



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LIII Број 5

23. фебруар 2009. године

Цена 180 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. фебруара 2009. године, а на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 39/08) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИС ИРБИЈЕВЕ И УСТАНИЧКЕ, БЛОКОВИ Д23-Д25, Д36-Д43 И ДЕО Д26

#### 1. ОПШТИ ДЕО

##### 1.1. Правни основ

Правни основ за израду овог плана детаљне регулације претстављају:

- Одлука о припремању Детаљног урбанистичког плана подручја Булеvara револуције („Службени лист града Београда”, број 6/93)
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06)
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима, начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

##### 1.2. Повод и циљ израде плана

Овај план детаљне регулације представља етапу у планирању целокупне зоне Булеvara од Трга Николе Пашића до спољне магистралне тангенте која обухвата територију од око 300 ha градског грађевинског простора.

Повод за даљу разраду потеза дуж Булеvara краља Александра је потреба за даљим развојем овог веома квалитетног градског простора чија је урбана матрица одређена још првом половином XX века, а грађевински фонд је, због дугог нерешеног или неадекватно решеног планског статуса, углавном дотрајао и неодржан.

Циљ израде плана је да покрене трансформацију простора из урбане матрице хаотичног приградског типа у градски простор примерен Булевару и то кроз:

- прецизно разграничење јавног и осталог грађ. земљишта;
- дефинисање капацитета појединих зона;
- одређивање регулационе ширине улица чиме ће се створити услови за подизање спратности, а самим тим и повећање густине изграђености;
- квалитативно подизање стандарда инфраструктурне опремљености према дефинисаним капацитетима просторне целине;
- успостављање уравнотеженог односа становања и делатности;

##### 1.3. Граница подручја плана

Границом плана обухваћен је простор између улица: Булевар краља Александра, Устаничке, Улице 32. нове, Вирпазарске, Опатијске, Мис Ирбијеве и Катарине Миловук у укупној површини од 24,4 ha.

Све парцеле обухваћене границама плана припадају КО Звездара:

Целе катастарске парцеле:

10833, 10833/1, 10884/2, 10884/4, 10885, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890, 10891, 10892, 10894, 10895/1, 10895/2, 10896, 10897, 10898, 10899, 10900, 10901, 10902, 10903, 10904, 10905, 10906, 10907, 10908, 10909/1, 10909/2, 10910, 10911, 10912, 10913, 10914, 10915, 10916, 10917, 10918, 10919, 10920, 10921, 10922, 10923, 10924, 10925, 10926, 10927, 10928, 10929, 10930, 10937/1, 10937/2, 10937/3, 10939, 10940, 10941, 10942/1, 10942/2, 10944, 10945, 10946, 10947, 10948, 10949, 10950, 10951, 10952, 10953, 10954, 10955, 10956, 10957, 10959, 10960, 10961, 10962, 10963, 10974, 10974/3, 13346, 13347, 13348, 13349, 13350, 13351, 13352, 13355, 13356, 13357, 13358, 13359, 13360, 13361, 13362/1, 13394/1, 13395/1, 13396/1, 13396/2, 13396/3, 13396/4, 13397/1, 13397/2, 13397/4, 13398/1, 13398/2, 13399, 13400/1, 13411, 13413/1, 13413/2, 13414, 13415, 13416, 13417, 13418, 13419, 13420, 13421, 13422, 13423, 13424, 13425, 13426, 13427, 13428, 13429, 13430, 13431, 13432, 13433, 13434, 13435, 13436, 13437, 13438, 13439, 13440, 13441, 13442, 13443, 13444, 13445, 13446, 13447, 13448, 13449, 13450, 13451, 13452, 13453, 13454, 13455, 13456, 13457, 13459, 13462, 13463, 13466, 13467, 13471, 13473, 13476/2, 13477, 13478, 13479/1, 13479/2, 13480/4, 13493/1, 13494, 13494/1, 13494/2, 13495, 13496, 13497/1, 13497/2, 13499/3, 13505, 13513/1, 13513/2, 13514, 13515, 13516, 13517, 13518, 13519, 13520, 13521/1, 13521/2, 13521/5, 13522, 13523/1, 13523/2, 13524, 13526/2, 13542/1, 7811, 7812, 7821 и 18090. 4924/2, 4925/2, 5028/2, 5028/7, 5030/2, 5030/3, 5031/2, 5031/3, 5034/3, 5034/2, 7819, 7823, 7824, 7825, 13470/2, 13474/2, 13475/2, 13468/2, 13469/2, 10883, 10884/1, 13323, 10973, 13324, 13335, 13336, 13342, 13316, 13362/3, 13363/2, 13364/1, 13403, 13402/1, 13401/2, 13364/2, 13363/3, 13363/1, 13362/2, 13354, 13353, 13345, 10971, 10972

Делови катастарских парцела:

10833/16, 10835, 10836, 10873, 10874, 10877, 10878, 10880/10, 10880/6, 10880/9, 10881/1, 10881/2, 10884/1, 10893, 10931, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936/1, 10957, 10958, 10964, 10965, 10966, 10967, 10968, 10969, 10973, 13316, 13318, 13336, 13343, 13344, 13362/5, 13362/6, 13394/2, 13395/2, 13396/5, 13397/5, 13398/3, 13398/4, 13400/2, 13400/4, 13401/3, 13402/1, 13402/1, 13404, 13405, 13406, 13407, 13408, 13409, 13410, 13458, 13460, 13461, 13464, 13465, 13468/1, 13469/1, 13470/1, 13474/1, 13475/1, 13476/1, 13480/1, 13483/1, 13483/2, 13492/1, 13492/5, 13493/2, 13497/3, 13498/1, 13498/2, 13499/1, 13513/3, 13521/6, 13525/1, 13525/2, 13526/1, 13527, 13542/2, 16430, 4663/6, 4799/3, 4812/1, 4812/2, 4812/3, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4823/1, 4824, 4825, 4834, 4918/1, 4919/3, 4920, 4921/1, 4921/2, 4923, 4924/1, 4925/1, 4952, 4952, 5028/1, 5028/4, 5030/1, 5031/1, 5034/1, 5041, 5044/8,

7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7822, 7823, 7841, 7844, 7849, 7852, 7853, 7854 и 18092.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана важи граница утврђена у графичким листовима Документације плана: Д1 – Топографска подлога са границом плана и Д2 – Катастарска подлога са границом плана.

#### 1.4. Подлоге за израду плана

Предметни план детаљне регулације урађен је на следећим подлогама:

- Топографски план 1:500, у дигиталном облику – Републички геодетски завод, Београд,
- Катастарски план 1:500, скенирани оригинали – Републички геодетски завод, Београд,
- Геодетски план водова 1:500, скенирани оригинали – Републички геодетски завод, Београд.

#### Становање у отвореним градским блоковима

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

#### Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зп)/ха	% зелених и незастрих површина у односу на П блока
Блокови у ЦЗ	50-90%/50-10%	300 – 600	300	700	30 %
Блокови ван ЦЗ	Преко 70%/до 30%	250 – 450	200	600	20 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1.2 до 2.2
Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+ПК	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечја игралишта (3–11 година)	1 м <sup>2</sup> /стан (мин. 100–150 м <sup>2</sup> )

#### 1.5. Условљености из плана вишег реда

Плански основ за израду овог плана детаљне регулације представља Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03 и 25/05).

Територија предметног плана се налази на ободу средње зоне и припада урбанистичкој целини 13 – Душановац, Шумице, Коњарник.

#### Намена

ГП-ом су за територију у обухвату плана дефинисане следеће намене:

- становање и стамбено ткиво;
- комерцијалне зоне и градски центри;
- јавне службе, јавни објекти и комплекси.

Основни типови изградње стамбеног ткива су: блокови индивидуалне изградње, отворени и мешовити блокови.

Висина објекта за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Висина објекта за нове пословне објекте	П+12+Пс (макс. 43 м)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м <sup>2</sup>
* Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс.	
Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима	
У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 х вишег објекта

#### Становање у компактним градским блоковима

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Опште правило је да се становање у приземљу (и на првом спрату) сасвим искључи, посебно у прометним саобраћајницама.

#### Урбанистички параметри за ниво блока или шире целине у компактним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становника ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зп)/ха	% зелених и незастрих површина у односу на П блока	Дечја игралишта узраст 3-11 год. м <sup>2</sup> /ст
Постојећи блокови у ЦЗ	50-90%/50-10%	400 – 800	500	1000	10 %	1 м <sup>2</sup> /ст (најмање 100 м <sup>2</sup> )
Постојећи блокови ван ЦЗ	Преко 70%/до 30%	250 – 450	200	500	20 %	1 м <sup>2</sup> /ст (више од 100 м <sup>2</sup> )
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде					

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Индекс изграђености парцеле	до 300 м <sup>2</sup> до 400 м <sup>2</sup> до 500 м <sup>2</sup> до 600 м <sup>2</sup> преко 600 м <sup>2</sup>	3,5 3,5 3,5 3 3
Индекс изграђености угаоних парцела	И х 1,15	

Степен заузетости парцеле	до 300 m <sup>2</sup> до 400 m <sup>2</sup> до 500 m <sup>2</sup> до 600 m <sup>2</sup> преко 600 m <sup>2</sup>	60% 55% 50% 45% 40%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони постојећи блокови ван централне зоне нови блокови	10% до 20% 20% до 30% 30%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву у новим блоковима	1.5 шир. улице 1.0 шир. улице
Број паркинг места за становање		0,7–1,1 ПМ / 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m <sup>2</sup> БГП

### Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије		0,0 m, 3,0 m или 5,0 m
Растојања објекта од бочних граница парцела	у непрекинутом низу у прекинутом низу (нови и постојећи) у прекинутом низу нових објеката атријумски	0,0 m раст. између објекта али не мање од 1,5 m 1/5 h вишег објекта, али не мање од 2,5 m 0,0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу у прекинутом низу (нови и постојећи) у прекинутом низу први и последњи атријумски	0,0 m 1/3 h вишег објекта, али не мање од 4 m 2/5 h, али не мање од 5 m 0,0 m
Растојање објекта од задње границе парцела	Изградња унутар постојећих блокова За објекте у новим блоковима Атријумски и полуатријумски	1/3 h, али не мање од 5 m 0,5–1,5 h, али не мање од 7 m 0,0 m
Растојање објекта од наспрамног објекта	Изградња унутар постојећих блокова За објекте у новим блоковима Атријумски и полуатријумски	2/3 h, али не мање од 10 m 1–3 h, али не мање од 14 m 0,0 m

### Становање у мешовитим градским блоковима

Мешовити блокови су комбинација других типова стамбених блокова, па за њих важе сви параметри, урбанистички показатељи и услови за одговарајуће типове. При изради планова детаљније разраде као и других докумената, мора се водити рачуна о сложености морфологији ових блокова, а параметре и услове регулације прилагођавати сваком појединачном подтипу.

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

### Индивидуално становање

Блок са индивидуалним становањем је скуп појединачно изграђених зграда на парцелама величине претежно од 300 m<sup>2</sup> до 600 m<sup>2</sup>, а изузетно и преко 2000 m<sup>2</sup>, оивичен је улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или су повучени. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежно спратности По(Су)+П+1+Пк (подрум или сутерен+приземље+спрат+поткровље), изграђени као слободностојећи објекти, ретко као двојни или зграде у низу. У централној зони, на магистралама или улицама I реда, објекти овог типа могу добити већу спратност (По(Су)+П+2+Пк), и постати градске виле.

### Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању

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

### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у индивидуалном становању

Индекс изграђености на парцели (распон подразумева макс. капацитет у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300 m <sup>2</sup> до 400 m <sup>2</sup> до 500 m <sup>2</sup> до 600 m <sup>2</sup> преко 600 m <sup>2</sup> атријумски и полуатријумски	макс. 0.8–1.2 макс. 0.75–1.05 макс. 0.7–1.0 макс. 0.65–0.9 макс. 0.6–0.85 макс. 1.2–1.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m <sup>2</sup> до 400 m <sup>2</sup> до 500 m <sup>2</sup> до 600 m <sup>2</sup> преко 600 m <sup>2</sup> атријумски и полуатријумски	50% 45% 40% 35% 30% 65%

Степен заузетости угаоних парцела	3 x1,15
Процент озелењених површина на парцели	30%
Висина објекта у ЦЗ и дуж магистралних и улица I реда	макс. 11.5 m (до коте венца) макс. 15 m (до коте слемена)
Висина објекта ван ЦЗ и дуж магистралних и улица I реда	макс. 8.5 m (до коте венца) макс. 12 m (до коте слемена)
Број паркинг места за становање	1 ПМ / 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ / 80 m <sup>2</sup>

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

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0,0 m, 5,0 m или 10,0 m
Растојања објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти двојни објекти у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	1,5–2,5 m 4,0 m 1,5–4,0 m 0,0
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти двојни објекти у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	4,0 m 5,5 m 4,0 m 0,0
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 m предбашта већа од 5 m атријумски и полуатријумски	1 h, али не мање од 8 m 1/2 h, али не мање од 4 m 0–4 m
Растојање објекта од наспрамног објекта		1–2 h, али не мање од 8 m
Растојање објекта од наспрамног објекта (атријумски и полуатријумски)		0–4 m

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

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

У систему градских центара и комерцијалних зона Булевар краља Александра је планиран као пословно-трговачка улица. Поједине локације на територији плана планиране су као посебни пословни комплекси. Шири зона раскрснице Устаничке улице и Булевара краља Александра ГП-ом је третирана као тежиште будуће изградње у оквиру центара градских потцелина.

Центри у новим насељима су локални центри и обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге. Имају типичан садржај центара месних заједница који обухвата комерцијални део и део који задовољава јавне потребе локалног нивоа.

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

	Пословно трговачке улице	Центри нових насеља
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 4.5)	1-2 зависно од стамбеног ткива
Степен заузетости (З)	75%	50%
Висина слемена (спратност)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (П+8+Пк)	12 (П+1+Пк)
Начин паркирања	улично паркирање или ивичне гараже на 800–1500 m	паркинзи
Зеленило	мин. 1 дрворед у профилу	мин. 20 %, озелењени паркинг и јавно зеленило

\* Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

Из домена јавних служби и објеката на територији овог плана предвиђена је изградња основне школе и дечје установе.

#### Основне школе

Основне школе су васпитно-образовне осмогодишње установе које треба да обезбеде потпуни обухват младих од 7 до 14 година у приближно истим условима наставе и боравка деце.

Према важећим законским прописима оптималан капацитет школе је 24 одељења, што се за услове Београда сматра минимумом (распон је 24 до 40 одељења). Земљиште се рачуна са 20,0–25,0 m<sup>2</sup>/ученику у смени (2,15–2,7 m<sup>2</sup>/по становни-

ку гравитирајућег простора) што обезбеђује изградњу површина за физичке активности, школски врт и део терена резервисан за неопходно проширење капацитета школе. За потребе запослених и посетилаца у границама парцеле обезбедити паркинге за 10% радника.

#### Рекапитулација потребних капацитета

Објекат: м <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5
Објекат: м <sup>2</sup> /становнику гравитирајућег подручја	0,4–0,64 (1,5 смена) 0,6–0,96 (1 смена)
Капацитет	24–40 одељења

#### Дечје установе

Дечје установе су објекти организованог боравка, васпитања, образовања и здравствене заштите деце предшколског узраста.

Величина дечје установе (капацитет) је ограничен на 270 места; објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5–7,5 м<sup>2</sup> БПП/детету, а парцела 15,0–18,0 м<sup>2</sup> земљ./детету при чему ће се радити на усклађивању са нормативима ЕУ. Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Условљава се ограничавање спратности на П+1. Саставни део функције и ликовности објеката је олењавање комплекса.

#### Рекапитулација потребних капацитета

Објекат м <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5
Капацитет	макс. 270 деце
Парцела м <sup>2</sup> /кориснику	15-18
Спратност	П+1
Паркинг место на м <sup>2</sup> објекта или запослених	ван парцеле 100

#### Саобраћај

У функционално рангираној уличној мрежи града Булевар краља Александра је у рангу магистрале, Устаничка улица је саобраћајница првог реда, а Мис Ирбијеве и Катарине Миловук су улице другог реда. Остале улице у границама плана су део секундарне уличне мреже.

##### 1.5.1. Измене у односу на плански основ

Блок Д23а је ГП-ом Београда 2021. дефинисан као отворени блок (индекс изграђености 2,0 и степен заузетости 30–35%) у пословно трговачкој улици (индекс изграђености 3,5–4,5 и степен заузетости 75%). У постојећем стању у овом блоку на Булевару краља Александра изграђене су три стамбене куле (П+14) са површинским паркинзима недовољних капацитета, а 30% површине блока заузимају партаје.

Овим планом је предвиђена ремоделација блока, који је подељен у три зоне: С1 – отворени блок, С3 – компактан блок и Д2 – делатности (са гаражама минималног капацитета 150ПМ). Планирани параметри (на нивоу блока: и=3,0; з=40%) треба да омогуће коначну реконструкцију блока.

За блокове Д26б, Д26ц и Д43б, уз Устаничку улицу ГП Београда 2021. је предвидео трансформацију мешовитог блока у компактан (индекс изграђености 3,5 и степен заузетости 60%). Зона укрштања Булевар краља Александра и Устаничке улице је означена као центар градских потцелина, који треба плански заокружити као важан градски простор и дефинисана као истурено тежиште нове изградње типа пословно трговачких улица, до дубине првог реда парцела.

Овим планом су за наведене блокове предвиђене значајне интервенције у саобраћајној мрежи, смањење површина

осталог грађевинског земљишта у корист јавних простора и обавезне разраде урбанистичким пројектима. У новоформираној зони С2 планирани су параметри за пословно трговачке улице (и=4,5; з=65%) како би се – имајући у виду постојеће стање и све планиране интервенције – омогућила трансформација овог потеза у јединствену урбанистичко-архитектонску целину центра градске подцелине, како је предвиђено Генералним планом.

Блок Д42б је по ГП-у Београда 2021. делом намењен становању – мешовити блок, а делом посебним пословним комплексима, док је блок Д42а у потпуности намењен посебним пословним комплексима – као резултат постојећег начина коришћења земљишта.

Након детаљнијих анализа предметног простора и истраживања захтева и потреба постојећих корисника, показало се да је у циљу рационализације коришћења земљишта најадекватније решење трансформација целог блока Д42б, као и дела блока Д42а у становање у компактном блоку – зона С3.

Блокови Д38б, Д39а, Д39б, Д40 и Д41 су ГП-ом Београда 2021. планирани као индивидуално становање (индекс изграђености 1,2, степен заузетости 50%, спратност П+1+Пк). У постојећем стању ови блокови су делом уобличени у индивидуално становање (спратности до П+2+Пк и индекса изграђености до 1,6), док су делом остали у форми партаја.

Усклађивање са постојећом изграђеном структуром и анализа економске реалности реконструкције преосталих локација, резултирала су повећањем урбанистичких параметара у зони С4 (индекс изграђености 1,4; спратност П+2+Пк), у односу на ГП Београда 2021. На овај начин не ремети се започет облик реконструкције простора и стварају услови за његово коначно уобличавање у индивидуално становање.

Према ГП Београда 2021, у зонама индивидуалног становања, прописано растојање објекта од задње границе парцеле је 1 h, али не мање од 8 m. Постојеће катастарске парцеле у зони С4 су просечних димензија 15x20 m.

Обзиром да су у овој зони планиране предбаште 3–5 m, а да је за оптималну организацију простора потребна минимална дубина објекта од око 10 m, сматрамо да је неопходно применити растојање од задње границе парцеле 1/2 h, односно 6,0 m. Тиме је задовољен услов ГП-а о минималном растојању од наспрамног објекта (1–2 h), а створени су услови за квалитетну организацију простора унутар сваке парцеле.

Блок Д38б је по ГП Београда 2021. у целини планиран као индивидуално становање.

Овим планом у блоку је, осим зоне С4 – индивидуално становање, предвиђена и зона С3 – компактан блок (индекс изграђености 3,0, степен заузетости 55%, спратност П+4+Пс) – која обухвата први ред парцела уз улицу Мис Ирбијеве (улица П реда), у циљу усклађивања са планираним решењима суседног плана и постојећим стањем у наставку улице.

#### 1.6. Урбанистичке обавезе

Непосредно окружење предметног плана већим делом је покривено регулационим плановима који су усвојени или чија је израда још увек у току. Однос овог планског документа и његових граница према овим стеченим обавезама дефинисана је на следећи начин:

– План детаљне регулације саобраћајнице Булевар краља Александра од Устаничке до Теразија који се разрађује на основу Одлуке о припремању Детаљног урбанистичког плана Булевар револуције („Службени лист града Београда”, број 6/93). Израда овог плана којим се дефинише регулација саобраћајнице Булевар краља Александра још увек је у току и тренутно је у фази Нацрта плана. Из предметног нацрта преузета је регулациона ширина ове саобраћајнице и у односу на њу формирана граница овог плана;

– План детаљне регулације између улица Вирпазарске, Пљевљанске, Др Велизара Косановића, Учитељске, Марчанске, Мис Ирбијеве (Заге Маливук) и Опатијске („Службени лист града Београда”, број 23/04). Из предметног плана преузета је регулација Опатијске улице, али је због планиране инфраструктурне мреже она обухваћена границом овог плана. У обухвату овог плана важећи регулациони план ставља се ван снаге;

– Регулациони план саобраћајнице Булевар револуције од Устаничке до СМТ-е („Службени лист града Београда”, број 15/96). Граница овог плана делимично је преузета а делом измењена у зони блокова Д26а и Д26б (аутобуска окретница у Устаничкој улици). У обухвату овог плана важећи регулациони план ставља се ван снаге.

### 1.7. Постојећи начин коришћења земљишта

Доминантне намене на предметном простору су различити типови становања и делатности.

Простор између Булевара краља Александра и Живка Давидовића и Вирпазарске и Устаничке улице карактеристично неадекватна саобраћајна мрежа, која је узроковала настајак блокова спонтане изградње.

Преовлађује становање ниске спратности (П до П+2+Пк), углавном лошег бонитета, у форми партаја на парцелама неуједначеног облика и величине.

Појединачне локације су трансформисане у становање средње спратности (П+3 до П+5+Пк).

