 10/0,4kV сместити у центар потрошње.

За планиране потрошаче предвидети напајање искључиво кабловским путем по принципу „улаз-излаз“. Планирану кабловску мрежу полагасти у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова.

Уколико се при извођењу радова угрожавају електроенергетски водови, 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 заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm.

За прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву. 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.

На основу препорука ЕДБ постоји могућност полагања инсталација у исти ров. Међусобни размак НН и СН енергетских каблова при паралелном вођењу у истом кабловском рову одређује се на основу дозвољеног струјног оптерећења, примењене кабловске постељице и броја каблова, али не сме да буде мањи од 0,07 m. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, дуж целе трасе се између каблова поставља низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1 m.

Све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. У том смислу потребно је од планираних трафостаница преко разводних ормара за потребе јавног осветљења изградити електроенергетске водове 1 kV.

* „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА БЕОГРАД“ д.о.о. Београд, бр. 5110МГ, 5130СЂ, 4712-1/12, од 2. септембра 2013. године, бр. 5110МГ, 5130СМЂ, 4712-2/12, од 8. маја 2014. године

* „ЕМС“ ЈП ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ, бр. III-18-04-70/1 од 13. маја 2014. године

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

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

Подручје припада кабловским подручјима №1, №2 ИС Добропољска и №6, №10 АТЦ „Сењак“. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним слободно у земљу или тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У коридору ауто-пута изграђено је више оптичких и међумесних коаксијалних тк водова.

За потребе постојећих тк корисника изграђена је тк канализација и тк мрежа која својим капацитетом не задовољава садашње и будуће потребе тк корисника на овом подручју.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел / 30-100 m ² нето површине

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама комплекса планира се укупно око 3.300 телефонских прикључака.

За стамбене објекте приступна мрежа се може реализовати монтажом IP приступних тк уређаја који се са централном концентарцијом (ТКЦК) повезују коришћењем оптичких каблова, док се за везу од концентарције до претплатника користе бакарни DSL каблови cat. 2 или UTP каблови мин cat. 5. Такође, приступна мрежа за стамбене објекте се може реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To The Home) изградњом инсталација у објектима оптичким кабловима. За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To The Building) решења полагањем оптичког кабла до планираних објеката и монтажом одговарајуће активне опреме у њима.

У границама предметног подручја планирани су тк водови кроз тк канализацију потребног капацитета или слободно у земљу дуж свих саобраћајница. Цеви за телекомуникациону канализацију полагасти у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.

Планира се проширење постојеће телекомуникационе канализације изградњом потребног броја цеви.

Планиране телекомуникационе водове положити слободно у земљу, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место.

На прелазима испод коловоза саобраћајница као и на местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију. Планиране водове за потребе КДС изградити у оквиру планиране тк канализације.

* Телеком Србија, бр.259683/3 – 2013, од 8. октобра 2013, бр.133803/2-2014, од 21. маја 2014. године

4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

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

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд”, односно конзуму магистралног топловода М6 који је трасиран на мосту „Газела”. Режим рада примарне топоводне мреже је:

Грејање: температура 120/65 °С, називни притисак НП16, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанци са измењивачима топлоте. Прекид у грејању: ноћно.

Потрошна (санитарна) топла вода: температура 65/22 °С, називни притисак НП16. Прекид у испоруци потрошне топле воде: ноћно.

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	Планирана намена	Планирани капацитет Q(KW)
1	K1, K2 и K3	2160
2	K3 и M	2560
3	C1	1520
4	M	1710
5	M1 и M	5060
S		13010

На поменуто топоводну магистралу М6 прикључиће се планирана топоводна мрежа предметног простора и то са магистралним водом Ø609,6/7.1/780 mm дуж Малешке улице.

Од примарног топовода у Малешкој улици, изградити топоводну мрежу одговарајућих пречника у свим осталим улицама предметног подручја, као и прикључни топовод Ø355,6/5,6/500 mm за железничку станицу „Београд – Центар”.

С обзиром на велику денивелацију кружног тока у односу на Малешку улицу и планирани потпорни зид на том месту, планира се алтернативна траса магистралног топовода Ø609,6/7.1/780 mm дуж Лабске улице.

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 подстанци. Оне морају имати обезбеђене прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстанци, начин вентилације и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Број и диспозиција планираних топлотних подстанци, 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 43/07).

* ЈКП „Београдске електране”, бр.VII -13135/3, од 27. августа 2013. године, бр. VII -5655/3, од 25. августа 2014. године

4.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

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

На предметном простору изграђен је и у експлоатацији челични дистрибутивни гасовод пречника Ø355,6 mm и притиска $p=6\div 12$ бара од МРС „Црвена Звезда” до МРС „КБЦ Србија” и МРС „БИП – Мостар”. Исти се кроз предметни простор води дуж саобраћајница Гучевске и Малешке и даље у правцу наведених мерно-регулационих станица са прелазом преко Ауто-пута.

Приликом изградње кружног тока планира се измештање челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 12$ бар-а и пречника Ø355,6 mm, а траса планираног челичног дистрибутивног гасовода приказана је на графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”.

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	Планирана намена	Потрошња природног гаса (m ³ /h)
1	K1, K2 и K3	345
2	K3 и M	410
3	C1	240
4	M	270
5	M1 и M	805
S		2.070

Изградњом полиетиленске гасоводне мреже (која би се снабдевала природним гасом из постојећих мерно-регулационих станица МРС „Црвена звезда” и МРС „Бели двор”), предметно подручје ће се гасификовати. На тај начин ће се природни гас користити за потребе грејања, загревања санитарне воде, кувања и за потребе мањих технолошких процеса.

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

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 челични дистрибутивни гасовод, притиска $p=6\div 12$ бар-а, по 3 m мерено са обе стране цеви,

– за полиетиленски гасовод притиска, $p=1\div 4$ бар-а, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Приликом укрштања и паралелног вођења са саобраћајницама и подземним инсталацијама постојећи и планирани челични дистрибутивни гасовод и планирани полиети-

ленски гасовод заштитити (постављањем заштитних цеви и поштовањем минимално дозвољених растојања у односу на друге инсталације), придржавајући се одредби из Улова и техничких норматива за пројектовање градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88) и Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бар-а („Службени гласник РС”, број 22/92).

* СРБИЈАГАС, бр. 06-03/1746, од 31. јануара 2013. године, бр. 06-03/17366, од 18. новембра 2013. године, бр. 06-03/11107 од 4. јуна 2014. године.

4.3. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:1.000)

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛА ЗП-1 до ЗП-2

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле	оријентациона површина (m ²)
Блок 2 / заштитно зеленило	Делови парцела: 2527/1; 2527/5	ЗП-1	1925
Блок северно од улице Жаба-север/ заштитно зеленило	Целе парцеле: 1660/31 Делови парцела: 1660/24; 1482/1; 1660/23; 1482/7; 1660/32; 1482/6; 1660/9; 1660/15; 1482/13; 1482/12; 1660/30;	ЗП-2	2391

За планирану јавну зелену површину урадити Главни пројекат уређења и озелењавања. Радити га на ажурним геодетским подлогама, са снимљеним позицијама постојећих стабала, саобраћајно-нивелационим решењем, и у складу са синхрон планом. Претходно вредновати постојећу дрвенасту вегетацију. Инвеститор је у обавези да пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибави Техничке услове из надлежности ЈКП „Зеленило – Београд”. У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката.

Заштитне зелене површине

Ознаке грађевинских парцела: ЗП-1 и ЗП-2.

Планиране зелене површине имају примарну улогу у заштити околних намена од негативног утицаја саобраћаја у контактном подручју (просторно-визуелне баријере, заштита од буке и аеро-загађења) као и везивању тла – заштити од ерозије.

Везано за ЗП-1, потребно је планирати стазе са рампама и степеништима према Лабској улици као и према петљи, мање платое за одмор, и минималну опрему (клупе, расвету и други мобилијар). Користити аутохтоне врсте, квалитетне биљке отпорне на станишне услове.

ЗП-2 представља важну постојећу јавну заштитну зелену површину и важан елемент умрежавања система зелених површина. Планира се њено потпуно очување, без предвиђања икаквих допунских садржаја (стазе, платои, опрема и сл.). Приликом извођења радова на саобраћајници СА-9 водити рачина да не дође до оштећења дендрофонда. Радове изводити у присуству надлежних служби ЈКП „Зеленило Београд”.

* ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/362 од 7. новембра 2013. године

* ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/362 од 11. јула 2014. године – допуна услова

4.4. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1.000)

4.4.1. Предшколске установе

За предшколске установе планирају се два депаданса деце установе у приземљима стамбених објеката, за 160 деце и то:

У Блоку 5, у зони М1 – стамбено-комерцијална зона, планирају се два депаданса (капацитета од по 80 деце),

Планирани капацитет сваког појединачног депаданса је 80 деце, са обезбеђеном слободном површином 8 m² по детету, у оквиру стамбеног блока (може се користити блоковско зеленило), 7 m² по детету бруто површине објекта (БРПП од око 560 m²). Објекти могу бити и у организацији приватног сектора уз поштовање прописаних стандарда.

Планом је обезбеђен потребан капацитет за смештај деце са подручја Плана у предшколске установе (обухват од око 110–119 деце за боравак у оквиру два депаданса у приземљима стамбених објеката) са одређеном резервом у капацитетима (око 40 места).

* Секретаријат за образовање и децу заштиту, VII-03 бр. 35.1-7/2012 од 8. септембра 2014. године

Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1100/2014 од 5. августа 2014. године

4.4.2. Основне школе

На предметном простору није планиран нови објекат основне школе.

Становници са подручја плана ће користити капацитете постојећих основних школа у окружењу.

У близини предметног плана (у гравитационој зони на удаљености до 1.000 m од границе плана) налази се постојећи објекат образовања ОШ „Војвода Мишић”, у Ул. Милутина Ивковића 4. Површина школског комплекса износи 9.960 m², БРПП објекта основне школе око 3.260 m², број ученика 297 (школска 2014/2015 година) са радом организованим у једној смени.

Имајући у виду нерационалност изградње новог објекта основне школе са капацитетом од око 162 ученика (10% од укупног броја становника (1.615) са подручја плана), као и увидом у ажурне податке за 2014. годину о расположивим капацитетима установа у окружењу (на основу Улова Секретаријата за образовање и децу заштиту), задовољење потреба становника са подручја плана што се основног школског образовања тиче, ће бити кроз капацитете установа у окружењу.

* Секретаријат за образовање и децу заштиту, VII-03 бр. 35.1-7/2012 од 8. септембра 2014. године

Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1.100/2014 од 5. августа 2014. године

4.4.3. Примарна здравствена заштита

На предметном простору нису планирани нови објекти примарне здравствене заштите.

Становници са територије плана ће здравствену заштиту остваривати у постојећим објектима примарне здравствене заштите у окружењу, уз њихову неопходну санацију и адаптацију, односно инвестиционо одржавање, као и ангажовање још једног тима у здравственој заштити одраслог становништва.

Најближи објекти примарне здравствене заштите у којима становници могу остваривати здравствену заштиту су:

– централни објекат Дома здравља „Савски венац”, Пастерова бр. 1;

– II здравствена станица, Војводе Миленка бр. 6;

– IV здравствена станица, Горњачка бр. 20;

– V здравствена станица, Косте Главинића бр. 3а.

* Секретаријат за здравство, II-02 бр. 50-1265/2014 од 22. септембра 2014. године

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”

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

5.1. Стамбена зона C1

основна намена	– Основна намена зоне C1 је становање
компатибилност намене	– Компатибилна намена у зони C1 је комерцијална делатност од 0% до 20%, и примењује се на грађевинску парцелу. – Дозвољене делатности у оквиру објеката су оне које не загађују средину и не производе буку.
број објеката на парцели	– У зони C1, дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели. – Уместо стамбеног, односно стамбено-пословног објекта дозвољена је изградња надземне гараже. – Други објекат на парцели може бити исте или компатибилне намене.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктуру. – Уколико грађевинска парцела излази на зелену површину у оквиру саобраћајне површине, непосредан колски приступ се остварује у минималној ширини од 6,0 m. – Уколико грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, односно јавних површина, минимална ширина фронта грађевинске парцеле мора бити остварена према једној саобраћајној површини. – У зони C1 минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 300 m ² , а минимална ширина фронта према улици је 20m. Свака постојећа катастарска парцела која испуњава горе наведене услове постаје грађевинска парцела.
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. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. Објекти по положају могу бити: – слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), – двојни објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), – једнострано и двострано узидан. – Подземна грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом.
растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта (слободностојећи или једнострано узидани) од бочне границе грађевинске парцеле је 1/3 h, а не мање од 6 m, без услова у погледу формирања отвота. – Угаони објекти се могу поставити на бочне границе парцеле без могућности отварања отвора на фасади. – Изузетак од овог правила је к.п. 2600/3 КО Савски венац по питању минималног удаљења од бочне границе парцеле само у случају интервенције на постојећем објекту, према посебним правилима, а у случају изградње новог објекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења за ову зону.
растојање од задње границе парцеле	§ Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 8,0 m.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Растојање објеката у оквиру парцеле износи мин 1 h, али не мање од 12 m и могуће су све врсте отвора.
индекс изграђености парцеле	У оквиру зоне C1 дефинисан је: – максимални индекс изграђености „И”= 3,0 – индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%

основна намена	– Основна намена зоне C1 је становање
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 18 m у односу на нулту коту (кота приступа), а висина венца повученог спрата је 21 m. Максимална спратност у зони C1 је П+4+Пс (Пк)
кота пода приземља	Кота пода приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати све до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану. Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз услов решавања нормираног броја паркинг 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. Изузетак је к.п. 2600/3 код које се до привођења плана намени дозвољава на постојећем објекту осим текућег одржавања и извођења радова у смислу повећања БРГП и спратности до (П+2+Пс), у циљу побољшања услова становања у постојећем габариту, односно у постојећим грађевинским линијама.
услови за слободне и зелене површине	– Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката). – Преосталих 15% је могуће формирати изнад подземних објеката. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил са физиолошким слојем (супстрат), дренажним, филтер и квалитетним слојем хидроизолације. Бетонско дно (садног корита) мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према сливнику. Минимална дубина супстрата мора бити 0,6 m (не рачунајући слој дренаже и хидроизолације). – Снимити и валоризовати постојећу високу вегетацију, а вредне примерке интегрисати у новопланирано решење зеленила. – Формирати организоване и повезане зелене просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром. Предвидети просторе за игру деце. – Избор садног материјала ускладити са спратношћу и архитектуром објекта, природним и створеним условима средине, расположивим простором. – Користити квалитетне материјале, безбедне за коришћење у различитим временским условима. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. – Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта. Пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд.”
решење саобраћаја/паркирања	– становање: 1,1 ПМ/1 стану – трговина: 1 ПМ/66 m ² БРГП – пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице
архитектонско обликовање	Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем мин. 2,0 m у односу на фасадну раван. Максимална висина надзетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 m од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи 300. На крововима се могу формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг са максималном висином надзетка поткровне етаже од 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
услови за оградивање парцеле	Дозвољено оградивање транспарентном оградом, висине до 1,60 m, а зидани пун део до 0,70 m.

основна намена	– Основна намена зоне С1 је становање
инжењерско-геолошки услови	Зона С1 припада инжењерскогеолошком микрореону АП1. Основна одлика овог микрореона је присуство леса дебљине и до 6,5 m, најчешће 4-5 m. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4,0 m. У зависности од досадашње грађевинске делатности, лес је на овом подручју неравномерно измењен. Неуједначени услови расквашавања леса (из напрслих канализационих цеви, септичких јама) условљавају неуједначене промене његових физичко-механичких својстава. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог микрореона на равни погодан за директно фундавање објеката високоградње, док се у падинским деловима морају користити потпорне конструкције. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11). Уколико се планира надоградња постојећих објеката, мора се извршити провера да ли тло, односно објекти, могу да издрже планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	Дозвољава се фаза реализација објеката у оквиру једне грађевинске парцеле. Све парцеле у зони морају бити комунално опремљене.

5.2. Стамбено-комерцијална зона М

основна намена	– Основна намена зоне М је становање са делатностима
компатибилност намене	– У зони М, становање до 80% а делатност до 20%, и примењује се на грађевинску парцелу. – Дозвољене делатности у оквиру објеката су оне које не загађују средину и не производе буку.
број објеката на парцели	– У зони М, дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели. – Уместо стамбено-пословног објекта дозвољена је изградња надземне гараже. – Други објекат на парцели може бити исте или компатибилне намене.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктуру. – Уколико грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, односно јавних површина, минимална ширина фронта грађевинске парцеле мора бити остварена према једној саобраћајној површини. – Уколико грађевинска парцела излази на зелену површину у оквиру саобраћајне површине, непосредан колски приступ се остварује у минималној ширини од 6,0 m. – У блоку 2 и 4 не планира се приступ грађевинским парцелама из Гучевске улице. – Дат је минимални обухват Пројекта (пре)парцелације: – У блоку 2, за ПП2.1, ПП2.2. – У блоку 4, за ПП4.1 до ПП4.5. – Дозвољава се спајање дефинисаних минималних обухвата Пројекта (пре)парцелације. – У зони М минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 400 m ² , а минимална ширина фронта према улици је 16 m. Свака постојећа катастарска парцела која испуњава горе наведене услове постаје грађевинска парцела.
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 – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. Објекти по положају могу бити: – слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), – двојни објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). – једнострано и двострано узидан. – Подземна грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом.
растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта (слободностојећи или једнострано узидани) од бочне границе грађевинске парцеле је 1/3 h, а не мање од 6 m, без услова у погледу формирања отвора. – Угаони објекти се могу поставити на бочне границе парцеле без могућности отварања отвора на фасади.
растојање од задње границе парцеле	§ Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 8,0 m.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Растојање објеката у оквиру парцеле износи мин 1 h, али не мање од 12 m и могуће су све врсте отвора.

основна намена	– Основна намена зоне М је становање са делатностима
индекс изграђености парцеле	У оквиру зоне М, дефинисан је: – максимални индекс изграђености „И”= 3,0 – индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 18 m у односу на нулту коту (кота приступа), а висина венца повученог спрата је 21 m. Максимална спратност у зони М је П+4+Пс (Пк).
кота пода приземља	Кота пода приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од нулте коте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати све до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану. Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз услов решавања нормираних 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.
услови за слободне и зелене површине	– Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката). – Преосталих 15% је могуће формирати изнад подземних објеката. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил са физиолошким слојем (супстрат), дренажним, филтер и квалитетним слојем хидроизолације. Бетонско дно (садног корита) мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према сливнику. Минимална дубина супстрата мора бити 0,6 m (не рачунајући слој дренаже и хидроизолације). – Снимити и валоризовати постојећу високу вегетацију, а вредне примерке интегрисати у новопланирано решење зеленила. – Формирати организоване и повезане зелене просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром. Предвидети просторе за игру деце. – Избор садног материјала ускладити са спратношћу и архитектуром објекта, природним и створеним условима средине, расположивим простором. – Користити квалитетне материјале, безбедне за коришћење у различитим временским условима. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. – Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта. Пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење саобраћаја/паркирања	– становање: 1,1 ПМ/1 стану – трговина: 1 ПМ/66 m ² БРГП – пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП – тржни центри: 1 ПМ/60 m ² БРГП – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице
архитектонско обликовање	Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем мин. 2,0 m у односу на фасадну раван. Максимална висина надзетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 m од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи 300. На крововима се могу формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг са максималном висином надзетка поткровне етаже од 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
услови за оградивање парцеле	Дозвољено оградивање транспарентном оградом, висине до 1,60 m, а зидани пун део до 0,70 m.

основна намена	– Основна намена зоне М је становање са делатностима
инжењерско-геолошки услови	Зона М припада инжењерскогеолошком микрореону АП1. Основна одлика овог микрореона је што је присуство леса дебљине и до 6,5 m, најчешће 4-5 m. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4,0 m. У зависности од досадашње грађевинске делатности, лес је на овом подручју неравномерно измењен. Неуједначени услови расквашавања леса условљавају неуједначене промене његових физичко-механичких својстава. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог рејона на заравни погодан за директно фундарање објеката високоградње, док се у падинским деловима морају користити потпорне конструкције. У оквиру ове зоне, на падинама Малешког брда према Ауто-путу регистроване су појаве прелесног клижења, са клизном равни на дубини 7 до 11 m. За сваку фазу наредних пројектовања на овом простору, неопходна су детаљна истраживања. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11). Уколико се планира надоградња постојећих објеката, мора се извршити провера да ли тло, односно објекти, могу да издрже планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	Дозвољава се фазна реализација објеката у оквиру грађевинске парцеле. Све парцеле у зони морају бити комунално опремљене.

5.3. Стамбено-комерцијална зона М1

основна намена	– Основна намена зоне М1 је становање са делатностима
компатибилност намене	– У зони М1 становање до 51% а делатност до 49%, и примењује се на грађевинску парцелу. – Дозвољене делатности у оквиру објеката су оне које не загађују средину и не производе буку.
број објеката на парцели	– У зони М1 дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели. – Уместо стамбено-пословног објекта дозвољена је изградња надземне гараже. – Други објекат на парцели може бити исте или компатибилне намене.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктуру. – Уколико грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, односно јавних површина, минимална ширина фронта грађевинске парцеле мора бити остварена према једној саобраћајној површини. – Уколико грађевинска парцела излази на зелену површину у оквиру саобраћајне површине, непосредан колски приступ се остварује у минималној ширини од 6,0 m. – Дат је минимални обухват Урбанистичких пројеката, у блоку 5: УП5.1 до УП5.5. Минимални обухвати урбанистичких пројеката су и минимални обухвати пројекта парцелације/препарцелације. – Дозвољава се спајање дефинисаних Урбанистичких пројеката. – У зони М1 минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 1000 m ² , а минимална ширина фронта према улици је 30 m. Свака постојећа катастарска парцела која испуњава горе наведене услове постаје грађевинска парцела.
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. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. Објекти по положају могу бити: – слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), – Подземна грађевинска линија може се поклапати са регулационом линијом.
растојање од бочне границе парцеле	– Слободно стојећи објекти могу бити на 1/2 h објекта, са фасадом без отвора или са прозорима помоћних просторија. – Угаони објекти се могу поставити на бочне границе парцеле без могућности отварања отвора на фасади.
растојање од задње границе парцеле	§ Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 8,0 m.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Растојање објеката у оквиру парцеле износи мин 1 h, али не мање од 12 m и могуће су све врсте отвора.
индекс изграђености парцеле	У оквиру зоне М1 дефинисан је: – максимални индекс изграђености „И”= 3,0 – индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%.
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 16 m у односу на нулту коту (кота приступа), а висина венца повученог спрата је 19 m. Максимална спратност у зони М1 је П+4+Пс (Пк).

основна намена	– Основна намена зоне М1 је становање са делатностима
кота пода приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од нулте коте (кота приступа). За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Кота пода приземља на стрмом терену са нагибом од улице наниже (када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута) може бити максимум 1,2 m нижа од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати све до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану. Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, 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.
услови за слободне и зелене површине	– Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката). – Преосталих 15% је могуће формирати изнад подземних објеката. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил са физиолошким слојем (супстрат), дренажним, филтер и квалитетним слојем хидроизолације. Бетонско дно (садног корита) мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према сливнику. Минимална дубина супстрата мора бити 0,6 m (не рачунајући слој дренаже и хидроизолације). – Снимити и валоризовати постојећу високу вегетацију, а вредне примерке интегрисати у новопланирано решење зеленила. – Формирати организоване и повезане зелене просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром. Предвидети просторе за игру деце. – Избор садног материјала ускладити са спратношћу и архитектуром објекта, природним и створеним условима средине, расположивим простором. – Користити квалитетне материјале, безбедне за коришћење у различитим временским условима. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. – Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационом решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта. Пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење саобраћаја/паркирања	– становање: 1,1 ПМ/1 стану – трговина: 1 ПМ/66 m ² БРГП – пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП – тржни центри: 1 ПМ/60 m ² БРГП – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице
архитектонско обликовање	Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем мин. 2,0 m у односу на фасадну раван. Максимална висина надзетка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,6 m од коте пода поткровља, а максимални нагиб кровних равни износи 300. На крововима се могу формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг са максималном висином надзетка поткровне етаже од 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
услови за ограђивање парцеле	Дозвољено ограђивање транспарентном оградом, висине до 1,60 m, а зидани пун део до 0,70 m.

основна намена	– Основна намена зоне М1 је становање са делатностима
инжењерско-геолошки услови	Зона М1 припада инжењерскогеолошким микрореонима АП1 и АП2. Основна одлика микрорејона АП1 је присуство леса дебљине и до 6,5 m. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4,0 m. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог рејона на заравни погодан за директно фундаирање објеката високоградње, док се у палинским деловима морају користити потпорне конструкције. Висок ниво подземне воде у микрорејону АП1 условљава ограничену дубину укопавања или заштиту објеката одговарајућим дренажним системом. Услови изградње и директног фундаирања објеката су углавном сложени. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подтло за ослањање темељних конструкција. Више објекте требало би фундаментирати применом шипова који се могу ослонити на карбонатно-лапоровите седименте сармата. Објекти спратности до 3 етажне могу се фундаментирати у лесоликом тлу, али не плиће од 2 m. При том је неопходно предвидети заштиту од сезонских вода. Објекте оријентисане низ падину требало би фундаментирати каскадно на приближно истој дубини од површине терена у целом габариту. Приликом темељног ископа потребна је заштита, посебно код објеката укопаних дубље од 4 m. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11). Уколико се планира надоградња постојећих објеката, мора се извршити провера да ли тло, односно објекти, могу да издрже планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	Дозвољава се фазна реализација објеката у оквиру грађевинске парцеле. Све парцеле у зони морају бити комунално опремљене.