Део блока 23а, уз Булевар краља Александра, намењен је становању високе спратности (три солитера спратности П+14) у форми отвореног блока, са припадајућим слободним и зеленим површинама и отвореним паркинзима недовољног капацитета.

Делатности се јављају у два облика: 1) локали и мање пословне јединице, углавном у склопу стамбених објеката (дуж Булевара и Устаничке); 2) комплекси – складишта, мањи производни погони, пијаца, ... сл. (блокови 24а, 24б, 42, 43а, 43б...)

Посебну целину представљају блокови 38 – 41 између улица Живка Давидовића, Мис Ирбијеве, Опатијске и Пљеваљске, односно Вирпазарске.

Постојећа улична матрица је омогућила развој становања ниске спратности (П до П+2+Пк), на парцелама правилног облика просечне величине 250-400 m<sup>2</sup>, у форми индивидуалног становања.

Мањи проценат делатности је распоређен по ободу зоне, у склопу стамбених објеката и као засебне целине у блоку 38а (Пословни простор Звездара – у просторијама некадашње основне школе „Ћирило и Методије” и један приватни вртић).

У ширем смислу, квалитет ове локације су природне погодности терена (гребенска диспозиција, падина југозападне оријентације) и положај у односу на традиционалне саобраћајне правце (Булевар краља Александра и Устаничка).

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на листу 03 Постојећа намена површина.

Табела 1: Урбанистички параметри и биланси постојећег стања

број блока - постојеће	површина блока m <sup>2</sup>	површина под објектима m <sup>2</sup>	слободне и зелене површине		БРГП укупно m <sup>2</sup>	БРГП становање m <sup>2</sup>	БРГП делатности m <sup>2</sup>	однос стан. / дел.		број станова	број становника	број радних места	индекс изграђености "И"	степен заузетости "З"	густина становања ст/ха
			m <sup>2</sup>	%				%	%						
23а	9603	2555	7048	73	16930	16594	336	98	2	204	612	7	1,8	27	637
23б	5753	2951	2803	49	2951	1815	1135	62	38	70	210	23	0,5	51	365
23ц	5679	2009	3671	65	2554	2554	0	100	0	13	39	0	0,4	35	69
24а	15651	4484	11167	71	7096	5550	1546	78	22	75	225	31	0,5	29	144
24б	25302	6716	18585	73	7106	2446	4660	34	66	19	57	93	0,3	27	23
25а	4746	1816	2930	62	2210	2093	117	95	5	19	57	2	0,5	38	120
25б	3463	1625	1837	53	2323	2196	127	95	5	28	84	3	0,7	47	243
26а	1650	806	844	51	1021	1001	20	98	2	13	39	0	0,6	49	236
26б	7195	4325	2870	40	6820	5051	1768	74	26	44	132	35	0,9	60	183
37а	5763	2821	2942	51	3343	3239	104	97	3	42	126	2	0,6	49	219
37б	4372	2430	1942	44	2998	2515	483	84	16	29	87	10	0,7	56	199
38	18752	5795	12957	69	7821	5293	2528	68	32	55	165	51	0,4	31	88
39а	5548	2488	3059	55	2943	2943	0	100	0	28	84	0	0,5	45	151
39б	2476	1128	1348	54	1966	1966	0	100	0	13	39	0	0,8	46	157
40	8356	2877	5479	66	3956	3956	0	100	0	39	117	0	0,5	34	140
41	5372	2135	3237	60	2601	2457	144	94	6	34	102	3	0,5	40	190
42	26221	9377	16844	64	12587	6116	6471	49	51	8	24	129	0,5	36	9
43а	2441	1635	806	33	1910	1715	196	90	10	31	93	4	0,8	67	381
43б	11177	4828	6349	57	5196	2035	3161	39	61	21	63	63	0,5	43	56
43ц	6675	2132	4543	68	2313	1031	1283	45	55	13	39	26	0,3	32	58
ГРАНИЦА ПЛАНА	176195	64934	111261	63	96645	72566	24079	75	25	798	2394	482	0,55	37	136

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Концепција плана

Основна идеја је очување идентитета и континуитета урбаног развоја овог дела града. Зато се пошло од затечених урбаних и грађевинских вредности са идејом да се оне наставе и надограде примерено захтевима савремених стандарда живљења. Планом су афирмисани значајни градски репери, формиран новии јавни простори, отворене и потенциране значајне визуре, створени услови за трансформацију урбаног ткива, остварене могућности економичне реконструкције овог дела града, уз неопходне интервенције у саобраћајној мрежи.

Створени су услови да се дотрајали грађевински фонд замени новим уз значајно повећање бруто површине кроз трансформацију спонтано насталих блокова у компактне блокове вишепородичног становања и подизање квалитета постојећег индивидуалног становања.

У циљу афирмације овог простора као центра градске подцелине, делатности су планиране и као посебни комплекси, компатибилни са стамбеном четврти града, као и проширење постојећег комплекса и осавремењавање градске пијаце „Коњарник”.

У складу са порастом броја становника (9000 становника, 360 деце предшколског и 720 школског узраста) предвиђена је изградња јавних садржаја – основне школе и дечије установе. Додатне капацитете дечијих установа могуће је остваривати у приватном сектору, у оквиру свих зона осталог грађевинског земљишта, уз примену важећих стандарда за ту врсту делатности. По питању примарне медицинске заштите, планирано становништво гравитира постојећим установама, ван границе плана.

Радикални захвати предвиђени су у саобраћају. Булевар краља Александра, траса ЛРТ, као и постојећи терминал ЈГС-а на укрштању са Устаничком улицом су тема других планова, са значајним последицама на предметни план – како по питању садржаја и намене, тако по питању секундарне уличне мреже.

Паркирање возила планира се у јавној гаражи, на површинским паркинзима у склопу саобраћајница и у оквиру парцела.

### 2.2. Намена површина

Планом су одређене функционалне целине – зоне, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку од карактеристичних зона.

Простор обухваћен овим планом подељен је на зоне у оквиру јавног и осталог грађевинског земљишта.

У оквиру јавног грађевинског земљишта планиране су следеће намене:

- основна школа – зона ОШ;
- дечја установа – зона ДУ;
- градска пијаца – зона ГП;
- јавна гаража – зона ЈГ;
- пјачете;
- комуналне површине;
- саобраћајне површине.

На површинама планираним као јавно грађевинско земљиште није дозвољена изградња објеката који су у супротности са планираном наменом.

У оквиру осталог грађевинског земљишта планиране су следеће намене:

- комерцијалне делатности – зоне Д1 и Д2;
- становање у отвореном блоку – зона С1;
- становање у компактном блоку – зоне С2 и С3;
- индивидуално становање – зона С4.

Овако дефинисане намене по зонама су преовлађујуће, што подразумева и друге компатибилне намене у оквиру дозвољених параметара.

#### 2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Основна школа – зона ОШ

Локација за изградњу основне школе налази се у блоку Д38а. Планирана је изградња савременог објекта спратности до П+2+Пс, спортских терена, школског врта и слично. Капацитет школе је 720 ученика у 24 одељења. На парцели предвидети паркирање за 10% запослених.

Дечја установа – зона ДУ

Локација за изградњу дечје установе налази се у блоку Д38а. Планирана је изградња савременог објекта спратности П+1 и пратећих садржаја у функцији боравка деце на отвореном. Капацитет установе је 250 места. Паркирање је предвиђено изван комплекса, у улици Живка Давидовића.

Јавне службе	Планирани број становника	Потребно			Остварено			Напомена
		број корисника	парцела	м <sup>2</sup> /кор	број корисника	парцела	м <sup>2</sup> /кор	
ОШ	9000	720	14400–18000	20-25	720 (2x360)	8514.2 м <sup>2</sup>	12(24)	планиран је највећи тип објекта и рад у две смене
ДУ		360	5400–6500	15-18	250	3751.2 м <sup>2</sup>	15	додатни капацитети биће остварени у приватном сектору

#### Градска пијаца – зона ГП

Пијаца „Коњарник” се налази у блоку Д43ц. Планирано је проширење комплекса пијаце на површину целог блока, уз реконструкцију, осавремењавање и техничко опремање. Пијаца је планирана као комбинација отворених и наткривених површина (пијачни плато са тезгама) и површина под објектима са локалима и пратећим садржајима. Максимална спратност у оквиру комплекса је П+2+Пс. Паркирање предвидети у оквиру парцеле.

#### Јавна гаража – зона ЈГ

Локација за изградњу јавне гараже се налази у блоку Д26б, непосредно уз аутобуску окретницу и будућу почетну станицу лаког метроа. Планирана је гаража са најмање два подземна и шест надземних нивоа, капацитета око 600 гаражних места. Колски приступ овој гаражи предвиђен је из Даросавачке улице.

#### Пјачете

На простору плана дефинисани су јавни урбани простори, јединствено названи пјачете, који су величином и обликом прилагођени контекстуалним условима. Формиране су на значајним пешачким токовима, правцима доминантних визура и местима појачане концентрације људи и садржаја.

Значајну улогу у трансформацији околног ткива имају пјачете на потезу Булевар – Пашина чесма:

#### Пјачета уз Булевар краља Александра

Овај потез почиње пјачетом уз Булевар краља Александра (пјачета-1) која уводи пешачке токове у простор плана. Позиција пјачете је на највишој коти уз Булевар преко пута парк-трга код старе окретнице трамваја. Са пјачете се отварају визуре према јужном делу Београда и Авали. Планом је предвиђено да буде са леве и десне стране оивичена маркантним објектима који у приземљу имају пословно комер-

цијалне садржаје. У обликовном смислу потребно је водити рачуна о материјалима за поплочавање, јер ће овај пункт града доживети радикалну трансформацију и постати један од најрепрезентативнијих делова Булевара.

#### Променада

Потез се наставља променадом, која широким тротоарима улице Нова-1 и линеарном пјачетом силази до Пашине чесме и улице Живка Давидовића. Простор Променаде, регулационе ширине 15 m, оивичен је репрезентативним објектима атрактивних садржаја и наглашен централним дрворедом. Рампе и степеништа за повезивање денивелационих платоа поставити у оквиру предвиђених зона.

#### Пјачета Пашина чесма

Простор пјачете Пашина чесма пружа се уз улицу Живка Давидовића у дужини од 160 m. Организован је углавном на површинама које су већ у постојећем стању јавног карактера. Централни мотив парка је постојећа Пашина чесма која се налази у осовини променаде која се спушта са Булевара. Она у суштини представља само проширен коридор ул. Живка Давидовића где се кроз пејзажно уређење отварају визуре и правци ка објекту Пашине чесме. Са површином од око 2000 m<sup>2</sup> ова пјачета треба већим делом да буде озелењена и уређена за шетње и окупљање становника овог краја.

Ансамбл просторне целине овог потеза потребно је третирати као јединствену просторно функционалну целину, за коју се треба радити јединствен пројекат, како би се у овом делу Булевара добио нов репрезентативни простор око кога ће се низати просторне структуре и урбани амбијенти.

#### Комуналне површине

Комуналне површине су планиране за изградњу објеката инфраструктуре.

У блоку Д26а је формирана парцела за измештање постојеће исправљачке станице из тротоара Булевара краља Александра. Исправљачку станицу поставити унутар дефинисане зоне грађења. Слободан простор на парцели око објекта обавезно озеленети.