5.4. Комерцијална зона К1

основна намена	– Основна намена зоне К1 је комерцијална делатност
број објеката на парцели	– У зони К1 дозвољена је изградња само једног објекта. – Уместо комерцијалног објекта дозвољена је изградња надземне гараже.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Планом је дефинисана грађевинска парцела за комерцијалну зону К1-1. – Грађевинска парцела К1-1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од делова катастарских парцела 2527/1 и 2527/2 КО Савски венац, како је приказано на графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”. – Није дозвољена деоба грађевинске парцеле формиране овим планом. – Оријентациона површина К1-1 је око 2.097 m ² .
положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења према графичком прилогу бр. 3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима. Објекат по положају може бити једнострано узидан (према зони К2), без отвора према зони К2. – Подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом.
индекс изграђености парцеле	У оквиру зоне К1, дефинисан је: – максимални индекс изграђености „И” = 2,0 – индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 21m у односу на нулту коту а висина венца повученог спрата је 25 m. Максимална спратност у зони К1 је П+4+Пс (Пк).
кота пода приземља	Кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекат, приказан на топографском плану, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана.
услови за слободне и зелене површине	– Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката), а према ауто-путу озелењавање вршити само затрављивањем. – Преосталих 15% је могуће формирати изнад подземних објеката. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил са физиолошким слојем (супстрат), дренажним, филтер и квалитетним слојем хидроизолације. Бетонско дно (садног корита) мора да буде у благом паду (2 – 3%) због отицања вишка воде из супстрата према сливнику. Минимална дубина супстрата мора бити 0,6 m (не рачунајући слој дренаже и хидроизолације). – Снимити и валоризовати постојећу високу вегетацију, а вредне примерке интегрисати у новопланирано решење зеленила. – Формирати организоване и повезане зелене просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром. Предвидети просторе за игру деце. – Избор садног материјала ускладити са спратношћу и архитектуром објекта, природним и створеним условима средине, расположивим простором. – Користити квалитетне материјале, безбедне за коришћење у различитим временским условима. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. – Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта. Пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.

основна намена	– Основна намена зоне К1 је комерцијална делатност
решење саобраћаја/паркирања	– трговина: 1 ПМ/66 m ² БРГП – пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП – тржни центри: 1ПМ/60 m ² БРГП – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице
архитектонско обликовање	Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем мин. 2,0 m у односу на фасадну раван. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукрут са максималном висином надзита поткровне етаже од 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
услови за ограђивање парцеле	Дозвољено ограђивање транспарентном оградом, висине до 1,60 m, а зидани пун део до 0,70 m, а није дозвољено ограђивање парцела према ауто-путу.
инжењерско-геолошки услови	Зона К1 припада инжењерскогеолошким микрореону АП11. Основна одлика овог микрорејона је присуство насипа дебљине 1,5 до 4,0 m. Представљен је слојем глине лесног порекла, помешаном са шљунком, песком, шљаком и остацима цигле. Ниво подземне воде осцилира у оквиру слоја насипа који је сезонски водозасићен. Висок ниво подземне воде условљава дубину укопавања или заштиту објеката одговарајућим дренажним системом. Услови изградње и директног фундаирања објеката су углавном сложени. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подтло за ослањање темељних конструкција. Објекти спратности до 3 етажне могу се директно фундаментирати, али не плиће од 2 m. При том је неопходно предвидети заштиту од сезонских вода. Високе објекте би требало фундаментирати на шиповима који се могу ослонити на карбонатно-лапоровите седименте сармата. Објекте оријентисане низ падину требало би фундаментирати каскадно на приближно истој дубини од површине терена у целом габариту. Приликом темељног ископа потребна је заштита, посебно код објеката укопаних дубље од 4 m. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11). Уколико се планира надоградња постојећих објеката, мора се извршити провера да ли тло, односно објекти, могу да издрже планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	Дозвољава се фазна реализација објеката у оквиру грађевинске парцеле.

5.5. Комерцијална зона К3

основна намена	– Основна намена зоне К3 је комерцијална делатност.
компатибилност намене	– За зону К3 у блоку 2 компатибилна намена је становање и то макс.20%, и примењује се на грађевинску парцелу.
број објеката на парцели	– У зони К3 дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели. – Уместо комерцијалног објекта дозвољена је изградња надземне гараже.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктуру. – Уколико грађевинска парцела има излаз на више саобраћајница, односно јавних површина, минимална ширина фронта грађевинске парцеле мора бити остварена према једној саобраћајној површини. – Уколико грађевинска парцела излази на зелену површину у оквиру саобраћајне површине, непосредан колски приступ се остварује у минималној ширини од 6,0 m. – У Блоку 1 не планира се приступ грађевинским парцелама из Гучевске улице. – У зони К3 минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600 m ² , а минимална ширина фронта према улици је 30 m. Свака постојећа катастарска парцела која испуњава горе наведене услове постаје грађевинска парцела. Катастарске парцеле 2.570 и 2.588, могу представљати грађевинске парцеле, односно изузетак су од правила.

основна намена	– Основна намена зоне К3 је комерцијална делатност.
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. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. Објекти по положају могу бити: – слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), – двојни објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле). – једнострано и двострано узидан. – Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.
растојање од бочне границе парцеле	– Минимално растојање објекта (слободностојећи или једнострано узидани) од бочне границе грађевинске парцеле је 1/3 h, а не мање од 6 m, без услова у погледу формирања отвота. – Угаони објекти се могу поставити на бочне границе парцеле без могућности отварања отвора на фасади.
растојање од задње границе парцеле	Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 8,0 m. Изузетак од овог правила су к.п. 2570 и к.п. 2588.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Растојање објеката у оквиру парцеле износи мин 1 h, али не мање од 12 m и могуће су све врсте отвора.
индекс изграђености парцеле	У оквиру зоне К3 дефинисан је: – максимални индекс изграђености „И”= 2,5 – индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 21 m у односу на нулту коту (кота приступа), а висина венца повученог спрата је 25 m. Максимална спратност у зони К3 је П+4+Пс (Пк).
кота пода приземља	Кота пода приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. Постојеће објекте, приказане на топографском плану, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзијивити све до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
услови за слободне и зелене површине	Обезбедити минимално 30% од укупне површине парцеле за зелене површине. Од тога минимално 1/2 мора бити у директном контакту са тлом (без подземних објеката), а према ауто-путу озелењавање вршити само затрављивањем. – Преосталих 15% је могуће формирати изнад подземних објеката. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил са физиолошким слојем (супстрат), дренажним, филтер и квалитетним слојем хидроизолације. Бетонско дно (садног корита) мора да буде у благом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према сливнику. Минимална дубина супстрата мора бити 0,6 m (не рачунајући слој дренаже и хидроизолације). – Снимити и валоризовати постојећу високу вегетацију, а вредне примерке интегрисати у новопланирано решење зеленила. – Формирати организоване и повезане зелене просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром. Предвидети просторе за игру деце. – Избор садног материјала ускладити са спратношћу и архитектуром објекта, природним и створеним условима средине, расположивим простором. – Користити квалитетне материјале, безбедне за коришћење у различитим временским условима. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. – Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта. Пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење саобраћаја/паркирања	– становање: 1,1 ПМ/1 стану – трговина: 1 ПМ/66 m ² БРГП – пословање: 1 ПМ/80 m ² БРГП – тржни центри: 1ПМ/60 m ² БРГП – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице

основна намена	– Основна намена зоне К3 је комерцијална делатност.
архитектонско обликовање	Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са наменом и амбијентом. Дозвољава се изградња вишеводног крова. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. Повучени спрат се формира каскадним повлачењем мин. 2,0 m у односу на фасадну раван. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукрут са максималном висином надзита поткровне етаже од 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
услови за оградивање парцеле	Дозвољено оградивање транспарентном оградом, висине до 1,60 m, а зидани пун део до 0,70 m, а није дозвољено оградивање парцела према ауто-путу.
инжењерско-геолошки услови	Зона К3 припада инжењерскогеолошким микрореонима АП1 и АП11. Основна одлика микрорејона АП1 је присуство леса дебљине и до 6,5 m. Ниво подземне воде је на дубини већој од 4,0 m. Генерално се може закључити да је терен у оквиру овог рејона на заравни погодан за директно финансирање објеката високоградње, док се у падинским деловима морају користити потпорне конструкције. Основна одлика микрорејона АП11 је присуство насипа дебљине 1,5–4,0 m. Представљен је слојем глине лесног порекла, помешаном са шљунком, песком, шљаком и остацима цигле. Ниво подземне воде осцилира у оквиру слоја насипа који је сезонски водозасићен. Висок ниво подземне воде условљава дубину укопавања или заштиту објеката одговарајућим дренажним системом. Услови изградње и директног финансирања објеката су углавном сложени. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подтло за ослањање темељних конструкција. Објекти спратности до три етаже могу се директно финансирати, али не плиће од 2 m. При том је неопходно предвидети заштиту од сезонских вода. Високе објекте би требало финансирати на шиповима који се могу ослонити на карбонатно-лапоровите седиментне сармата. Објекте ориентисане низ падину требало би финансирати каскадно на приближно истој дубини од површине терена у целом габариту. Приликом темељног ископа потребна је заштита, посебно код објеката укопаних дубље од 4 m. У оквиру ове зоне, на падинама Малешког брда према Ауто-путу регистроване су појаве прелесног клижења, са клизном равни на дубини 7–11 m. За сваку фазу наредних пројектовања на овом простору, неопходна су детаљна истраживања. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11). Уколико се планира наградња постојећих објеката, мора се извршити провера да ли тло, односно објекти, могу да издрже планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	Дозвољава се фазна реализација објеката и у оквиру грађевинске парцеле. Све парцеле у зони морају бити комунално опремљене.

5.6. Комерцијалне зоне и градски центри – зона К2

За зону „К2” – комерцијалне зоне и градски центри – станица за снабдевање горивом (ССГ) дата су правила грађења:

намена	– Намену ове зоне представљају комерцијалне делатности, тј. станица за снабдевање горивом (ССГ) – ванградска станица у континуално изграђеном подручју града. – У оквиру комплекса ССГ дозвољени су следећи пратећи садржаји: сервисни (вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба), ауто трговина (аутоделови, аутокозметика), делатности/услуге (аутопероионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге), угоститељство (кафе, ресторан, аутосалон, showroom), магацин, тоалети и сл. – У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
број објеката на парцели	– Није дозвољена изградња више објеката на парцели, осим помоћних објеката у функцији технологије рада станице.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Планом је дефинисана грађевинска парцела за станицу за снабдевање горивом – К2-1. – К2-1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од делова катастарских парцела 2527/1, 2553/1 и 2553/3, како је приказано на графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”. – Оријентациона површина ГП1 је 2900 m ² .

положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекат ССГ је слободностојећи објекат (повучен од регулационих линија и бочних граница парцела). Планира се да надстрешница и лантерна буду повезане са објектом и са њим чине јединствену целину. Објекат станице за снабдевање горивом, точећа острва са пумпним апаратима, помоћне објекте и резервоаре позиционирати у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинском линијом (графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање са попречним профилима“). Подземна грађевинска линија се поклапа са дефинисаном грађевинском линијом. Надстрешницу са свим њеним конструктивним елементима поставити на минималном растојању 5,0 м од регулације сервисне саобраћајнице градског Ауто-пута, 5,0 м од регулације Лабске улице и 3,0 м од бочних граница парцеле. Противпожарни зид је могуће поставити у зони између грађевинске и регулационе линије према Лабској улици.
индекс изграђености парцеле	– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс изграђености „И“=0,4.
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је 8,0 м, што дефинише максималну планирану спратност П+1. Максимална висина венца помоћног објекта је 4,0 м. Максимална висина надстрешнице је 6,0 м.
кота пода приземља	– Кота приземља може бити максимално 0,2 м виша од коте приступног тротоара.
услови за ограђивање парцеле	– Нема ограђивања
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> На парцели се планира најмање 15% зеленила у директном контакту са глом (без подземних објеката), а озелењавање према ауто-путу вршити само задржавањем. на којој ће се поред формирања затрављених површина (сетвом или бусеновањем), садити дрвеће, шибље, перене и сезонско цвеће. Сачувати постојећу вредну вегетацију
решење саобраћаја/паркирања	<ul style="list-style-type: none"> Колски приступи станици за снабдевање горивом планирају се са сервисне саобраћајнице градског Ауто-пута и из улице Лабске. Кретање возила кроз комплекс ССГ одвија двосмерно. Интерне саобраћајне површине решити тако да омогућавају несметан рад свих функционалних делова комплекса ССГ. У оквиру интерних саобраћајних површина предвидети разделна острва за смештај аутомата за истакане горива и аутомата за ваздух и воду. Ширине интерних саобраћајница као и улива-излива димензионисати према меродавном возилу – тешко теретно возило. 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. Део саобраћајних површина на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом, пројектовати са максималним нагибом од 2%. Нивелационе коте дате овим саобраћајним решењем могу се кориговати кроз израду Главног пројекта. Коловозну површину интерних саобраћајних површина димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење. Паркирање решити на припадајућој парцели, на отвореном паркингу простору, према нормативима дефинисаним Паркирање обезбедити на парцели и то: ППМ на три запослена
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> 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. Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно уклапање комплекса у окружење.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Зона К2 припада инжењерскогеолошком микрореону АШП1. Основна одлика овог микрореона је присуство насипа дебљине 1,5 до 4,0 м. Представљен је слојем глине лесног порекла, помешаном са шљунком, песком, шљаком и комадица цигле. Висок ниво подземне воде (осцилира у оквиру слоја насипа) условљава дубину укопавања или заштиту објеката одговарајућим дренажним системом. Услови изградње и директног финансирања објеката су углавном сложени. Насуто тло се без претходне стабилизације не може користити као подло за ослањање темељних конструкција. Објекти се могу директно фундаментирати, али не плиће од 2 м. Приликом темељног ископа потребна је заштита, посебно код објеката укопаных дубље од 4 м. Подземни резервоари се морају поставити у бетонске базене како би се заштитили од хидрауличког притиска подземних вода и од сталног утицаја вода. За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

6. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
Површина плана	11,36	11,36
БРГП - породичног становања	22000 m ²	0 m ²
БРГП - вишепородичног становања	0 m ²	19082 m ²
БРГП- становање са делатностима	0 m ²	74427
БРГП делатности	0 m ²	36662 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0 m ²	0 m ²
БРГП укупно	22000 m²	130171
бр. стамб. јединица породичног становања	275	0
бр. стамб. јединица вишепородичног становања	0	557
бр. становника укупно	797	1614
површина под објектима	m ²	m ²
густина становника	st/ha	150 st/ha

Табела 2 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

број блока	зона/намена	површина зоне м2	индекс изграђ. „И“	БРГП становања м2	БРГП становање са делатностима м2	БРГП делатности м2	БРГП укупно м2	број станова	број становника	број запослених
1	K1	2096,51	2,0	/	/	4193,02	4193,02	/	/	52
	K2	2901,88	0,4	/	/	1160,75	1160,75	/	/	18
	K3	6077,11	2,5	/	/	15192,77	15192,77	/	/	190
2	K3	6330,13	2,5	/	/	15825,32	15825,32	/	/	198
	M	2911,01	3,0	/	8733,03	/	8733,03	44	127	
3	C1	6360,69	3,0	19082,07	/	/	19082,07	190	551	
4	M	6453,77	3,0	/	19361,31	/	19361,31	97	281	
5	M	4490,89	3,0	/	13472,67	/	13472,67	67	184	
	M1	10953,76	3,0	/	32861,28	/	32861,28	159	461	
укупно		48757,75		19082,07	74428,29	33371,86	129882,22	657	1614	452

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ЗОНА/намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ГП БЕОГРАДА 2021.			
	„И“ индекс изграђености парцеле	% зелених површина	„С“ макс. спратност	„И“ индекс изграђености парцеле	„З“ индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	„С“ макс. спратност
C1	3,0	15+15	П+4+Пс(Пк)	2,2	35	30	П+6+Пс
M	3,0	15+15	П+4+Пс(Пк)	3,5	75	15	П+6+Пс
M1	3,0	15+15	П+4+Пс(Пк)	3,5	75	15	П+6+Пс
K1	2,0	15+15	П+4+Пс(Пк)	3,5	75	15	П+6+Пс
K3	2,5	15+15	П+4+Пс(Пк)	3,5	75	15	П+6+Пс
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПР МРЕЖЕ ССГ			
K2	0,4	15	П+1	0,4	40	15	П+1

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по ПП-у 2021

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације/препарцелације и урбанистичког пројекта, основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, као и основ за формирање грађевинске парцеле остале намене (ССГ) и зоне К1, 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).

Планирану инфраструктуру која је приоритет за реализацију (канализација, гасовод и др.) могуће је реализовати у постојећим регулацијама улица, као прву фазу реализације планиране инфраструктуре.

До реализације планиране инфраструктуре, могућности и начин прикључења објеката на постојећу инфраструктурну мрежу, уз евентуалну могућност прелазних решења, утврдити у сарадњи и према условима надлежних ЈКП у фази израде пројектне документације.

За све локације у поступку реконструкције, адаптације или нове изградње неопходна је сарадња са МУП-ом, Управом Противпожарне полиције и прибављање сагласности на локацију.

Могућа је парцелација и препарцелација саобраћајних површина у циљу фазног спровођења, при чему свака фаза треба да буде функционална целина (нпр. пун профил саобраћајнице – коловоз и тротоар). Кроз израду техничке

документације за јавне саобраћајне површине у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице дозвољена је промена нивелета, попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

У даљој разради, кроз техничку документацију, могуће је унапредити поједина решења дата у плану (у оквиру дефинисане границе) у циљу побољшања саобраћајних ефеката и рационализације трошкова изградње планираних саобраћајница.

1. Однос према постојећој планској документацији

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

– Детаљни урбанистички план путничког железничког чвора у Београду – први део, („Службени лист Града Београда”, бр. 13/72, 22/76 и 8/77);

– Детаљни урбанистички план комплекса индустрије пива и безалкохолних пића („Службени лист Града Београда”, број 6/69);

– Детаљни урбанистички план Ауто-пута кроз Београд, („Службени лист Града Београда”, број 17/67);

– Детаљни урбанистички план реконструкције и изградње комплекса између ауто-пута, улице Кнеза Милоша, Дурмиторске и Клиничког центра Медицинског факултета („Службени лист Града Београда”, број 18/78);

– План детаљне регулације за изградњу градског гасовода од Улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС „Црвена звезда”) до Мостара са прикључним гасоводом за МРС „КБЦ Србија” и МРС „БИП Мостар” („Службени лист Града Београда”, број 10/06);

План детаљне регулације подручја између Булеvara ослобођења, Улице Звечанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (тзв. „Трансверзала”), дела Гучевске, Облаковске и ауто-пута, градска општина Савски венац, („Службени лист Града Београда”, број 52/12), тј. део улице Гучевске, од улице Облаковске до улице Звечанске, не ставља се ван снаге, већ се допуњује у делу који се односи на инфраструктурну мрежу.

Део трасе и коридор планиране саобраћајнице првог реда „Трансверзала”, преузет је из Генералног плана Београда 2021, („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 63/09), а коридор је у складу са њеним функционалним рангом у уличној мрежи града.

2. Локације које се разрађују пројектом (пре)парцелације

Локације које се разрађују Пројектом (пре)парцелације су:

– У Блоку 2 – ПП2.1 и ПП2.2.,

– У Блоку 4 – ПП4.1 до ПП4.5..

Могуће је обједињавање Пројеката (пре)парцелације, који су дати као обавезујући у графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

3. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом су:

– У Блоку 5 – УП5.1 до УП5.5..

Могуће је обједињавање Урбанистичких пројеката, који су дати као обавезујући у графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним профилима	Р 1: 1.000
3.1. Подужни профили	Р 1:100/1.000
4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1: 1.000
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1: 1.000
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. Синхрон план	Р 1:1.000
8.1. Синхрон план – попречни профили	Р 1:200
9. Инжењерско-геолошка категоризација терена	Р 1: 1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. Регистрација предузећа	
2. Лиценца 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 не приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину	
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана	
9. Извод из Генералног плана Београда 2021 (текстуални и графички прилог)	
10. Концепт плана	
11. Подаци о постојећој планској документацији	
12. Геолошко-геотехничка документација:	
a. Сепарат	
b. Инжењерскогеолошка карта терена	Р 1:1.000
c. Инжењерскогеолошки пресеци терена	Р 1: 500
ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	
1д. Топографски план (или катастарско-топографски план)	Р 1: 1.000
2д. Катастарски план са радног оригинала	Р 1: 1.000
3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала	Р 1: 1.000
4д. Картирање биотопа	Р 1: 10.000
5д. Карактеристични пресеци кроз територију плана	
Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.	

Скупштина Града Београда

Број 350-694/15-С, 15. септембра 2015. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 15. септембра 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 23/11), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: НЕМАЊИНЕ, СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА, КРАЉА МИЛАНА (СРПСКИХ ВЛАДАРА) И КРАЉА МИЛУТИНА, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ САВСКИ ВЕНАЦ И ВРАЧАР

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1. Правни основ израде плана

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина, Градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 23/13)

Обзиром да је назив улице Српских владар промењен у Краља Милана, назив плана је коригован и уз стари назив Српских владара додат је и нови назив Улице краља Милана.

Правни основ за израду плана је још:

– Закон 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);

– Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11)

– Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10)

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

1.2. Плански основ израде плана

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

Подручје обухваћено границом плана налази су у површинама планираним за комерцијалне зоне и градске центре.

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

2.1. Повод израде плана

Повод за израду плана је иницијатива Привредног друштва за инжењеринг, консалтинг и грађевинарство „Глобал Парк” д.о.о. из Београда.

2.2. Циљ израде плана и уочена проблематика

Циљ израде плана је стварање планског основа за унапређење постојећих и изградњу нових садржаја на предметном простору и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктура за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

Територија блока између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина, Градска општина Савски венац обухваћена је важећим Детаљним урбанистичким планом подручја Сла-

вије („Службени лист Града Београда”, бр. 11/80, 3/86, 15/91 и 4/92), који се у делу обухваћеним овим планом ставља ван снаге. Овим планом се дефинишу урбанистички параметри за подручје обухваћено границом плана у складу са Одлуком о изради плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина, Градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 23/13).

У складу са начином спровођења и доминантној намени дефинисани су планирани капацитети и параметри за будуће урбанистичке целине.

3. Стечене урбанистичке обавезе

Објект Народне банке Србије у Немањиној улици бр. 17, колски улаз у подземни део објекта Народне банке Србије на углу улица Немањине и Светозара Марковића и излаз из подземног дела објекта на углу улица Немањине и Светозара Марковића, као и интерна саобраћајница – противпожарни пут дуж објекта између улица Светозара Марковића и Краља Милутина се преузимају као стечена урбанистичка обавеза у складу са Решењем о употребној дозволи бр. IX-18 3513-154/2006 од 18. септембра 2006.

У непосредном окружењу на снази су:

– РП блокова између Трга Славија и улица: Светог Саве, Крушедолске, Тиршове, Катигеве и Булевара Ослобођења („Службени лист Града Београда”, број 13/02);

– ПДР саобраћајног потеза Славија-Жичка („Службени лист Града Београда”, број 15/04).

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

4.1. Опис границе плана

Граница плана обухвата блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина и ободне саобраћајнице Светозара Марковића, Краља Милана (до линије коловоза) и Немањину (до осе коловоза).

Површина простора обухваћеног планом износи око 2,0 ха.

4.2. Попис катастарских парцела

Граница плана дата је у свим графичким прилозима плана. Катастарске парцеле које су обухваћене овим планом припадају КО Савски венац и КО Врачар:

део 815, целе 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1027, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1040/1, 1042/2, 1044, 1045/2, 1046/2 КО Савски венац и део 5195 КО Врачар

Табела 1: Попис и површине катастарских парцела

адреса	Број КП	Површина КП
Немањина 17	КП 1044, 1040/1 КО Савски венац	6497,71
Светозара Марковића бр. 49	КП 1033 КО Савски венац	548,92
Светозара Марковића бр. 47	КП 1032 КО Савски венац	550,60
Светозара Марковића бр. 45	КП 1030 КО Савски венац	411,15
Светозара Марковића бр. 41-43 – Краља Милана бр. 52-54	КП 1027 КО Савски венац	1341,90
Српских владара бр. 56	КП 1031 КО Савски венац	421,15
Српских владара бр. 58	КП 1034 КО Савски венац	636,00

адреса	Број КП	Површина КП
Српских владара бр. 60	КП 1035 КО Савски венац	533,80
Српских владара бр. 62	КП 1036 КО Савски венац	441,78
Српских владара бр. 64 – Краља Милутина бр. 22-24	КП 1037 КО Савски венац	360,53
Краља Милутина бр. 26	КП 1038 КО Савски венац	479,21
улица Светозара Марковића	КП1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1042/2, 1045/2, 1046/2 КО Савски венац	2.990,05
Немањина улица – део	део КП 815 КО Савски венац	2.308,15
Улица Краља Милана (Српских владара) – део	део КП 5195 КО Врачар	960,37
Укупно		18.481,75

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога Катастарско-топографски план у размери 1:500.

Табела 2: Постојеће стање

адреса	Ппарц m ²	спратност	П под објектом (зауз.%)	БРГП стан (m ²)	БРГП посл (m ²)	укупно БРГП m ²
Немањина 17 КП 1044 КО Савски венац	6013,53	4Су+П+9+Пк	4.603,39 (76%)	-	53.493,96	53.493,96
Светозара Марковића бр. 49 КП 1033 КО Савски венац	548,92	П до П+4	441,69 (80%)		1.408,00	1.408,00
Светозара Марковића бр. 47 КП 1032 КО Савски венац	550,60	Су+П+2+Пк до П+3	357,52 (65%)	1.460,00		1.460,00
Светозара Марковића бр. 45 КП 1030 КО Савски венац	411,15	П до П+Пк	141,68 (34%)	199,03	-	199,03
Светозара Марковића бр. 43 Светозара Марковића бр. 41-Краља Милана(Српских владара) бр. 52 Краља Милана (Српских владара) бр. 54 КП 1027 КО Савски венац	1341,90	П + 3 П до П+1 П	301,92(22%) 352,73(26%) 374,50(28%)	301,92 352,73 -	905,76 247,28 374,50	2.182,19
Краља Милана (Српских владара) бр. 56 КП 1031 КО Савски венац	421,15	П до П+1	326,47 (77%)	341,02	208,77	549,79
Краља Милана (Српских владара) бр. 58 КП 1034 КО Савски венац	636,00	П до П+Пк	456,02 (72%)	338,23	220,24	558,47
Краља Милана (Српских владара) бр. 60 КП 1035 КО Савски венац	533,80	П+1	466,19 (87%)	-	888,64	888,64
Краља Милана (Српских владара) бр. 62 КП 1036 КО Савски венац	441,78	П до П+1	346,67 (78%)	316,58	215,64	532,22
Краља Милана (Српских владара) бр. 64 – Краља Милутина бр. 22-24 КП 1037 КО Савски венац	360,53	П+1	320,23 (88%)	343,79	281,25	625,04
Краља Милутина бр. 26 КП 1038 КО Савски венац	479,21	П до П+5+Пк	240,52 (50%)	1.398,67	-	1.398,67
Укупно				5.051,97	58.244,04	63.296,01

Упоредни приказ урбанистичких параметара за предметни блок

Табела 3: урбанистички параметари за предметни блок без објекта Народне банке

Површина блока без објекта Народне банке (m ²)	Степен заузетости (%)	Индекс изграђености (И)	становање/делатности
5.725,04 m ²	58,91%	1.70	56:44

Табела 4: урбанистички параметари за предметни блок са објектом Народне банке

Површина блока са објектом Народне банке (m ²)	Степен заузетости (%)	Индекс изграђености (И)	становање/делатности
11.738,57 m ²	60,23%	5.4	9:91

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина налазе се у оквиру Централне зоне Београда.

На предметном простору налазе се:

- објекти индивидуалног становања са делатностима, спратности П, П+Пк, П+1
- стамбени објекти у компактном градском блоку спратности П, Су+П+2+Пк, П+3, П+5+Пк;
- стамбени објекти у компактном градском блоку са половањем у приземљу, спратности П, П+Пк, П+1, П+3;
- комерцијалне делатности, објекти спратности П, П+1, П+4 и објекат Народне банке Србије спратности 4Су+П+9+Пк.

5.2. Постојеће стање саобраћајних површина

Улична мрежа

Уличну мрежу на овом простору чине следеће улице:

– Немањина улица која се налази у оквиру примарне саобраћајне мреже, обухваћена је предметним планом до осовине коловоза,

– Улица краља Милана (Српских владара), припада примарној саобраћајној мрежи и обухваћена је предметним планом до линије коловоза,

– Улица краља Милутина, која се налази у оквиру примарне саобраћајне мреже и не налази се у обухвату плана,

– Улица Светозара Марковића налазе се у оквиру градске секундарне саобраћајне мреже и обухваћена је границом предметног плана.

Јавни градски превоз путника

Предметни простор опслужен је са укупно 13 линија ЈПП-а које пролазе улицама Краља Милана и Немањиним улицом и то:

– трамвајске линије бр. 2, 9 и 12 (пролазе Немањиним улицом),

– тролејбуске линије бр. 19, 21, 22 и 29 (пролазе улицом Краља Милана (Српских владара)),

– аутобуске линије бр. 78, 83, Е1, Е4 (пролазе Немањиним улицом) и Е9 (пролази улицом Краља Милана (Српских владара)).

Улица краља Милана (Српских владара) је на делу од Улице Светозара Марковића до улице краља Милутина опслужена линијама ЈПП-а бр. 19, 21, 22, 29, 31 и Е9 са укупном фреквенцијом од 54,3 возила на час и интервалом слеђења на око 1,1 минута.

Улица Немањина је на делу од Улице краља Милутина до Светозара Марковића опслужена следећим аутобуским линијама ЈПП-а број 78, 83, Е1 и Е4 и трамвајским линијама ЈПП-а број 2, 9, и 12 са укупном фреквенцијом од 66,4 возила на час и интервалом слеђења на око 0,9 минута.

У оквиру предметног простора се налази једно аутобуско стајалиште у Немањиној улици, у смеру ка Железничкој станици, између Улица Светозара Марковића и Улице краља Милутина, са укупном фреквенцијом од 42,2 возила на час и интервалом слеђења на око 1,4 минута.

5.3. Постојеће стање инфраструктурне мреже

Водовод

Постојећа водоводна мрежа предметног простора припада II висинској зони водоснабдевања.

Од градског водоводног система у ободним улицама постоји следећа водоводна мрежа:

– Ø 150 mm на парној страни Улице краља Милана, која је у обухвату плана и Ø 300 mm на непарној страни Улице краља Милана, која је ван обухвата плана,

– Ø 150 mm у Улици краља Милутина, која је ван обухвата плана,

– Ø 150 mm у Немањиној улици друге висинске зоне, која је ван обухвата плана,

– Ø 300 mm у Улици Светозара Марковића, која је ван обухвата плана и Ø 100 mm у Улици Светозара Марковића у обухвату је предметног плана,

– Ø 300 mm на непарној страни Немањине улице, која је у обухвату плана,

– и Ø 200 mm на парној страни Немањине улице, која је ван обухвата плана.

Постојећа водоводна мрежа се задржава у функцији и у условима планираног повећања капацитета.

Канализација

Постојећа канализациона мрежа у границама плана детаљне регулације налази се на територији „Централног” канализационог система на коме је канализација засновано према општем принципу канализације.

Постојећа мрежа канализације налази се у свим улицама које окружују предметни блок и то:

– ОК 250 – ОК 300 mm са обе стране Улице краља Милана (Српских владара). Канализација је у тротоару ове улице и налази се ван обухвата плана

– ОК 250 – ОК 350 mm у Улици Светозара Марковића, која је у обухвату плана

– ОК 350 mm у Улици краља Милутина, која је ван обухвата плана

– ОК 300 mm у Немањиној улици, у обухвату плана

– Колектор ОБ 100/150 cm у Немањиној улици, ван обухвата плана

– Колектор – тунел ОБ 110/160 cm у тротоару Немањине улице, у обухвату плана

Крајњи реципијент за отпадне воде са овог подручја је постојећи колектор ОБ 100/150 cm у Немањиној улици.

Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Нови Београд” (температурног и притисног режима 120/65 °C, НП16), односно топоводном конзуму постојећих магистралних топовода пречника Ø355,6/5,6 mm, Ø273/6.3 и Ø219,1/315 mm положених у коридору Улице краља Милутина и Немањине. На систем даљинског грејања прикључен је објекат Народне банке Србије преко постојећег топоводног прикључка Ø168,2/4,5 mm.

Електроенергетска мрежа и постројења

У оквиру предметног плана у склопу објекта у Немањиној улици 17а, постоји ТС 10/04 kv инсталисане снаге 6х1.000 kva. Ова ТС 10/04 kv снабдева електричном енергијом искључиво постојеће потрошаче у целини А.

Дуж ободних саобраћајница предметног блока испод тротоарског простора положени су каблови 1 и 10 kv.

ТТ мрежа

У оквиру предметног плана изграђен је ИС „Народна банка”. Предметни блок припада подручју наведеног ИС.

У Улици краља Милутина дуж парне стране изграђена је магистрална ТК канализација капацитета 20+12 тк цеви. Дуж непарне стране Немањине улице изграђена је ТК канализација капацитета 24 цеви, а дуж непарне стране Светозара Марковића и парне стране Улице краља Милана изграђена је ТК канализација капацитета 4 односно 6 тк цеви.

5.4. Постојеће зеленило

На предметном простору издвајају се три категорије зелених површина:

– линијско зеленило – дрвореди

– зеленило уз јавне службе, специјализоване центре и објекте

– зеленило индивидуалног становања

Линијско зеленило – дрвореди

Дрвореди представљају најдоминантнију и највреднију категорију зеленила у оквиру предметног блока. Констатовани су у свим улицама обухваћеним границом плана:

– у Немањиној улици налази се квалитетан двострани дрворед јасена, где стабла имају прсни пречник око 15 cm и висину око 8 m, на међусобном растојању од око 5 m.

– У Улици Светозара Марковића је двострани дрворед претежно састављен од стабала липе пречника од 10 до 80 cm и висине од 3 до 22 m, као и једно квалитетно и физиолошки зрело стабло дивљег кестена, прсног пречника око 80 cm и висине око 22 m. Стабла су на међусобном растојању од око 5 m.

– Трогоар са парне стране Улице краља Милана (Српских владара) улази у границу обухвата плана, а самим тим и дрворед. Састављен је од стабла јасена која су сличне диспозиције, физичких и здравствених карактеристика као и стабла у Немањиној улици.

– У Улици краља Милутина, која не улази у обухват плана, констатовани су остаци дрвореда – 4 стабла липе са прсним пречницима од 20 до 40 cm, висине од 13 до 17 m и једно стабло дивљег кестена, прсног пречника од око 70 cm и висине око 14 m. Сва стабла овог дрвореда су квалитетна и физиолошки зрела.

Зеленило уз јавне службе, специјализоване центре и објекте

Категорија зеленила у оквиру границе плана, заузима веома мале површине распоређене у појединачним, мањим жардињерама које се налазе у зони А, односно уз постојећи објекат Народне банке Србије. Ово зеленило има искључиво декоративну функцију и претежно се састоји од жбунастих врста.

Зеленило индивидуалног становања

Зеленило на предметној локацији нема изражене одлике саме категорије. Углавном су то појединачна, самоњикла стабла, у оквиру веома малих зелених површина, као и у застору. Стабла су физиолошки зрела, нешто лошијих естетских и здравствених карактеристика и припадају врстама као што су кисело дрво, бреза и јавор. Нешто квалитетније стабло се налази на КП 1038, стабло киселог дрвета, пречника око 80 cm и висине око 25 m.

5.5. Предшколске и школске установе

На простору у оквиру границе плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа.

У гравитационој зони, на удаљености до 700 m од предметног простора, налази се вртић „Бисер” у улици Светозара Марковића бр. 14–16, који похађа око 250 деце, вртић „Анђелак” у Бирчаниновој улици бр. 18а, који похађа око 120 деце и депанданс „Свети Сава” у Авалској улици, који похађа око 100 деце.

У непосредној близини налазе се три објекта основне школе на удаљености мањој од 700 m, а то су:

– ОШ „Владислав Рибникар” у Улици краља Милутина 10, Врачар

– ОШ „Свети Сава”, Авалска улица 8, Врачар

– ОШ „Петар Петровић Његош”, Ресавска улица 61, Савски Венац

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) на предметном простору не постоје планиране површине за изградњу школа и дечјих установа.

5.6. Примарна здравствена заштита

Примарна здравствена заштита становништва општине Савски венац организована је у следећим пунктовима:

– централни објекат Дома здравља Савски венац у Улици Пастерова бр. 1

у здравственим станицама:

– I здравствена станица у Ломиној улици бр. 39

– II здравствена станица у Улици Војводе Миленка бр. 6

– IV здравствена станица у улици Горњачка бр. 20

– V здравствена станица у Улици Косте Главинића бр. 3а

– VI здравствена станица у Улици Лопудској бр. 1

– Школски диспанзер у Улици војводе Миленка бр. 35

Најближи објекти примарне здравствене заштите у којима становници предметног подручја могу остварити здравствену заштиту су:

– централни објекат Дома здравља Савски венац у Пастеровој улици бр. 1, удаљен око 1 km од предметног подручја

– I здравствена станица у Ломиној улици бр. 39, удаљена око 1,5 km од предметног подручја

– II здравствена станица у Улици војводе Миленка бр. 6, удаљена око 1,2 km од предметног подручја

– IV здравствена станица у Горњачкој улици бр. 20, удаљена око 2,8 km од предметног подручја

6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

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

Основна намена обухваћеног простора

Јавна намена:

– саобраћај и саобраћајне површине,

– улично зеленило – дрвореди.

Остала намена:

– комерцијалне зоне и градски центри,

– становање у компактном градском блоку са пословањем.



2. ПЛАНИРАНО КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА 2021

Денвеллисане раскрснице

LRT - Лаки шински транспорт двојнице по терену

Железничка пруга

Нова железничка пруга

Главне путничке железничке станице

Путничке железничке станице

Локоперетне станице

Међуградске аутобуске станице

Речно путничко пристаниште

Граница ГП

НОВЕ ОРАМНЕ ПОВРШИМА, ПУНКТОВА И ТРАСА У ИЗМЕНАМА ГП 2008

Привредни паркови

Зоне са посебним поступком одређивања намене и спровођења Ужа зона санитарне заштите водоизворишта и подручје за детаљну анализу утицаја постојећих намена и објеката на ужу зону заштите водоизворишта

Заштита зона аеродрома

Заштита зона института Винча

План детаљне регулације за блок између улица: Неманине, Светозара Марковића, Српских Владара и Краља Милутина

Зона са посебним поступком одређивања намене и спровођења Ужа зона санитарне заштите водоизворишта и подручје за детаљну анализу утицаја постојећих намена и објеката на ужу зону заштите водоизворишта

Заштита зона аеродрома

Заштита зона института Винча

План детаљне регулације за блок између улица: Неманине, Светозара Марковића, Српских Владара и Краља Милутина

Денвеллисане раскрснице

LRT - Лаки шински транспорт двојнице по терену

Становање и стамбено ткиво

Комерцијалне зоне и градски центри

Пословно трговачке улице

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Јавне службе и јавни објекти чији се комплекси одређују детаљним плановима

Привредне делатности и привредне зоне

Зелене површине

Спорт, спортски објекти и комплекси

Планиране спортско рекреативне зоне

Комуналне делатности и инфраструктурне површине

Сабраћнај и саобраћајне површине

Грбља

Пољопривредне површине и објекти

Отворена пољопривредна поља

Ферме

Водне површине

Намена земљишта ће се одредити након усклађивања постојећих намена са посебним прописима

Делатности и зоне које се трансформишу у комерцијалне делатности и ошле градове центре или усклађују са околином

Привредне делатности и привредне зоне које се трансформишу у становање или усклађују са околином

Ауто пут

Ауто пут у тунелу

Магистралне саобраћајнице

Магистралне саобраћајнице у тунелу

Улице првог реда

Улице другог реда у тунелу

Улице другог реда

Коридори за будуће путне, железничке и ЛРТ правце

Варијанта Пунтог и железничког коридора ауто пута Е-70 Бубањ поток Винча

Денвеллисане раскрснице

LRT - Лаки шински транспорт двојнице по терену



ПРИЛОГ 1:
- ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕОГРАДА

Према подели на просторне зоне Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), извршене на основу главних просторно-функционалних, урбанистичко-архитектонских и предеоно-еколошких карактеристика, обухваћено подручје припада централној зони града.