#### Саобраћајне површине

Детаљно су описане у поглављу 2.5.

#### 2.2.2. *Остало грађевинско земљиште*

##### Комерцијалне делатности – зона Д1

Зона Д1 обухвата блок Д36ц између улица Руђера Бошковића, Качићеве, Мадридске и Владимира Гортана. Намене је изградњи комерцијалних садржаја који својом функцијом подижу комфор планираног становања у окружењу: трговина, пословање, угоститељство, хотели, туризам, пословни апартмани, занатство (услужни део), депаданси предшколских установа, специјализоване образовне установе, здравствене ординације, сале за рекреацију и сл ... Обликов-

вање објеката, максималне спратности П+4+Пс, прилагодити карактеру амбијента и планираној изградњи у окружењу. Делове објеката, изузев приземља, могуће је наменити становању. Максимални проценат становања је 50%.

##### Комерцијалне делатности – зона Д2

Зона Д2 обухвата делове блокова Д23а и Д42а и намењена је изградњи комерцијалних делатности најширег спектра. Није дозвољена изградња делатности које угрожавају животну средину загађењем ваздуха или буком. Максимална спратност објеката је П+2+Пс.

У блоку Д42а је могуће делове објеката, изузев приземља, наменити становању. Максимални проценат становања је 50%.

У блоку Д23а, уз Булевар краља Александра, планирана је изградња објеката са вишетажним подземним гаражама, који по карактеру и ближој намени треба да одговарају амбијенту пословно-трговачке улице. Кровне површине гаража морају се уредити као пешачке површине са знатним учешћем специјалног кровног зеленила.

##### Становање у отвореном блоку – зона С1

Зона С1 обухвата постојеће стамбене куле у блоку Д23а уз Булевар краља Александра.

Задржавају се постојећа намена и површине објеката. Слободне површине око објеката уредити као блоковско зеленило са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију. Максимални проценат делатности је 10%.

##### Становање у компактном блоку – зона С2

Зона С2 обухвата делове блокова уз Булевар краља Александра и Устаничку улицу. Преовлађујућа намена је становање, уз знатан проценат комерцијалних садржаја који одговарају карактеру пословно-трговачке улице и компатибилни су са становањем (трговина, пословање, угоститељство). Објекти су спратности П+6+Пс, а у обликовном смислу треба да буду репрезентативни и прилагођени амбијенту. Обавезна је изградња нестамбених приземља. Максимални проценат делатности је 50%.

##### Становање у компактном блоку – зона С3

Зона С3 обухвата блокове и делове блокова уз улице Живка Давидовића, Руђера Бошковића и Лунета Миловановића. Објекти су намењени становању, спратности П+4+Пс. Приземље или део објекта могуће је наменити нестамбеним садржајима компатибилним становању. Максимални проценат делатности је 30%.

##### Индивидуално становање – зона С4

Зона С4 обухвата делове блокова између улица Живка Давидовића и Опатијске. Планирана је изградња стамбених објеката спратности П+2+Пк. Карактер целине дефинисан је квалитетним породичним становањем типа градске виле, са уређеним предбаштама и унутрашњим дворишима. Максимални проценат делатности је 20%.



2.2.3. Табела 2: Планирани урбанистички параметри

Број блока	Ознака зоне	спратност	површина блока / зоне	површина под објектима	зелене површине		% становање	делатности	БРТГ * укупно	БРТГ * становање	БРТГ * комерц. / јавне делатности	Број станова	Број становника	Број локала	Број радних места	индекс израђености	% степен заузетости	Густина становања
					м <sup>2</sup>	%												
Д23а	С1	П+14	4500.3	1020	1800	40	90	10	15300	13770	1530	172	499	19	31	3.4	25	1109
	С3	П+4+Пс	2977.0	1637	595	20	70	30	8931	6252	2679	78	227	33	54	3.0	55	761
	Д2	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2561.3	1281	512	20	0	100	5123	0	5123	0	0	64	102	2.0	50	0
Д23б	С3	П+4+Пс	10038.6	3938	2908	29	68	32	29354	20022	9332	250	726	117	187	2.9	39	723
	С3	П+4+Пс	5051.0	2778	1010	20	70	30	15153	10607	4546	133	385	57	91	3.0	55	761
	С3	П+4+Пс	5365.6	2951	1073	20	70	30	16097	11268	4829	141	408	60	97	3.0	55	761
Д24а	С3	П+4+Пс	3305.5	1818	661	20	70	30	9917	6942	2975	87	252	37	59	3.0	55	761
	С2	П+6+Пс	2087.1	1357	209	10	50	50	9392	4696	4696	59	170	59	94	4.5	65	816
	С3	П+4+Пс	1628.4	896	326	20	70	30	4885	3420	1466	43	124	18	29	3.0	55	761
Д24б			3715.5	2252	534	14	57	43	14277	8116	6162	101	294	77	123	3.8	61	792
	С2	П+6+Пс	2020.3	1313	202	10	50	50	9091	4546	4546	57	165	57	91	4.5	65	816
	С3	П+4+Пс	2265.1	1246	453	20	70	30	6795	4757	2039	59	172	25	41	3.0	55	761
Д24ц			4285.4	2559	655	15	59	41	15886	9302	6584	116	337	82	132	3.7	60	787
	С2	П+6+Пс	1533.6	997	153	10	50	50	6901	3451	3451	43	125	43	69	4.5	65	816
		ПЛАЦЕТЕ	295.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Д24д			1828.7	997	153	8	50	50	6901	3451	3451	43	125	43	69	3.8	55	684
	С2	П+6+Пс	1347.3	876	135	10	50	50	6063	3031	3031	38	110	38	61	4.5	65	816
	С3	П+4+Пс	2460.6	1353	492	20	70	30	7382	5167	2215	65	187	28	44	3.0	55	761
Д25а			409.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
			4217.4	2229	627	15	61	39	13445	8199	5246	102	297	66	105	3.2	53	705
	С2	П+6+Пс	2297.0	1493	230	10	60	40	10337	6202	4135	78	225	52	83	4.5	65	979
Д25б	С3	П+4+Пс	927.8	510	186	20	70	30	2783	1948	835	24	71	10	17	3.0	55	761
		КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	265.5	159	80	30	0	0	159	0	159	0	0	0	0	0.6	60	0
		ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ	52.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Д26а			1245.5	670	265	21	66	34	2943	1948	994	24	71	12	20	2.4	54	567
	С2	П+6+Пс	1327.1	863	133	10	50	50	5972	2986	2986	37	108	37	60	4.5	65	816
	С3	П+4+Пс	1177.3	648	235	20	70	30	3532	2472	1060	31	90	13	21	3.0	55	761
Д26б	ЈГ	ЈАВНА ГАРАЖА	1870.7	1871	0	0	0	100	11224	0	11224	0	0	0	10	/	100	0
			500.0	0	200	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
			4875.1	3381	568	12	26	74	20728	5458	15270	68	198	51	91	4.3	69	406

<b>Д26ц</b>	<b>С2</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК ПЛАЦЕТЕ	П+6+Пс	2495.2	1622	250	10	50	50	11228	5614	5614	70	204	70	112	4.5	65	816
				579.7	0	174	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
<b>Д36а</b>	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	4975.2	2736	995	20	70	30	14926	10448	4478	131	379	56	90	3.0	55	761
	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	6404.2	3522	1281	20	70	30	19213	13449	5764	168	488	72	115	3.0	55	761
<b>Д36б</b>	<b>Д1</b>	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	П+4+Пс	6102.5	3051	1221	20	50	50	15256	7628	7628	95	277	95	153	2.5	50	453
	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	5627.5	3095	1126	20	70	30	16883	11818	5065	148	428	63	101	3.0	55	761
<b>Д37а</b>		ПЛАЦЕТЕ		557.6	0	167	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0
				6185.1	3095	1293	21	70	30	16883	11818	5065	148	428	63	101	2.7	50	693
<b>Д37б</b>	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	4265.6	2346	853	20	70	30	12797	8958	3839	112	325	48	77	3.0	55	761
	<b>ОШ</b>	ОСНОВНА ШКОЛА	П+2+Пс	8514.2	2554	2554	30	0	100	8514	0	8514	0	0	0	50	1.0	30	0
<b>Д38а</b>	<b>ДУ</b>	ДЕЧИЈА УСТАНОВА	П+1	3751.2	1125	1125	30	0	100	1876	0	1876	0	0	0	20	0.5	30	0
				12265.4	3680	3680	30	0	100	10390	0	10390	0	0	0	70	0.8	30	0
<b>Д38б</b>	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	2352.6	1294	471	20	70	30	7058	4940	2117	62	179	26	42	3.0	55	761
	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	4162.9	1665	1249	30	80	20	5828	4662	1166	58	169	15	23	1.4	40	406
<b>Д39а</b>	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	6515.5	2959	1719	26	75	25	12886	9603	3283	120	348	41	66	2.0	45	534
	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	5605.0	2242	1682	30	80	20	7847	6278	1569	78	228	20	31	1.4	40	406
<b>Д39б</b>	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	2511.8	1005	754	30	80	20	3517	2813	703	35	102	9	14	1.4	40	406
	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	7949.1	3180	2385	30	80	20	11129	8903	2226	111	323	28	45	1.4	40	406
<b>Д40</b>	<b>С4</b>	СТАНОВАЊЕ, ИНДИВИДУАЛНО	П+2+Пк	5531.0	2212	1659	30	80	20	7743	6195	1549	77	225	19	31	1.4	40	406
	<b>Д2</b>	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	П+2+Пс	5050.0	2525	1010	20	50	50	10100	5050	5050	63	183	63	101	2.0	50	363
<b>Д41</b>	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	3482.0	1915	696	20	70	30	10446	7312	3134	91	265	39	63	3.0	55	761
				8532.0	4440	1706	20	60	40	20546	12362	8184	155	448	102	164	2.4	52	525
<b>Д42а</b>	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	17422.5	9582	3485	20	70	30	52268	36587	15680	457	1326	196	314	3.0	55	761
	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	770.3	424	154	20	70	30	2311	1618	693	20	59	9	14	3.0	55	761
<b>Д43а</b>	<b>С2</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+6+Пс	6066.9	3943	607	10	50	50	27301	13651	13651	171	495	171	273	4.5	65	816
	<b>С3</b>	СТАНОВАЊЕ, КОМПАКТАН БЛОК	П+4+Пс	1950.2	1073	390	20	70	30	5851	4095	1755	51	148	22	35	3.0	55	761
<b>Д43б</b>				8017.1	5016	997	12	54	46	33152	17746	15406	222	643	193	308	4.1	63	802
	<b>ГП</b>	ГРАДСКА ПИЈАЦА	П+2+Пс	5786.6	2893	579	10	0	100	11573	0	11573	0	0	145	231	2.0	50	0
<b>Д43ц</b>		<b>ГРАНИЦА ПЛАНА</b>		158139	79072	33549	21	60	40	418699	251533	167166	3144	9118	1819	2991	2.6	50	577

\* БРГП су дате оријентационо. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа зграда на парцели (блоку). Поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине. Подземне гараже, површине за смештај неопходне инфраструктуре и станарске оставе не рачунају се у површине корисних етажа.