Према Генералном плану Београда 2021, намена предметног подручја је комерцијалне зоне и градски.

Објекти у комерцијалној зони, сем комерцијалних садржаја, у зависности од функције, значаја и места, садрже у великој мери и друге јавне садржаје (култура, високо школство итд.) и јавне површине (тргови, паркови).

Комерцијалне зоне су простори са великом концентрацијом пословног простора, претежно комерцијалних делатности, које заузимају градске просторе високог степена јавности и комуникативности, нарочито у средишњим подручјима града. Дозвољене намене су трговина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део) и пословне и финансијске услуге и други пословни простори.

Карактеристика ових простора је изградња објеката са становањем изнад етажа са комерцијалном делатношћу.

Табела 5: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Пословним комплексима изван градских језгара и изван пословно трговачких улица, према Генералном плану Београда 2021.

	Пословни комплекси у централној зони	Пословни комплекси у средњој зони	Пословни комплекси у спољној и рубној зони
Индекс изграђености (И) мах	3,5 (изузетно 4,5)	2 (изузетно 3,0)	1,0 (изузетно 1,5)
Индекс заузетости (З) мах	70%	50 %	50 %
Минимална површина грађевинских парцела	300	500	500
Максимална висина венца и спратност	32 П+8+Пк	18 м П+4+Пк	16 м
Начин паркирања	на својој парцели	на својој парцели	на својој парцели
Зеленило мин	10 % и озелењен паркинг	15 % и озелењен паркинг	20 % и озелењен паркинг

6.1. Подела на урбанистичке целине

Простор обухваћен границом овог плана подељен је на урбанистичке целине према уличној матрици и доминантној намени.

Урбанистичка целина А са наменом комерцијалне зоне и градски центри и целина Б са наменом становање у компактном градском блоку са пословањем.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Правила за јавне површине и објекте

7.1.1. Правила за саобраћајне површине

Улична мрежа

Колски приступ предметном простору је могућ са улица Светозара Марковића, Немањине и Краља Милутина, а није дозвољен из Улице краља Милана (Српских владара).

Регулација ових улица је следећа:

- Немањина улица 18,6 м до осе коловоза
- Улица Светозара Марковића 18,8 м (коловоз 8,0 м и обострани тротоари од 4,8 м до 6,2 м)
- Улица краља Милана (Српских владара) 27,0 м (коловоз 12,0 м и тротоари 8,0 м и 7,0 м)

Потребно је придржавати се следећих услова у складу са условима Секретаријата за саобраћај:

- свака парцела треба да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине;
- код угаоних објеката који се ослањају на улице различитог ранга, колске улазе-излазе на парцеле планирати из улице нижег ранга, што даље од раскрснице;
- рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе;
- улично паркирање решити тако да се тротоар налази иза паркираних возила (гледано са коловоза) и тиме пешачки ток остане у континуитету;
- радијусе скретања у раскрсницама димензионисати према прописаним нормативима за путничка и теретна возила;
- места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина (члан 11. Одлуке о одржавању чистоће – „Службени лист Града Београда”, бр. 27/02, 11/05, 6/10, 2/11, 10/11, 42/12 и 60/12).

Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима ГП Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09, 70/14) и условима Секретаријата за саобраћај. Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру сопствених грађевинских парцела и то:

- за становање: 1,1 ПМ/1 стану за нову изградњу,
- за трговину: 1 ПМ/66 м² БРГП,
- за пословање: 1 ПМ/80 м² БРГП,
- за угоститељство: 1 ПМ/2 стола са по четири столице,
- за тржне центре: 1 ПМ/50 м² продајног простора,
- пословно-финансијски објекти шалтерског типа: 1 ПМ/2,5 шалтера.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова пројектовати и градити тако да се особама са инавалдитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад (члан 5. Закона о планирању и изградњи – „Службени гласник РС”, број 72/09 као и према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалдитетом, деце и старима („Службени гласник РС”, број 22/15)

(Секретаријат за саобраћај, Услови IV-05 број 344.4-17/2013 од 27. јуна 2013. године)

Јавни градски превоз путника

Дирекција за јавни превоз планира задржавање свих постојећих траса линија ЈПП-а, повећање превозних капацитета и замену постојећих трамваја савременим шинским возилима.

Задржавају се и стајалишта на постојећим микролокацијама. Стајалишта морају бити дужине 40 м и минимум 3 м корисне ширине стајалишног фронта (тротоара) у зони стајалишта.

Пре извођења радова на предметној локацији, инвеститор или извођач радова је дужан да затражи сагласност од Секретаријата за саобраћај – Дирекције за јавни превоз за потребне и неопходне услове. Такође је потребно да уради и достави елаборат измене режима саобраћаја и безбедног одвијања јавног градског превоза.

(Дирекција за јавни превоз, Услови IV-08 број 346.5 – 1290/13 од 17. септембра 2013)

7.1.2. Правила за слободне и зелене површине

У циљу побољшања и унапређења зеленила, план детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара

Марковића, Српских владара и Краља Милутина, треба да обезбеди:

- у оквиру целине Б, с обзиром да је намењена и становању, планира се минимум 15% зеленила од укупне површине парцеле, од чега 10% у директном контакту са тлом, стим да у тај проценат не улази озелењени паркинг;

- У оквиру целине Б, планирано је да се искористе све могућности за формирање нових пратећих зелених површина: простор испред објекта, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровова, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом високим стандардом одржавања тих зелених површина;

- Планира се да планирани компактни блок у оквиру целине Б, буде унапређен визуелним отварањем ка унутрашњим зеленим површинама, уколико је то остварљиво;

- Декоративно зеленило у целини А квантитативно и квалитативно унапредити;

- Планира се да кровне површине подземних гаража у обе целине – А и Б, буду урађене као интензивни или екстензивни кровни вртови, а паркинзи у нивоу терена озелењени дрворедним садницама;

- Новом вегетацијом планира се побољшање микроклиматских услова предметног простора и унапређивање животног простора будућих корисника.

Уређење слободних и зелених површина радити на основу постојеће и новопројектоване ситуације, вредновања постојеће вегетације – мануала валоризације и синхрон плана.

За све категорије планираних зелених површина у оквиру граница овог плана, за дефинисање уређења и озелењавања простора, потребно је урадити Главне пројекте уређења и озелењавања као саставни део пројекта за грађевинску дозволу, а на основу Техничких услова „ЈКП Зеленило Београд”.

(ЈКП „Зеленило–Београд”, Услови број 51/233 од 25. јуна 2013. године)

7.1.3. Предшколске и школске установе

Постојећи капацитети у предшколским и школским установама у суседним блоковима су довољни за прихват дела популације која им гравитира.

У складу са условима Секретаријата за дечију заштиту, на предметном подручју није потребна изградња новог објекта комбиноване дечије установе.

С обзиром на ограничене просторне могућности у оквиру граница предметног простора, као и анализе величине популације предшколске деце, а имајући у виду потенцијале у непосредном окружењу, смештај деце треба обезбедити у оквиру објеката предшколских установа у окружењу:

- вртић „Бисер” у Улици Светозара Марковића бр. 14–16,
- вртић „Анђелак” у Бирчаниновој улици бр. 18а,
- и депанданс „Свети Сава” у Авалској улици.

Планирани број корисника за основну школу је око 67, што чини 10% од укупно предвиђеног броја становника у предметном блоку. Предвиђени број деце школског узраста ће похађати школу у контактном подручју:

- ОШ „Владислав Рибникар” која се налази у непосредном окружењу, у Краља Милутина 10, Врачар, са 45 одељења и 1061 ученика у две смене,
- ОШ „Петар Петровић – Његош” у Ресавској улици бр. 61, Савски венац, са 16 одељења и 371 број ученика у две смене,
- ОШ „Свети Сава”, Врачар, Авалска улица бр. 8, са 20 одељења и 327 ученика.

(Секретаријат за образовање и дечју заштиту, Услови VII-03 број 35-41/2013 од 28. маја 2013. и 6. јуна 2013. године)

7.1.3. Примарна здравствена заштита

Планирано повећање броја становника у границама предметног плана је 670 становника, што би пратећи већ утврђену старосну структуру, износило: 28 (4,21%) деце предшколског узраста, 55 (8,19%) деце узраста 7–19 година, 587 (87,60%) становника од 20 и више година и 314 жена старости преко 18 година (46,87%).

Собзиром на планирано повећање броја становника за 670, на предметном подручју општине Савски венац, није потребно планирати изградњу нових објеката здравствене заштите.

(Секретаријат за здравство, Услови II-02 број 50-1332/2014 од 6. октобра 2014. године)

7.1. Правила за изградњу инфраструктурне мреже

7.2.1. Водовод

Изградња нове водоводне мреже планира се на оним деоницама цевовода где су пречници мањи од Ø 150 mm, а то је основни захтев ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Постојећи цевовод Ø 100 mm у Улици Светозара Марковића уз предметни блок од Улице краља Милана је дотрајао и у лошем стању, па се планира замена цевоводом већег пречника. Планира се цевовод минималног пречника Ø 150 mm поред постојећег који се укида.

Цевовод Ø 150 mm у Улици краља Милана је дотрајао и у лошем стању са честим кваровима. Да би се обезбедило уредно снабдевање потрошача прикључених на овај цевовод, планира се замена овог цевовода, цевоводом минималног пречника Ø 150 mm у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Планирани цевовод у Улици Светозара Марковића повезаће се у прстенасти систем водоводне мреже везујући се са цевоводом Ø 150 mm у Улици краља Милана.

Продужиће се цевовод Ø 150 mm у Улици краља Милутина до везе на цевовод Ø 300 mm у Немањиној улици. Сва водоводна мрежа је по систему прстенова.

Траса цевовода се планира у свему према урађеном синхрон плану.

На цевоводима секундарне водоводне мреже планирају се надземни хидранти Ø 80 mm, противпожарне заштите.

(Услови ЈКП београдски водовод и канализација, Служба развоја водовода, број 22535/1, 14-2/496, П/1180 од 8. јула 2013. године)

7.2.2. Канализација

Локација предметног плана припада подручју које је обрађено ДУП-ом подручја Славија („Службени лист Града Београда”, број 11/80) и измена и допуна ДУП-а Славија („Службени лист Града Београда”, бр. 3/86 и 4/92).

Техничком документацијом „Идејним” пројектом реконструкције канализационе мреже на подручју ДУП-а Славија (ЈКП БВК, 1990. године) и „Главним” пројектом (1995. године) која је рађена за овај план подручје ДУП-а Славија, показано је да су постојећи цевни канали ОК 250 – ОК 300 mm и ОК 300 mm дуж тортоара улице Краља Милана преоптерећени транзитним водама и не задовољавају капацитетом планирану изградњу ширег сливног подручја.

Преузеће се део решења из „Главног” пројекта спољне мреже канализације блока између Улица краља Милана, Краља Милутина, Његошеве и Светозара Марковића

(„Нова”, 2007. године) који се тичу реконструкције канализационе мреже само у граници овог ПДР-а, а условљено последицом урбанизације ван граница овог плана, расте-рењења колектора у Његошевој улици и дотока транзитних вода са узводног подручја.

У граници овог плана планирана је реконструкција канализације у делу Улице Светозара Марковића. Планирана је изградња канала ОК 350 mm у улици Светозара Марковића од Улице краља Милана, где би се укључио у постојећи канал ОК 350 mm који је прикључен на колектор ОБ 100/150 cm у Немањиној улици.

Планирано је превезивање постојећег канала ОК 250 mm из горњег дела Улице Светозара Марковића на планирани канал ОК 350 mm и укидање његове везе са каналом ОК 300 mm у тротоару краља Милана.

Тиме би се канал ОК 300 mm растеретио.

Постојећи канал ОК 250 mm у Улици Светозара Марковића се укида. Планира се реконструкција деонице постојећег канала ОК 250 у Улици краља Милана са парне стране. Деоница овог канала ОК 250 mm који не задовољава капацитетом и захтевним минималним пречником за општи систем укинуће се и заменити цевоводом мин.Ø 300 mm. Планиран је и растеретни канал (веза) између претпоследњег шахта канала ОК 350 mm у Улици Светозара Марковића на канал ОК 300 mm у Немањиној улици.