### 2.3. Правила парцелације и препарцелације

Овим планом је извршена препарцелација и дефинисане парцеле јавног грађевинског земљишта. Остало грађевинско земљиште углавном је у стању постојећег катастра или предмет касније разраде кроз реализацију плана. Изузетно су формиране грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта, у складу са условима плана.

#### 2.3.1. Парцеле јавној грађевинској земљишћу

Парцеле јавног грађевинског земљишта одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу бр. 06 План парцелације јавног грађевинског земљишта, и не могу се делити нити укрупњавати.

Табела 3: Попис катастарских парцела у оквиру јавног грађевинског земљишта

парц. ЈГЗ	намена	површина (m <sup>2</sup> )	катастарске парцеле КО Звездара
01	Основна школа	8514.2	делови: 10873, 10971, 10884/1, 10884/2.
02	Дечја установа	3751.2	делови: 10835, 10884/1, 10884/2, 10885, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890.
03	Градска пијаца „Коњарник”	5786.6	делови: 13522, 13523/1, 13523/2, 13524, 13526/2
04	Јавна гаража	1870.7	делови: 13493/1, 13494/1, 13494, 13495, 18090
05	Исправљачка станица (комунална површина)	265.5	делови: 13475/1, 13476/1, 13476/2, 13480/1
06	Пјацета – 4	409.5	делови: 13410, 13411
07	Пјацета – 3	146.7	део: 13410
08	Пјацета – 2	148.4	делови: 13406, 13407, 13408, 13409, 13410
09	Пјацета – 5	557.6	делови: 10833/1, 10903, 13430, 13473
10	Пјацета „Пашина чесма”	1952.3	делови: 10835, 10903, 10904, 10906, 10908, 13473
11	Променада	863.3	делови: 10903, 10904
12	Пјацета – 1	720.9	делови: 10964, 10965, 10966, 10967
13	Пјацета – 6	1047.9	делови: 10833/1, 10833/16, 13479/1, 13479/2, 13480/4, 13494/2, 13496, 13505, 13515, 13542/1, 16430.
14	Пјацета – 7	579.7	делови: 13497/2, 13498/2, 13498/3
15	Пешачки пролаз – 1	52.2	делови: 13475/1, 13476/2
16	Пешачки пролаз – 4	310.7	део: 13542/1
17	Пешачки пролаз – 2	289.5	део: 13505
18	Пешачки пролаз – 3	210.5	делови: 13493/1, 13497/3, 18090
21	Бул. краља Александра	30205.6	делови: 4923, 4924/1, 4925/1, 4952, 5028/1, 5028/4, 5030/1, 5031/1, 5034/1, 5041, 5044/8, 7823, 7841, 10968, 10969, 13404, 13405, 13406, 13407, 13408, 13409, 13410, 13458, 13460, 13461, 13464, 13465, 13468, 13469/1, 13470/1, 13474/1, 13475/1, 13476/1, 13480/1, 13483/1, 13483/2, 4663/6, 4799/3, 4812/1, 4812/2, 4812/3, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4823/1, 4824, 4825, 4834, 4918/1, 4919/3, 4920, 4921/1, 4921/2, 4923, 4952, 5041, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817, 7818, 7819, 7823, 7841, 7844, 7852, 7853, 7854, 10957, 10958, 10964, 10965, 10966, 10967, 10968, 10969, 13404, 13405 целе: 4924/2, 4925/2, 5028/2, 5028/7, 5030/2, 5030/3, 5031/2, 5031/3, 5034/3, 5034/2, 7819, 7823, 7824, 7825, 13470/2, 13474/2, 13475/2, 13468/2, 13469/2
22	Опатијска	3403.0	делови: 10883, 10884/1, 13323, 10973, 13324, 13335, 13336, 13342, 13316, 13362/3, 13363/2, 13364/1, 13403, 13402/1, 13401/2, 13364/2, 13363/3, 13363/1, 13362/2, 13354, 13353, 13345, 10971, 10972 целе: 13362/6, 13362/5, 13343, 13344
23	Учитељска (део)	973.7	делови: 10835, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890, 10973,
24	Учитељска (део), колско-пешачка	287.0	део: 10973
25	Оливерина, колско-пешачка	807.0	део: 13336
26	Козарчева	1176.8	делови: 13316, 13354, 13362/1, 13362/2.
27	Качићева	917.2	делови: 13318, 13364/1, 13403.
28	Вирпазарска улица	1507.5	делови: 13401/1, 13401/2, 13401/3, 13402/1,
29	Гусињска нова	997.1	делови: 13396/1, 13396/3, 13396/4.
30	Лунета Миловановића-2, Даросавачка	1631.9	делови: 13497/1, 13497/2, 13516, 13519, 13521/2, 13522, 13526/2, 13542/2, 18090.
31	Катарине Миловук	925.0	делови: 10852, 10853, 10854, 10855, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936/1, 17844, 17856
32	Мис Ирбијеве	2070.5	делови: 10873, 10874, 10877, 10878, 10880/6, 10880/9, 10880/10, 10881/1, 10881/2, 10884/1, 10971.
33	Руђера Бошковића	1830.6	делови: 10909/1, 10912, 10913, 10914, 10919, 10920, 10921, 10922, 10925, 10926, 10929, 10930, 10934, 10935, 10937/2, 10937/3, 10939, 10941, 10942/1, 10949,
34	Руђера Бошковића нова	3177.3	делови: 10903, 10904, 10905, 10907, 10908, 10974, 13410, 13411.
35	Владимира Гортана	2384.5	делови: 10903, 13417, 13418, 13419, 13420, 13421, 13422, 13442, 13443, 13458, 13459, 13462, 13463, 13466, 13467, 13471, 13473.
36	Живка Давидовића	9884.8	делови: 10833/1, 10835, 10853, 10855, 10871, 10872, 10873, 10908, 10909/2, 10931, 10932, 10950, 13364/1, 13394/1, 13395, 13396/1, 13396/3, 13398/1, 13399, 13401/1, 13402/1, 13403, 13430, 13441, 13442, 13446, 13513/2, 13542/1, 16430,
37	Кнеза Мутимира	1745.9	делови: 13497/2, 13498/2, 13498/3, 13516, 13517, 13518, 18090.
38	Нова 3	839.2	делови: 13521/1, 13521/2, 13521/5, 13522, 13523/1, 13523/2, 13524.
39	Тржичка	1218.1	делови: 10884/1, 10884/4, 10890.
40	32. нова	5031.1	делови: 13394/2, 13396/2, 13396/4, 13396/5, 13397/2, 13397/5, 13398/2, 13398/3, 13400/2, 13400/3, 13401/1, 13401/2, 13401/3, 13525/1, 13526/1, 13527, 13542/2, 16430, целе: 13395/2, 13397/4, 13398/4, 13400/4, 13513/3.
41	Браће Амар, колско-пешачка	305.4	делови: 10920, 10921
42	Ивана Градника	1335.5	делови: 10908, 10909/1, 10909/2, 10913, 10950, 10951, 10952, 10953, 10954, 10974, 17841.
43	Ливањска, колско-пешачка	394.7	делови: 10958, 10959, 10960, 10961, 10974
44	Нова 1	515.0	делови: 10964, 10965, 10966, 10974,
45	Качићева нова (део)	329.3	делови: 10974, 13405, 13406, 13410
46	Качићева нова (део)	979.0	делови: 10903, 13473.
47	Мадридска	640.5	делови: 10903, 13411.
48	Гусињска – део	356.2	делови: 13458, 13459, 13460,
49	Гусињска – део	408.5	делови: 13422, 13443, 13444, 13445, 13446.
50	Лунета Миловановића-1	726.8	делови: 10833/1, 13453, 13471, 13474/1, 13475/1, 13477, 13478, 13515
51	Даросавачка	1580.8	делови: 13493/1, 13494, 13495, 13497/2, 13497/3, 13498/1, 13498/2, 18090.
52	Тротоар уз окретницу	566.5	делови: 10833/16, 13480/1, 13492/1, 13492/5, 13493/1, 13493/2, 13494,
53	Нова 2	1863.2	делови: 13498/2, 13499/1, 13499/3, 13520, 13521/1, 13521/5, 13521/6, 13524, 13525/2, 13526/2.
	УКУПНО	108492.6 (10.8 ha)	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана важи парцелација утврђена у графичком листу бр. 06 План парцелације јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта са смерницама за спровођење.

### 2.3.2. Парцеле осталога грађевинског земљишта

Парцеле осталог грађевинског земљишта подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса.

Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру.

Минимална величина грађевинске парцеле је дефинисана за сваку зону:

Зона	D1 / D2	C1	C2	C3 / C4
Површина парцеле	600 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Ширина фронта парцеле	20,0 m	25,0 m	16,0 m	12,0 m

Наведене вредности важе за формирање нових грађевинских парцела. Изузети од наведених правила дефинисани су у поглављу 3.3. Посебна правила за изградњу објеката.

Препарцелацијом појединих катастарских парцела (које самостално не задовољавају критеријуме) планом су дефинисане грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта:

ГП	Површина	Катастарске парцеле	КО	Звездара
1	876,4 m <sup>2</sup>	делови: 7841, 10935, 10936/1		
2	1.350,0 m <sup>2</sup>	делови: 7841, 7844, 10935, 10937/1, 10937/3		
3	1.161,5 m <sup>2</sup>	делови: 7844, 10937/1, 10937/2, 10937/3		
4	1.204,1 m <sup>2</sup>	делови: 7822, 7844, 10937/2, 10937/3, 10939, 10940		
5	1.399,8 m <sup>2</sup>	делови: 7821, 7822, 7841, 10937/2, 10937/3, 10939, 10940, 10941, 10942/1, 10942/2		
6	1.946,2 m <sup>2</sup>	делови: 7811, 7841, 10941, 10942/1, 10942/2		
7	616,8 m <sup>2</sup>	цела 10918, део 10919		
8	720,9 m <sup>2</sup>	целе: 10959, 10963, делови: 7815, 7816		
9	1.366,2 m <sup>2</sup>	цела: 10962, делови: 10964, 7817		
10	1.347,0 m <sup>2</sup>	цела 13414, део 13411		
11	424,7 m <sup>2</sup>	делови: 13479/1, 13479/2, 13515		
12	1.327,1 m <sup>2</sup>	делови: 13492/1, 13492/1, 13497/3, 18090		
13	770,3 m <sup>2</sup>	делови: 13516, 13518		
14	309,2 m <sup>2</sup>	целе: 10895/1, 10895/2		

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана важи парцелација утврђена у графичком листу бр. 06 План парцелације јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта са смерницама за спровођење.

Дозвољена је промена граница планом дефинисаних грађевинских парцела кроз израду урбанистичког пројекта.

Планом је предвиђена обавезна разрада појединих катастарских парцела кроз Урбанистичке пројекте у циљу формирања грађевинских парцела у складу са условима плана. Минимални обухвати и смернице за израду Урбанистичких пројеката су дати у поглављу 3.4. Посебни инструменти за реализацију плана.

Постојеће катастарске парцеле – од којих планом нису формиране нове грађевинске парцеле и за које планом није предвиђена обавеза израде Урбанистичког пројекта – су грађевинске парцеле, без обзира на површину и ширину фронта.

Могуће је спајање две или више парцела, кроз израду урбанистичког пројекта. На новоформираној грађевинској парцели дозвољено је увећање планираних параметара (индекс играћености и степен заузетости) од 10%, у свим зонама.

Дозвољено је формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела из различитих зона. У том случају примењују се следећа правила грађења: висинска регулација (спратност, висине објеката) и хоризонтална регулација (положај грађевинских линија у односу на регулациону линију, прописана удаљења и др.) су обавезујуће, док се као максимални параметри (индекс изграђености и степен заузетости парцеле) примењују повољније (веће) вредности.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру граница парцеле. Таквом поделом не могу се формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине.

Све парцеле које се, из било ког разлога формирају спајањем или дељењем катастарских парцела, морају се дефинисати Урбанистичким пројектом у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/2003), тако да задовоље услове прописане овим планом.

## 2.4. Правила регулације и нивелације

### Регулациона линија

Простор плана је регулационим линијама разграничен на површине јавног грађевинског земљишта од осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија дефинисана је у графичком прилогу 05 – План регулације и нивелације.

### Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представљају линију на коју се поставља нови објекат.

Зона грађења утврђена је у појединим случајевима и дефинише простор у оквиру ког се поставља објекат у складу са задатим параметрима.

Унутрашња грађевинска линија представља минимална удаљења од бочних и задње границе парцеле. Дефинисана је правилима грађења за сваку зону, уз услов да подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Подземна грађевинска линија утврђена је за гараже у блоку Д23а, док је максимална граница градње подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нових објеката дефинисана правилима грађења за сваку зону, уз услов да подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

### Висинска регулација

Висинске регулације дефинисане су означеном спратношћу и висином објекта по зонама.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца, односно слемена у складу са правилима грађења.

Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат.

Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решавати денивелацијом унутар објекта.

Када је парцела велика и са изразитом денивелацијом, дозвољено је повећање планиране спратности за једну етажу, тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо и ниско приземље.

### Нивелација

Систем нивелације се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Нове улице као и нови платои везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Зона денивелације је утврђена на потезу Булевар – Пашина чесма и дефинише простор у оквиру ког се постављају степеништа и рампе за повезивање платоа на различитим висинским котама. Забрањено је постављање отвора на фасадама објеката у овим зонама.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 05 План регулације и нивелације.

## 2.5. Саобраћајне површине

### Улична мрежа

Концепт уличне мреже на простору плана заснован је на поставкама ГП Београда 2021. Све улице у оквиру плана припадају секундарној градској уличној мрежи изузев улица Катарине Миловук и Мис Ирбијеве које припадају примарној мрежи и по рангу су улице другог реда.

Улице примарне мреже које тангирају план су са северо-запада Булевар краља Александра, по рангу градска магистрала и са југозапада Устаничка улица, по рангу улица I реда.

Планирана улична матрица заснована на постојећој, проширује исту и мења се у делу који повезује нове садржаје у простору.

Једини правац у оквиру плана која припада примарној мрежи чине улице Мис Ирбијева и Катарине Миловук. Планом је извршена реконструкција како би се уместо две смакнуте трокраке раскрснице на правцу простирања остварио континуитет токова ка Булевару краља Александра.

Алтернативни правац Булевару краља Александра, улица Живка Давидовића, реконструисана је у делу код окретнице ЈГС „Устаничка”. Улица Живка Давидовића је усмерена ка улици Кнеза Мутимира са којом чини јединствен алтернативни правац Булевару са излазом на Устаничку

улицу. Прилаз окретници из Живка Давидовића се затвара за колски саобраћај како би окретница остала само у функцији јавног превоза.

Нови захвати на мрежи пројектовани су на падини између Булевара и Пашине чесме у склопу планиране намене. Улица Руђера Бошковића је продужена паралелно Булевару до Мадридске и везом на Булевар са попречним везама у виду класичних или колско-пешачких улица. Такође, значајна измена је остварена у блоку између Устаничке и Улице Лунета Миловановића. Пјачетом између окретнице ЈГС и улица Живка Давидовића и Лунета Миловановића остварена је пешачка комуникација терминала ЈГС са окружењем. Јавна гаража је планирана уз терминал са прилазима из Даросавачке улице из кружног једносмерног тока. Уз Устаничку је планирана сервисна саобраћајница (Нова 2) са везом (Нова 3) на улицу Лунета Миловановића којом је омогућен приступ стамбено-пословном блоку и пијаци.

Елементи попречног профила уличне мреже су:

Улица	Попречни профил	Регулациона ширина (m)	Саоб. профил (бр. саоб. трака)	Ширина саоб. траке (m)	Обострани тротоар (m)	Напомена
32. нова	1-1	14,0	2 x 1	4,5	2,5	ширина коловоза омогућује формирање треће траке у раскрсници и уздужно паркирање дуж улице
Катарине Миловук, Мис Ирбијева, Вирпазарска	2-2	12,0	2 x 1	3,5	2,5	
Живка Давидовића, Кнеза Мутимира	3-3	12,0	2 x 1	3,0	3,0	
Руђера Бошковића, Ивана Градника, Козарчева, Качићева нова, Руђера Бошковића нова, Нова 3, Мадридска, Владимира Гортана, Гусињска, Гусињска нова, Лунета Миловановића-2, Даросавачка	4-4	9,0	2 x 1	3,0	1,5	
Руђера Бошковића нова	4a-4a	10,7	2 x 1	3,0	1,5 + 3,2	
Качићева	5-5	8,0	2 x 1	2,5	1,5	
Учитељска, Тржичка, Лунета Миловановића-1	6-6	10,0	2 x 1	3,0	2,5 + 1,5	
Нова 1	7-7	15,0	2 x 1	3,0	4,5	
Живка Давидовића	8-8	16,0-16,3	2 x 1	3,0	3,0 + 2,0-2,3	паркирање управно
Учитељска	9-9	6,5	колско-пешачка површина			
Оливерина	10-10	6,0	колско-пешачка површина			
Ливањска	11-11	5,5	колско-пешачка површина			
Браће Амара	12-12	5,0	колско-пешачка површина			
Даросавачка	13-13	20,0 (19,5)	2 x 1	4,5	2,0 (1,5) + 1,5	
Нова 2	14-14	15,5	2 x 1	3,0	једностран 1,5	паркирање управно, зеленило

Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у графичком прилогу 07 – Урбанистичко решење саобраћајних површина.

#### Правила грађења саобраћајних површина

– Трасе реконструисаних и новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима;

– Коловозну конструкцију реконструисаних и новопроектваних саобраћајница димензионисати сходно рангу саобраћајнице, очекиваном оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати;

– Коловозну конструкцију саобраћајница нижег ранга и колско-пешачких односно улица са умиреним саобраћајем димензионисати са минималним осовинским оптерећењем комуналних и интервентних возила;

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

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

– Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима. Застор колско-пешачких улица треба да је од материјала блиских пешачким површинама (коцка, камен, префабриковани елементи за поплочавање);

- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде;
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима;
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака;
- На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица и бициклиста.

### Паркирање

Паркирање у границама плана решавано је у функцији планираних намена.

Паркирање је планирано у јавним гаражама, заједничким гаражама и отвореним паркиралиштима у оквиру блока, на појединачним паркинзима и гаражама у зградама и двориштима.

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

За постојеће садржаје паркирање решити на сопственој парцели. У случају када не постоји просторна могућност решавања паркирања на појединачној парцели, препоручује се удруживање заинтересованих корисника парцела ради изградње заједничке гараже (унутарблоковске), уз обавезну израду урбанистичког пројекта, ради формирања јединствене грађевинске парцеле гараже.

Пристап гаражама у планираним објектима на парцелама које излазе на Булевар краља Александра и Устаничку улицу остварити са секундарне уличне мреже. Приступ гаражама у планираним објектима на парцелама које излазе на Мис Ирбијеву и Катарине Миловук, првенствено остварити са секундарне уличне мреже.

Дефицит паркинг места на нивоу појединих блокова, пре свега блокова уз Булевар краља Александра, у зони становања високих густина, резултат је затеченог наслеђеног ткива. У блоку Д23а, једина могућа интервенција на санирању недостатка паркинг места (приближно 120) је изградња гаража на простору између солитера у оквиру објекта комерцијалних делатности што је и обавеза инвеститора за парцеле у зони Д2. Гараже су капацитета 65 и 80 ПМ.

У блоку Д266 планирана је јавна гаража првенствено у функцији терминала „Устаничка”. С обзиром да терминал повезује више видова јавног превоза: планирани лаки шински превоз – ЛРТ, трамвајске и аутобуске линије на сучељавању градског и приградског превоза, неопходно је у непосредној близини омогућити паркирање системом „park and ride”. Планирана је подземно-надземна гаража од два подземна и шест надземних нивоа са 600 ПМ.

Приказ гаражних места и број нивоа дат је као минимум с тим што гараже могу бити и већег капацитета што зависи од техничких и инвестиционих могућности.

Потребан број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- становање 1 ПМ по стамбеној јединици
- трговина и пијаци 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРПГ
- пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРПГ
- складиштење 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРПГ
- угоститељство 1 ПМ на два стола са четири столице
- школство 1 ПМ на 10 запослених
- дечје установе 1 ПМ на 10 запослених

Потребан и остварен број паркинг места по блоковима у односу на планирану намену је:

број блока	Основни параметри						Потребно ПМ					Остварено ПМ	НАПОМЕНА
	БРГП становање	БРГП комерц./јавне делатности	БРГП пословање (80%)	БРГП трговине (20%)	број станова	број радних места	ПМ становање	ПМ пословање	ПМ трговина	ПМ образовање	ПМ ПОТРЕБНО УКУПНО		
Д23а	20022	9332	7466	1866	250	187	250	93	28	0	372	372	1*
Д23б	10607	4546	3637	909	133	91	133	45	14	0	192	192	
Д23ц	11268	4829	3863	966	141	97	141	48	15	0	204	204	
Д24а	6942	2975	2380	595	87	59	87	30	9	0	126	126	
Д24б	8116	6162	4929	1232	101	123	101	62	19	0	182	182	
Д24ц	9302	6584	5267	1317	116	132	116	66	20	0	202	202	
Д24д	3451	3451	2760	690	43	69	43	35	10	0	88	88	
Д25а	8199	5246	4197	1049	102	105	102	52	16	0	171	171	
Д25б	6202	4135	3308	827	78	83	78	41	13	0	131	131	
Д26а	1948	994	795	199	24	20	24	10	3	0	37	37	
Д26б	5458	15270	12216	3054	68	91	68	153	46	0	267	600	2*
Д26ц	5614	5614	4491	1123	70	112	70	56	17	0	143	143	
Д36а	10448	4478	3582	896	131	90	131	45	14	0	189	189	
Д36б	13449	5764	4611	1153	168	115	168	58	17	0	243	243	
Д36ц	7628	7628	6103	1526	95	153	95	76	23	0	195	195	
Д37а	11818	5065	4052	1013	148	101	148	51	15	0	214	214	
Д37б	8958	3839	3071	768	112	77	112	38	12	0	162	162	
Д38а	0	10390	8312	2078	0	70	0	0	0	7	7	7	
Д38б	9603	3283	2626	657	120	66	120	33	10	0	163	163	
Д39а	6278	1569	1256	314	78	31	78	16	5	0	99	99	
Д39б	2813	703	563	141	35	14	35	7	2	0	44	44	
Д40	8903	2226	1781	445	111	45	111	22	7	0	140	140	
Д41	6195	1549	1239	310	77	31	77	15	5	0	98	98	
Д42а	12362	8184	6547	1637	155	164	155	82	25	0	262	262	
Д42б	36587	15680	12544	3136	457	314	457	157	48	0	662	662	
Д43а	1618	693	555	139	20	14	20	7	2	0	29	29	
Д43б	17746	15406	12325	3081	222	308	222	154	47	0	423	423	
Д43ц	0	11573	2000	9573	0	231	0	25	135	0	160	160	3*
УК.	243873	167167	126474	40692	3144	2992	3144	1478	575	7	5204	5537	

1\* обавеза изградње две гараже у блоку (65 + 80 ПМ) у зони Д2.