Постојећи и пројектовани канал ОК 350 mm кроз Улицу Светозара Марковића је на граници капацитета. Ако се покаже да капацитет канала ОК 350 mm не задовољава планираће се реконструкција или појачање овог канала по истој траси и капацитетом канала до реципијента у Немањиној улици у складу са решењем одвођења отпадних вода из техничке документације.

Планирана реконструкција и изградња нове канализације спровешће се у складу са фазном изградњом предметног подручја као и прилива додатних количина воде, што ће се потврдити пројектном документацијом уз хидрауличку проверу капацитета канала до реципијента у Немањиној улици узимајући и додатне воде са узводног гравитирајућег подручја и условима прикључења и одвођења отпадних вода са територије плана.

Минимални пречник планиране канализације БКС је Ø 300 mm.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба развоја канализације, број 54228/1, I4-2/1754/1 од 29. јула 2013. године)

7.2.3. Топловод

На основу урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена потрошње топлотне енергије у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина целина А и Б и она износи $Q = 6605 \text{ KW}$.

Планирани топлотни конзум дат је у следећем табеларном приказу, разврстан по целинама и садржајима :

целине	планирана БРПП (m ²)	Топлотни конзум-планирани Q (KW)
А-комерцијални садржаји	53.493,96	4900
Б-комерцијални садржаји	5.752,94	365
Б-стамбени садржаји	21.449,18	1340
Укупно :	80.696,08	6605

Планирани топовод водити од постојеће топоводне мреже као што је то дато у графичком прилогу. Планиране топоводе водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина.

Планирани топовод Ø168,3/250 mm у Улици Светозара Марковића прикључити и на постојећи магистрални топовод Ø Ø219,1/315 mm положен у Немањиној улици, док планиране топоводе Ø114,3/200 у Улици краља Милана (Српских владара) и интерној саобраћајници између целина А и Б прикључити на постојећи магистрални топовод Ø355,6/5,6 mm у Улици краља Милутина.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен приступ и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Њихова диспозиција као и топоводни прикључци до објеката унутар предметног простора дефинишу се кроз израду даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

(„Београдске електране”, Услови број IX-4028/2 од 10. јула 2013. године)

7.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у целини Б и целини А потребно је изградити две трансформаторске станице 10/04 kv капацитета 1000 kva.

Трансформаторске станице изградити у склопу планираних објеката. Трансформаторске станице 10/0,4 kv изградити у оквиру планираних гаража или у приземљу објекта. Планиране ТС 10/0,4 kv морају имати најмање два одељења и то одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Обезбедити сигурну звучну и топлотну изолацију просторија за смештај трансформатора. Колски приступ просторијама трансформаторских станица 10/0,4 kv обезбедити изградњом приступног пута ширине 3 m, носивости 5 t.

Планиране ТС 10/0,4 kv прикључити по принципу улаз-излаз на постојеће водове 10kv који су положени око предметног блока.

Планиране прикључне водове 10 kv извести подземно испод тротоарског простора и коловоза, а у рову дубине 0,8 m и ширине 0,5 m. На прелазу испод коловоза саобраћајница кабловски водови 10 kv искључиво се полажу кроз кабловску канализацију односно кроз заштитне цеви.

Све постојеће каблове 1 и 10 kv који су угрожени изградњом саобраћајница и објеката изместити на безбедну локацију.

(„Електродистрибуција Београд”, Услови број 2745/13 од 25. јула 2013. године)

7.2.5. Телекомуникациона мрежа

Капацитети ТК канализације не задовољавају потребе планираних претплатника па је неопходно капацитет постојеће ТК канализације дуж Немањине улице и дуж Улице краља Милана повећати за две PVC/PEHD цеви, Ø110 mm.

Планирани претплатници (у новим објектима) припадају подручју главног кабла No-2 ИС „Народна банка” и све потребе за телефонским прикључцима решаваће се у складу са најновијим смерницама за планирање и пријектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

За нове стамбено-комерцијалне објекте приступна ТК мрежа може се реализовати FTTB (Fiber To The Building) технологијом, монтажом IP приступних уређаја или GPON технологијом FTTH (Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

За повезивање на ТК мрежу, неопходно је обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације уз наведено проширење (у улицама Немањиној и Краља Милана) и изградњом приводне ТК канализације до планираних објеката капацитета две PVC (PENHD) цеви, Ø 50 mm.

(„Телеком Србија”, Услови број 168459/3-2013 од 12. септембра 2013. године.)

7.2.6. Правила за евакуацију отпада

На предметном подручју за евакуацију неселектованог кућног отпада из постојећих објеката тренутно се користе контејнери запремине 1.100 l и габаритних димензија: 1,37x1,20x1,45 m који су постављени:

- на коловозу у ул. Краља Милутина на углу са Краља Милана (четири комада) и

- за потребе одлагања отпада из Народне банке Србије, у њиховој подземној гаражи са прилазом из Немањине улице (10 комада).

У надлежности ЈКП „Градска чистоћа” је одређивање врсте судова за одлагање смећа, њиховог потребног броја и локације у оквиру граница формираних парцела. С обзиром да се на предметном простору планира изградња двострано узиданих објеката, контејнери могу бити постављени само у посебно изграђеним смећарама унутар самих објеката, са обезбеђеним директним прилазом за ком.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 овог простора. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника са успоном до 3% и износи максимум 15 m од њихове локације до комуналног возила.

Уколико се планира постављање контејнера на подземним етажама (у гаражним просторима), инвеститори су у обавези да обезбеде дежурна лица, која ће их, у доба доласка ком.возила, износити на слободну површину испред објекта ради прањенења.

Како би се унапредила технологија депоновања кућног отпада, кроз техничку документацију ће се размотрити могућност изградње подземних контејнера запремине 3 m² на деловима јавне саобраћајне површине у улици Светозара Марковића, која улази у опсег плана детаљне регулације, у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа”.

(ЈКП „Градска чистоћа”, Услови број 6183 од 3. јуна 2013. године)

7.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Геоморфолошки гледано, предметно подручје захвата падину која се спушта од Булеvara краља Александра, генералног нагиба 3–5°, са kotaма терена од 110–117 мнв.

Геолошку основу терена изграђују седименти терцијара који су представљени кречњацима, лапорима и лапоровитим глинама. Преко седимената терцијата, током периода квартара формиране су наслагe делувијалних глина, које су прекривене лесоидним седиментима. Као последица урбанизације у терену је присутан насип.

Према досадашњим истраживањима у терену је формирана дубока и плића издан. Дубока издан је формирана у оквиру водоносних сарматских кречњака са израженим колекторским својствима, преко којих се остварује хидрауличка веза са реком Савом. Плића издан је формирана у делувијалним глинама и у кори распадања лапоровитих гли-

на са благим субартерским карактером. Издан је разбијена и дисконтинуална са пијезометарским нивоом од 5 до 8 m од површине терена.

У односу на литолошки састав терен, плића издан се континуално празни према ерозионом базису (према Немањиној улици).

У погледу уједначености морфолошких карактеристика, литолошког састава и инжењерскогеолошког стања и својстава терена и стенских маса, предметни терен припада једном инжењерскогеолошком рејону.

РЕЈОН АП – Терен има карактеристике падине нагиба око 3–5° формиране у неогеним и квартарним седиментима, са успостављеном општом стабилности терена. Изведени процес урбанизације (високоградња са пратећом инфраструктуром), такође је потврдило генералну просторну хомогеност инжењерскогеолошког својстава терена као подлоге за све грађевинске захвате. То значи да се терен оцењује као условно повољан. Квартарни и терцијарни седименти су повољни за пријем и преношење оптерећења, сем лесних седимената који су условно повољни због осетљивости на допунска и неравномерна провлажавања, која могу имати утицај на стабилност и функционалност грађевинских објеката, услед неравномерних слегања и могуће ротације објеката.

У геодинамичком погледу са аспекта клижења и унутрашњих ерозионих процеса и појава, терен у природним (данашњим условима) је условно стабилан, без изражених-активних кретања.

Постојеће равнотежно стање, кроз уношење нових урбаних садржаја, односно реконструкције постојећих, треба променити у корист веће стабилности, односно обезбеђења трајне стабилности терена и објеката.

У терену је присутна подземна вода на дубинама од око 5–8 m, у зависности од хипсометријске висине терена, међутим лес има хидрогеолошка својства колектора спроводника па је могуће акумулирање са успореном инфилтрацијом кроз погребену земљу, односно лесоидну глину што чини сезонски издан етажног типа па се могу очекивати мањи приливи подземне воде при извођењу темељног ископа и на дубини од око 2 m.

7.4. Правила заштите

7.4.1. Правила за заштиту културно-историског наслеђа

Предметни блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана и Краља Милутина, изузев објеката у Улици Светозара Марковића 43, 47. и 49. нема објеката од непосредног интереса за очување, које би са аспекта заштите културног наслеђа требало задржати. Валоризоване објекте је потребно инкорпорирати у ново окружење које ће настати заменом постојећег грађевинског фонда новим, следећи концепт компактног градског блока.

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачне објекте који уживају заштиту.

Простор обухваћен предметним планом ужива претходну заштиту и налази се у оквиру целине Врачар.

У непосредном окружењу границе плана налази се Антчки Сингидунум, археолошко налазиште – културно добро које је проглашено Решењем Завода бр. 176/8 од 30. јуна 1964. године.

Инвеститор изградње дужан је да благовремено обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда о почетку земљаних радова, како би стручна служба овог Завода извршила увид у стање терена и сходно томе одредила евентуалне мере заштите које би се састојале у археолошком надзору.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе 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, „Службени гласник РС”, број 71/94).

Инвеститор је дужан да по члану 110 истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број Р1950/13 од 25. октобра 2013. године)

7.4.2. Правила за заштиту животне средине

У поступку израде плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Српских владара и Краља Милутина утврђују се следеће мере заштите и услови:

1. Капацитет нове изградње утврђен је у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбеђен је на припадајућим парцелама, у подземним етажама објеката.

2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине предвиђено је:

– прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру;

– централизован начин загревања свих постојећих и планираних објеката;

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

– задржавање постојећих дрвореда дуж ободних саобраћајница, који ће имати функцију смањења буке и загађења пореклом од издувних гасова моторних возила;

– избор садног материјала прилагодити његовој заштитној функцији;

– извршити валоризацију постојеће вегетације уз задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;

– засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара.

3. у унутрашњости целине Б – намењене становању у компактном градском блоку са пословањем планирано је уређење јединствене слободне озелењене површине – „унутрашњег дворишта”

4. приликом планирања објеката обезбедиће се ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, положај и оријентацију објеката, намену, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

5. при пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању, а нарочито ако је део објекта намењен пословању, примењују се технички услови и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

6. у подземним етажама планираних објеката које су намењене гаражирању возила планиран је:

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

– систем за праћење концентрације угљен-моноксида;

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

– редовно пражење и одржавање сепаратора;

– континуирани рад наведених система у случају несатанка електричне 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 удеца и систем за аутоматску детекцију цурења енергената;

7. на предметном простору није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање чинилаца животне средине у окружењу, а нарочито:

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет становања у околини;

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

– изградња надземне блоковске гараже, односно паркинг простора у унутрашњости целине Б.

8. Прикупљање и поступање са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом спроводи се у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020. („Службени лист Града Београда”, број 28/11); обезбедити посебне просторе за постављање подземних контејнера за сакупљање комуналног отпада.

9. грађевински и остали отпадни материјал који настаје у току изградње нових, односно реконструкције или уклањања постојећих објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћавање или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом.

10. ако при извођењу радова на изградњи нових, рушењу старих, односно реконструкцији постојећих објеката дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-40/2013-V-04 од 13. јуна 2013. године)

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Српских владара и Краља Милутина, Градска општина Савски венац, IX-03-350.14-11/13, од 7. октобра 2013. године.

7.4.3. Правила за заштиту природе

У поступку израде плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Српских владара и Краља Милутина, утврђују се следећи услови заштите природе:

– Грађевинска парцела урбанистичке целине Б, намењене становању у компактном градском блоку са пословањем треба да садржи најмање 15% зелених површина, чије је тло порозно;

- Очувати и допунити постојеће дрвореде,
 - Потребно је унутар урбанистичке целине Б организовати зеленило у виду малог унутарблоковског парка;
 - Уредити остале површине на равним крововима гаража и других структура као озелењене површине, независно од поменутог процента;
 - уколико се наиђе на геолошка или палеонтолошка документа, која би могла представљати заштићену природну вредност, одредбом члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), налазач је дужан да о налазу обавести Министарство надлежно за послове животне средине у року од осам дана од проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица;
 - за све друге активности као и евентуалне промене на предметној локацији, носилац активности дужан је да поднесе Заводу за заштиту природе Србије нови захтев за издавање услова заштите природе.
- (Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 020-1505/2 од 5. августа 2013. године)

7.4.4. Правила за несметано кретање инвалидних лица

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мера предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деце и старима („Службени гласник РС”, број 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

7.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

7.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09);
- 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);
- предвидети хидрантску мрежу, у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског погона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);
 - применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);
 - 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);
 - реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21;
 - уколико објекти припадају категорији високих објеката применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);
 - уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину
 - уколико се предвиђа изградња у објектима, реализовати гараже у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);
- (Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217-79/2013-07/7 од 5. јуна 2013. године)

7.4.7. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

За предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Услови број 1756-2 од 17. јуна 2013. године)

7.4.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности у грађевинарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова што доприноси заштити природне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон 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) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашним климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност...). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

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

- у обликовању избегавати велику разубуђеност објекта, јер разубуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;

- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици, а просторије добиле довољно светлости;

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

- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;

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

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

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила парцелације

8.1.1. Општа правила

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела које се планирају у површинама за становање у компактном блоку, у свему према условима плана и 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).

ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА

Дозвољено је ограђивање парцела намењених становању.

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

8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарске парцеле које испуњавају ове услове и услове прописане планом, постају грађевинске парцеле у оквиру својих постојећих граница.

Овим планом је формирана грађевинска парцела остале намене ГП2 – Народна банка Србије, од катастарских парцела 1040/1 и 1044 КО Савски венац.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела плана, меродаван је графички прилог бр. 5 Грађевинске парцеле јавне и остале намене.

8.1.3. Правила за формирање грађевинских парцела јавне намене

Овим планом извршена је препарцелација и дефинисана је парцела јавне намене – ГП1

Формирање грађевинске парцеле јавне намене извршено је препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

Грађевинска парцела јавне намене (саобраћајница) дефинисана је аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу број 5. Грађевинске парцеле јавне и остале намене.

Грађ.парц.	Намена	Површина m ²	Катастарске парцеле
ГП1	Улица Светозара Марковића	2.980,95	Цела: 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4 и 1042/2 све КО Савски венац

Немањина улица и Улица краља Милана се задржавају у оквиру постојећих катастарских парцела.

У случају неслагања графичког и текстуалног дела плана, меродаван је графички прилог бр. 5 Грађевинске парцеле јавне и остале намене.

8.2. Правила грађења на парцелама

8.2.1. Општа правила

- Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објеката од задње и бочних граница парцеле.

- Планиране објекте обавезно постављати на грађевинску линију према улицама Светозара Марковића, Српских владара и Краља Милутина.

- На постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије дозвољава се реконструкција, санација, адаптација, промена намене објекта без извођења грађевинских радова, промена намене уз извођење грађевинских радова, извођење радова на раздвајању или спајању пословног или стамбеног простора и уградња унутрашњих инсталација у постојећи објекат, све према члану 145. 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).

- За постојећи објекат Народне банке Србије који се задржава без повећања капацитета у целини А, на парцели 1044, дозвољени су радови на текућем инвестиционом одржавању објекта, санација, адаптација, реконструкција, промена намене објекта без извођења грађевинских радова, промена намене уз извођење грађевинских радова, извођење радова на раздвајању или спајању пословног простора, уградња унутрашњих инсталација у постојећи објекат, све према члану 144. и 145. 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).

- Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле „З”. Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

- У урбанистичкој целини Б, нови објекти морају бити двострано узидани.

- Двострано узидани објекти, морају бити изграђени у непрекинутом низу, тако да објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, а растојање између два суседна објеката постављена у непрекинутом низу је 0,0 m.

- Собиром да је тротоар у улицама Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина већи од 3,5 m, грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу бити истурени испред грађевинске

линије и то максимално 1,00 m од грађевинске линије, на висини изнад приземља, али не на мањој од 4 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде.

– Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију (када се грађевинска линија поклапа са регулационом) максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3,00 m.

– Код двострано узиданих објеката, уколико се предвиђа пролаз (пасаж) кроз објекат, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити минималне ширине 3,5 m уколико представља приступ једној парцели и 5 m ако пасаж представља приступ за две и више парцела и минималне висине 4,5 m.

– Максимална БРГП планираних објеката на парцели је збир површина свих надземних и подземних корисних етажа објекта, надземних мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама), док површине подземних корисних етажа, као и поткровља, улазе у обрачун планиране БРГП са 60%. Површине подземних етажа, планираних за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава, не улазе у обрачун планиране БРГП.

– Висина објекта је растојање од нулте коте односно од тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта до коте венца.

– Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

– Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

– Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа у односу на коту нивелете јавног пута. Максимални индекс заузетости подземних етажа парцеле је 90% површине парцеле.

– Забрањено је постављање полуукопаних гаража на граници грађевинске парцеле, чији габарит излази изван габарита објеката више од 0,90 m. Габарит полуукопане гараже испод 1,2 m не улази у индекс заузетости парцеле.

– Проветравање подземних гаража извести према важећим прописима, дајући приоритет проветравању природним путем – ободним шахтовима. Гаражу адекватно осветлити вештачком расветлом.

– Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

– Повучени спрат је могуће планирати са увлачењем од 57° у односу на грађевинску линију.

– Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

– За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11) и 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).

8.2.2. Правила за изградњу објеката у урбанистичкој целини А – Комерцијалне зоне и градски центри

Комерцијалне зоне су концентрације пословног простора претежно комерцијалних делатности које заузимају градске просторе високог степена јавности и комуникатив-

ности. То су трговина, угоститељство, туризам, занатство, пословне и финансијске услуге и други пословни простори.

У целини А се налази:

– објекат Народне банке Србије у Немањиној бр. 17 који се задржава у постојећем стању и преузима се као стечена обавеза на основу Решења о грађевинској дозволи бр. 351.2-413/06 од 30. августа 2006. године (БРГП 53.493,96 m² и спратност 4Су+П+9+Пк)

8.2.3. Правила за изградњу објеката у урбанистичкој целини Б Становање у компактном градском блоку са пословањем

У приземљима објеката је обавезна изградња пословно комерцијалних садржаја (15%). Однос становања и пословања је 0:100% до 85:15%.

Максимални степен заузетости „З” на парцели: 60%

Максимална висина објекта (кота венца) је 26 m.

На парцелама је потребно обезбедити минимум 15% зеленила од укупне површине парцеле, од чега 10% у директном контакту са тлом.

Објекте планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана, при чему је рестриктивни параметар индекс заузетости од максимум 60% и висина објекта (максимум 26 m), а све у складу са графичким прилогом бр. 4 Регулационо-нивелациони план.

У случају прекинутог низа растојање објекта од бочног суседног објекта је 1/3 висине објекта, али не мање од 4 m, без прозора. Низ чини минимално три објекта.

Објекти у Улици Светозара Марковића бр. 43, 47 и 49 представљају сегмент историјског амбијента Београда, валоризовани као амбијентална вредност и као такви се задржавају у постојећем стању изграђености уз могућност реконструкције, рестаурације и ревитализације, при чему је је дозвољена доградња постојећих објеката до максималне висине венца дефинисане предметним планом (26 m) ка унутрашњости парцеле у циљу усклађивања и повезивања новопланиране градње и постојећих објеката у оквиру блока.

За катастарску парцелу 1027 (Светозара Марковића 41–43 – Краља Милана 52–54) је обавезна израда урбанистичког пројекта ради дефинисања адекватног решења, с обзиром на специфичан положај парцеле у блоку.

Није дозвољено отварање отвора за објекат на катастарској парцели 1033 према катастарској парцели 1040/1.

За катастарске парцеле 1031, 1034, 1035, 1036 и 1037 је обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта при чему ће се формирати грађевинске парцеле, намене становање у компактном градском блоку са пословањем и приступ формираним парцелама. Пројектом препарцелације и парцелације формираће се посебна грађевинска парцела приступног пута минималне ширине 5 m, који би био само у функцији приступа гаражама објеката уз њега.

8.3. Преглед урбанистичких параметара и капацитета

Табела 6: Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене, предложених нацртом плана и у складу са Генералним планом Београда 2021

Намена површина	Нацрт плана	Генерални план Београда 2021.
Становање у компактним градским блоковима у централној зони	Степен заузетости: 60 %	Степен заузетости: 60 %
	Максимална висина венца 26 m	Спратност: x=1,5 ширина улице

8.3.1. Табеларни приказ урбанистичких параметара за целине а и б

Табела 7: Граничне вредности урбанистичких параметара

Ознака целине	Максимални индекс заузетости „З“	Максимална висина
Б	60%	Максимална висина венца 26 m

8.3.2. Табеларни приказ планираних капацитета изградње за целине А и Б

Табела 8: Могућности изградње

адреса	П парц m ²	намена	макс 3 (%)	зауз. m ² макс	висина коте венца
Немањина 17	6013,53	ком. зоне и градски центри	76	4.594,74	4Су+П+9+Пк
Светозара Марковића бр. 49	548,92	становање компактни блок	60	329,35	26 m
Светозара Марковића бр. 47	550,60	становање компактни блок	60	330,36	26 m
Светозара Марковића бр. 45	411,15	становање компактни блок	60	246,69	26 m
Светозара Марковића бр. 41-43 – Краља Милана бр. 52-54	1341,90	становање компактни блок	60	805,14	26 m/
Српских владара бр. 56	421,15	становање компактни блок	60	252,69	26 m
Српских владара бр. 58	636,00	становање компактни блок	60	381,60	26 m
Српских владара бр. 60	533,80	становање компактни блок	60	320,28	26 m
Српских владара бр. 62	441,78	становање компактни блок	60	265,06	26 m
Српских владара бр. 64 – Краља Милутина бр. 22-24	360,53	становање компактни блок	100	360,53	26 m
Краља Милутина бр. 26	479,21	становање компактни блок	60	287,53	26 m
Укупно				8.084,66	

Напомена: Површине парцела су оријентационе, док ће се стварна величина парцела утврдити из Листа непокретности

9. РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Табела 9: Оријентациони економски приказ планираних инфраструктурних радова на уређивању земљишта јавне намене јавног грађевинског земљишта

Врста радова	Опис	Јединица мере	Количина	Цена по јединици мере	Динара на дан 01.11.2010.
Водоводна мрежа	Цевовод Ø 150	m'	273,84	13.000	3.559.920
Канализациона мрежа	постављање Ø300	m'	174,41	24.000	4.185.840
ТС 10/0,4 kv	Изградња	ком	1	4.990.000	4.990.000
Ел. каблови 10, 1 kv	Постављање	m'	250	5.000	1.250.000
Телеком. мрежа	Постављање	m'	269	16.000	4.304.000
Топлификација	Постављање	m'	432	42.000	18.144.000
УКУПНО					121.625.702

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, израду Пројекта препарцелације и парцелације и формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, као и за уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи

(„Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), а према правилима из овог плана.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

Постојеће стање објеката у Улици Светозара Марковића бр. 47 и 49 у спровођењу плана, утврђују се према подацима из овог плана.

За објекте у Улици Светозара Марковића бр. 47 и 49 инвеститор је у обавези да тражи услове од Завода за заштиту споменика културе пре било каквих интервенција на самим објектима, а у складу са дозвољеним параметрима из плана.

За објекте на катастарској парцели 1027, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради дефинисања адекватног решења, обзиром на специфичан положај парцеле у блоку. Инвеститор у обавези да тражи услове од Завода за заштиту споменика културе пре било каквих интервенција на самим објектима (Светозара Марковића бр. 41, 43 и Српских владара бр. 52, 54).

За катастарске парцеле 1031, 1034, 1035, 1036 и 1037, све КО Савски венац, је обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта и пројекта препарцелације, у циљу формирања затвореног блока у континуитету у улици Краља Милутина и обезбеђивања приступа унутрашњости блока кроз пасаж одговарајућег профила на делу објекта који омогућава приступ свим новоформираним парцелама.

У фази израде идејних решења за сваки објекат, потребно је да се прибаве посебни услови од стране надлежног органа Министарства са аспекта услова и примене мера заштите од пожара. Такође је потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, пре отпочињања поступка за итврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС”, број 22/15) и са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 11/09 и 20/15).

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице дозвољена је промена нивелета попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

Детаљни урбанистички план подручја Славије („Службени лист Града Београда”, бр. 11/80, 3/86, 15/91, 4/92) се у границама овог плана ставља ван снаге.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. Постојећа намена Р 1:500
2. План детаљне намене Р 1:500
3. Регулационо-нивелациони план Р 1:500
4. План саобраћајних површина Р 1:500
5. Грађевинске парцеле јавне и остале намене Р 1:500
6. План водовода и канализације Р 1:500
7. План топловода Р 1:500
8. План електро и тт мреже Р 1:500
9. Синхрон план Р 1:500
10. Спровођење плана Р 1:500
11. Инжењерско-геолошки пресеци терена Р 1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Одлука о изради плана детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина, Градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 23/13)

2. Извод из Генералног плана Београда 2021. год (текстуални део)

3. Анализа постојећег стања (каталожки листови)

4. Услови надлежних институција и завода

5. Катастарско-топографски план Р 1:500

6. Катастар подземних инсталација Р 1:500

7. Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину

8. Елаборат геолошко-геотехничке документације

9. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана

10. Извештај о јавном увиду

11. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

Скупштина Града Београда

Број 350-695/15-С, 15. септембра 2015. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације подручја између ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансвер-зале”, Градска општина Савски венац -----	1
План детаљне регулације за блок између улица: Немањине, Светозара Марковића, Краља Милана (Српских владара) и Краља Милутина, градске општине Савски венац и Врачар -----	25

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.

Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.

Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15