2\* јавна гаража од 600 ПМ.

3\* за циљу остварити паркирање на парцели према оствареним капацитетима у складу са датим нормативом.

Паркирање планирано у уличним профилима не улази у укупни биланс остварених паркинг места за намене у оквиру осталог грађевинског земљишта.

#### Правила за решавање паркирања и пројектовање гаража у оквиру парцеле

- Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле;
- Колске улазе/излазе на парцеле које имају приступ на више од једне саобраћајнице предвидети са саобраћајнице нижег ранга;
- Улазе/излазе из гаража планирати на растојању од раскрснице, за улице примарне мреже мин. 15 m, за улице секундарне мреже мин. 10 m;
- Обавезно искористити нагибе и денivelације терена као повољност за изградњу вишетажних гаража;
- Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке;
- Подземне гараже могу бити једноетажне или вишетажне;

– Уколико је подземна гаража самостална, кров гараже обавезно озеленети;

– Уколико се гради гаража са прилазном рампом, рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије;

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

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

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

– При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:  
– ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 m;

– слободна висина гараже мин. 2,2 m;

– подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико је изведено грејање исте;

– Приступне рампе за гараже мањих капацитета у подземним етажама новоизграђених објеката могу да имају заједничке улазне и излазне траке минималне ширине 2,5 m уз постављање одговарајуће сигналне опреме (огледала, светлосни уређаји);

– Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до 90% заузетости парцеле и у складу са правилима грађења по зонама, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката;

– Габарит јавне гараже може заузети и 100% површине припадајуће парцеле.

#### Правила изградње колско-пешачких саобраћајница

– При регулисању саобраћаја у колско-пешачким односно улицама са умиреним саобраћајем поштовати следеће: ограничење брзине кретања возила је 30 km/h, уколико нису следеће имају једносмеран режим кретања возила, приступ возила је дозвољен само за станаре и комунална и интервентна возила;

– Умирење саобраћаја у овим улицама, сем саобраћајно-регулативним поспешити и применом грађевинско-техничких мера: смањење ширине коловоза (до 3,5 m) физичким препрекама, острвима, паркинг местима, зеленилом, применом урбане опреме и сл;

– Колске и пешачке површине у овим улицама раздвојити различитим обрадама завршног слоја, кинетама за одвод атмосферских падавина и сл;

– Саобраћајну сигнализацију у овим улицама поставити у складу са карактером улице;

– Колско-пешачке улице у потпуности се користе по критеријумима пешака који у свакој прилици имају апсолутну предност у односу на моторни саобраћај.

#### Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све улице примарне и секундарне уличне мреже, тротоарима обострано, минималне ширине 2,5 m за примарне и 1,5 m за секундарне саобраћајнице. Сем тротоара, пешачке површине обухватају пешачке пролазе и пјачете у оквиру плана лоциране дуж Булевара краља Александра, на потезу Пашина чесма – Булевар и уз терминал „Устаничка“.

#### ЈГС

Простор плана остварује везу са јавним превозом путника преко линија шинског саобраћаја које пролазе или се плани-

рају Булеваром краља Александра, трамваја и капацитетног шинског система – лаки шински превоз (ЛРТ) и линија аутобуског саобраћаја у окружењу које пролазе улицама Булевар краља Александра, Устаничком, 32. новом и Вирпазарском.

Непосредно уз простор плана, лоциран је терминал ЈГС „Устаничка“ где се обавља трансфер путника са градско-приградских линија више видова јавног превоза. У склопу терминала су почетна станица планираног ЛРТ ка граду, трамвајска окретница и почетна станица линија 5, 6, 7 и 14 и аутобуска окретница приградских линија са потеза 300 и градске линије 50.

## 2.6. Слободне и зелене површине

### Постојеће стање

Анализом предметне територије са аспекта озелењености констатовано је да је постојеће стање зеленила доста лоше.

На територији плана не постоје јавне зелене површине-паркови. У оквиру јавног грађевинског земљишта присутни су само спорадични дрвореди дуж дела Булевара краља Александра (у зони постојећих објеката П+14), улице Живка Давидовића, Устаничке и Опатијске.

У оквиру осталог грађевинског земљишта зелени фонд се јавља у оквиру предбашта или дворишта индивидуалних и колективних стамбених објеката као и на слободним површинама објеката делатности. Овај зелени фонд је најчешће самониклог карактера (ниско растиње) те је као такав углавном неуређен и запуштен.

### Планско решење

У циљу унапређења оваквог стања и стварања конфорнијих (микроматематских и санитарно хигијенских) услова за живот и рад на овом простору, као и унапређења амбијенталних и естетских карактеристика простора, планом је предвиђено:

– у оквиру јавног грађевинског земљишта:

– уређење постојећег и планираног зеленила у регулацији улица – допуњавање постојећих дрвореда у Булевару краља Александра и улицама Живка Давидовића, Устаничкој и Опатијској; формирање нових дрвореда обострано у тротоарима улица Живка Давидовића, 32. новој, Вирпазарској, Мис Ирбијевој, Катарине Миловук и Новој 1; озелењавање паркинга, делова тротоара и разделних острва.

Избор врста дрворедних садница прилагодити планираним ширинама тротоара у наведеним улицама.

– Уређење и озелењавање школског дворишта новопланираног објекта школе на углу Живка Давидовића и Мис Ирбијевој улице као и дворишта нове деље установе. У оквиру овог простора данас се налази нешто богатији зелени фонд у односу на осталу територију плана. При изградњи нових објекта школе и обданишта потребно је паралелно урадити и пројекат партерног уређења и озелењавања овог простора. Како ова два објекта заузимају један урбанистички блок и чине јединствен комплекс јавних објеката, у том смислу треба и приступити пројектовању зелених и слободних површина. Кроз валоризацију постојеће вегетације одредити које примерке високог и ниског растиња треба задржати и уградити у ново решење. Зелени фонд обогатити новим садницама лишћарског и четинарског порекла. У оквиру дворишта предвидети спортске терене, игралишта, зелене површине као и одговарајући мобилијар и осветљење овог простора. Диспозицију високог и ниског растиња и њихов однос према осталим садржајима комплекса-спортским теренима, игралиштима итд као и према самим објектима, формирати тако да чине складну целину и унапређују квалитет микроамбијента:

– Уређење и озелењавање нових пјачета.

Пјачета	1	2	3	4	5	6	7	Пашина чесма	Променада	
Површина (m <sup>2</sup> )	720,9	148,4	146,7	409,5	557,6	1047,9	579,7	1952,3	863,3	
Зеленило	/						мин. 30%		дрворед	



Пјачете уз Булевар краља Александра (пјачете 1–4) попловати најквалитетнијим материјалима, уз могућност примене одговарајућег урбаног мобилијара и појединачних садница високе и украсне вегетације.

Променаду уредити применом квалитетног попловачања, одговарајућег урбаног мобилијара и централно постављеним дрворедним садницама високих лишћара. Могуће је постављање сезонских башти угоститељских објеката, максимално 2,5 m изван регулационе линије, са наткривеном конструкцијом у висини приземља.

Пјачете формиране уз улице Живка Давидовића и Кнеза Мутимира (пјачете 5–7 и Пашина чесма) попловати и озеленити високим и ниским растињем. Минимум 30% површине пјачете треба да буде озелењено. Предвидети одговарајуће осветљење овог простора и његово опремање урбаним мобилијаром. Концепт уређења пјачете Пашина чесма треба усмерити тако да се истакне постојећа чесма као споменик обележје и репер овог дела града.

У оквиру осталог грађевинског земљишта:

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури насељених подручја, како са естетског и еколошког аспекта, тако и са аспекта подизања квалитета животне средине на виши ниво, планираним решењем кроз дефинисане параметре и намене површина омогућена је трансформација урбаног ткива овог дела града и уједно омогућено повећање укупних слободних и зелених површина на територији плана.

У оквиру површина осталог грађевинског земљишта категорије зеленила одређене су према планираним наменама. У том смислу јавља се:

– зеленило у оквиру становања у отвореном блоку

У оквиру ових парцела неопходно је посесобну пажњу посветити озелењавању и правилној организацији пешачких токова и садница у зони између објеката и улице. Ови простори морају имати јавно коришћење и не смеју се ограђивати;

– зеленило у оквиру становања у компактном блоку

Изградњом нових објеката на ободу блока унутрашњост блока ослобођена је за стварање нових зелених простора. Циљ је да се појединачне слободне површине на свакој од парцела визуелно повежу и на тај начин створи ефекат већих зелених површина. Начин озелењавања и избор садница зависи од висине градње, експозиције, величине блоковског простора и хигијенских потреба. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану или пословном простору, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези простора са околним слободним простором;

– зеленило у оквиру индивидуалног становања

Предвиђено је у оквиру предбашта и дворишта оваквих објеката;

– зеленило у оквиру парцела делатности

Иницијатива за озелењавање парцела осталог земљишта препуштена је појединачним корисницима парцела. Обавеза је сваког корисника да слободне површине у оквиру своје парцеле озелени и обогати новим врстама и да их као такве уклопи у амбијент и стара се о њима.

## 2.7. Техничка инфраструктура

### 2.7.1. Водовод

#### Постојеће стање

Подручје овог плана налази се на надморској висини од 170 м.н.в. до 210 м.н.в. припада III (трећој) висинској зони водоснабдевања Београдског водоводног система – БВС. Снабдевање овог конзумног подручја водом врши се преко мреже примарних и секундарних цевовода и под утицајем црпне станице ЦС „Звездара” III висинске зоне са инсталираним протицајем од  $Q_{инс} = 930$  (l/s) и резервоара „Стојчино брдо” – III висинске зоне водоснабдевања БВС-а.

Стање примарне водоводне мреже овог подручја је задовољавајуће. Стање секундарне, дистрибутивне мреже је лоше –

мрежа није изграђена у свим улицама, а у већини улица су постављене цеви, недовољног, малог пречника („бела мрежа”).

Магистралним цевоводима треће висинске зоне водоснабдевања,  $\varnothing 400$  mm и  $\varnothing 700$  mm који полазе из црпне станице ЦС „Звездара”, део воде се упућује према резервоару „Стојчино брдо”, који у условима максималне потрошње конзума, нарочито у летњем периоду, има изравнавајућу улогу и снабдева, између других, и целокупно подручје предметног плана.

Магистрални цевовод ВЗЧ400, трасиран у Булевару краља Александра је цевовод на кога ће се углавном везати планирана водоводна мрежа.

#### Планирано решење

Напајање предметног конзумног подручја врши се дистрибутивним цевоводом  $\varnothing 150$  mm и  $\varnothing 200$  mm у Булевару краља Александра и Устаничкој улици.

Концепт планираног решења водовдне мреже за предметни план, базира се на укидању „беле мреже” и свих цевовода пречника мањих од  $\varnothing 100$  mm, и постављању нове водовдне мреже са цевоводима пречника минимум  $\varnothing 150$  mm и већим. Планиране цеви су предвиђене у тротоарском простору постојећих и новопланираних улица. Планирана водоводна мрежа решена је тако да чини прстенаст систем између блокова.

Планирани су цевоводи димензија  $\varnothing 200$  mm и  $\varnothing 150$  mm, и то:

– цевовод  $\varnothing 200$  mm дуж улице Мис Ирбијеве који се везује на реконструисане цевовод у Булевару краља Александра ( $\varnothing 200$  и  $400$ )

– сви остали цевоводи су дим.  $\varnothing 150$  mm и везују се у прстен без слепих крајева.

Приликом израде техничке документације за предметну мрежу предвидети надземне противпожарне хидранте одговарајућих димензија на међусобном растојању од минимум  $L = 80$  m.

На водоводној мрежи треба предвидети затвараче, испусте, ваздушне вентиле и остале елементе потребне за њено правилно функционисање и несметано одржавање.

Како се готово сви постојећи цевоводи укидају, а планом су предвиђене и измене саобраћајне мреже, потребна је израда Идејног пројекта водовдне мреже предметне територије, према параметрима и подацима из плана.

Услове за израду плана издало је ЈКП „Београдски водовод и канализација” (од 13. новембра 2006).

### 2.7.2. Канализација

#### Постојеће стање

Територија предметног плана детаљне регулације припада подручју Централног градског канализационог система. То је подручје на коме је канализација конципирана према општем (мешовитом) принципу канализације.

Предметни план се налази на Мокролушком канализационом сливу – подслив колектора „Дубоки поток”. Реципијенти канализационих вода Мокролушког слива су постојећи колектори у долини Мокролушког потока.

За предметно подручје главни одводници су постојећи колектор општег система ОБ 60/110 cm у улици Мис Ирбијеве и растеретни кишни колектор „Дубоки поток” дим. 225/225 cm у улици Римска–Мис Ирбијеве. Мањи део предметног подручја, који је прикључен на постојећи канал ОК 300 у улици 32. нова, припада сливу колектора општег система ОБ 60/110 cm у Устаничкој улици.

У овом делу града је карактеристично да већина улица нема градску канализациону мрежу (улице Ивана Градника, Мадридска, Гусињска, Лунета Миловановића, Даросавачка, Кнеза Мутимира, Качићева, Оливерина, Тржичка и делови улица Живка Давидовића и Руђера Бошковића). Погодна околност је што се све ове неканализане улице налазе близу постојеће канализације и наведених главних одводника – реципијената.

Сливно подручје ове територије плана је веће од самог плана и простире се изнад Булеvara краља Александра до улице Мајке Ангелине на чијем потезу је вододелница која раздваја Миријевски слив од слива Дубоког потока.

Топографија терена коме припадају предметни блокови плана, је повољна са становишта одвођења канализационих вода, јер се постижу повољни, велики падови нивелете канала, што је значајан податак поготово, када се ради о мрежи канализације по општем систему, јер димензије канала нису велике.

#### Планирано решење

У планираном решењу канализационе уличне мреже овог плана задржава се постојећи концепт канализације, односно општи систем, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Уколико се у ширем подручју створе неопходни услови, на територији плана је могуће планирати и сепарациони канализациони систем.

Анализом евакуације канализационих вода са ширег сливног подручја које гравитира каналима у Булевару краља Александра, на деоници од раскрснице са улицом Господара Вучића до Устаничке улице, сливно подручје подељено је на три подслива:

– подслив који гравитира ка постојећем колектору 60/110 cm у улици Мис Ирбијеве, а простире се од улице Мите Ружића до улице Косте Трифковића.

– подслив који гравитира ка постојећем каналу Ø500 у Булевару Краља Александра, на деоници од улице Устаничке до улице Козарчеве, и новопланираном каналу Ø500–600 mm дуж улице Козарчеве, који се преко Опатијске улице прикључује низводно на колектор ОБ 60/110 у улици Мис Ирбијеве.

Оба наведена подслива, иако се простиру и ван границе плана, утичу директно на функционисање и капацитете мреже предметног плана.

– трећи подслив није релевантан за предметни план, а простире се између улице Мите Ружића и Господара Вучића и каналише се преко постојећег колектора ОБ 60/110 cm у улици Велизара Косановића.

Планом је предвиђена изградња два кључна канализациона објекта важна за шире сливно подручје:

– Измештање постојећег колектора 60/110 cm и изградња новог дим. 70/125 cm у новој регулацији улице Мис Ирбијеве на деоници од раскрснице са Булеваром краља Александра, низводно, у дужини од  $L=180$  m. Ово подразумева укидање постојеће деонице колектора ОБ 60/110 cm у старој регулацији ове улице.

– Предвиђена је изградња колектора Ø500–600 mm у улици Козарчев пролаз-Козарчева-Опатијска дужине  $L=490$  m који почиње у везном шахту (означен са С30) у Булевару краља Александра, затим трасама новопланираних саобраћајница до пјачете Пашина чесма, потом скреће у Козарчеву улицу и даље Опатијском, која такође нема канализацију, до укључења у постојећи колектор ОБ 60/110 cm у улици Мис Ирбијеве – слив колектора „Дубоки поток”, како је дато условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Поред ова два кључна објекта, планирано је постављање уличне канализационе мреже у свим улицама које немају канализацију.

Предвиђени су улични канали општег система, минималних димензија пресека Ø300 mm, који су повезани на постојећу канализациону мрежу у јединствени функционални систем.

Сви планирани канали постављени су осовином улица.

Неопходно је за територију овог Плана изградити Идејни пројекат канализације, како је дато условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”, а затим и Главни пројекат измештања колектора у улици Мис Ирбијевој, као и Главни пројекат колектора Ø 500–600 mm у Козарчевој улици.

Услове за израду плана издало је ЈКП „Београдски водовод и канализација” (од 14. априла 2006).

#### 2.7.3. Електрична мрежа и јавно осветљење

У оквиру предметног плана изграђено је 4 ТС 10/0,4 kV. Мрежа 10 kV делимично је изграђена као подземна, постављена испод тротоарског простора и слободних површина. Нисконапонска мрежа 1 kV делом је изграђена као подземна, а делом као надземна.

Планиране ТС 10/0,4 kV градиће се у следећим блокови-ма и то:

- у блоку Д23а капацитета 3x1000kVA,
- у блоку Д23б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д23ц капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д24а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д24б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д24ц капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д24д капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д25а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д25б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д26б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д26в капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д36а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д36б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д36в капацитета 2x1000kVA,
- у блоку Д37а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д37б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д38а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д38б капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д39а капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д40 капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д41 капацитета 1x1000kVA,
- у блоку Д42а капацитета 2x1000kVA,
- у блоку Д42б капацитета 3x1000kVA,
- у блоку Д43б капацитета 2x1000kVA,
- у блоку Д43ц капацитета 1x1000kVA.

Укупан број новопланираних ТС 10/0,4 kV, који се кроз одобрења за изградњу може дати, не сме да буде већи од планом предвиђеног броја.

Планиране ТС 10/0,4 kV капацитета 1x1000 kV морају имати најмање два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Планиране ТС 10/0,4 kV капацитета 2x1000 kV морају имати најмање три одвојена одељења и то: два одељења за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Просторије за смештај трансформатора морају имати сигурну звучну и топлотну изолацију. Приступ просторијама ТС обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС10/0,4 kV прикључиће се на планирану ТС 110/10 kV „Мали Мокри Луг”. У том смислу је предвиђено да се од исте изгради осам 10 kV кабловских водова који ће формирати четири система типа „петља”. На ове 10 kV петље на принципу улаз-излаз прикључиће се планиране ТС 10/0,4 kV.

Планирани каблови 10 kV полажу се испод тротоарског простора и слободних површина, а у рову дубине 0,8 m ширине од 0,4 m до 0,8 m у зависности од броја каблова који се полажу у ров. Планирана ниско напонска мрежа 1 kV такође је предвиђена да се изгради кабловима 1 kV положеним слободно у земљу испод тротоарског простора и слободних површина, а у ров дубине 0,8 m ширине 0,4 m – 1,0 m.

Све саобраћајнице у оквиру плана опремити инсталацијом јавног осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

Постојеће електроенергетске објекте и каблове 1 и 10 kV који су угрожени изградњом саобраћајница и објеката изместити на безбедну локацију.

Постојећа исправљачка станица (ИС) у тротоару Булеvara краља Александра измешта се на за то предвиђену локацију у блоку Д26а.

Прикључење новопланираних трансформаторских станица на електродистрибутивну мрежу биће могуће по изградњи ТС 110/10 kV „Мали Мокри Луг”.

Услове за израду плана издала је „Електродистрибуција Београд” (број 1921/06, од 12. јуна 2006).

#### 2.7.4. ТТ и КДС мрежа

Комплекс припада подручју АТЦ Звездара и АТЦ Коњарник. ТТ канализација је изграђена дуж делова улица: Ж. Давидовића, Р. Бошковића, Браће Амар, В. Гортана, Мадридске, Оливерине, Качићеве и Булеvara краља Александра. Постојећа ТТ канализација постављена је испод тротоарских простора наведених улица. Претплатници на овом подручју прикључени су на АТЦ Звездара и АТЦ Коњарник и припадају кабловском подручју бр. 8 – АТЦ Звездара и кабловском подручју бр. 8 – АТЦ Коњарник.

Капацитети главних каблова су у потпуности искористишени и не могу да прихвате нове претплатнике. Дистрибутивна ТТ мрежа је изграђена увлачним ТТ кабловима постављеним кроз постојећу ТТ канализацију и армираним ТТ кабловима постављеним кроз приводну ТТ канализацију, односно слободно у земљу. Дистрибутивна ТТ мрежа капацитетом не задовољава потребе корисника на овом подручју.

За одређивање потребног броја ТТ прикључака коришћен је принцип:

- стамбени објекат: на 2 стана 3 телефонска прикључка;
- пратећи садржај: сваки локал 1 телефонски прикључак, односно на сваких 30 m<sup>2</sup> површине 1 телефонски прикључак;
- шословање: на сваких 100–200 m<sup>2</sup> површине 1 телефонски прикључак.

На основу усвојених принципа и података о капацитету планираних намена дошло се до става да је на поменутом подручју потребно око 6000 телефонских прикључака.

Овај број телефонских прикључака обезбедиће се изградњом ИС „Клуз”, са повезивањем на АТЦ „Коњарник”.

Постојећа ТТ канализација која је угрожена новим саобраћајним решењем биће измештена, односно реконструисана. Изградиће се нова ТТ канализација дуж Булеvara краља Александра, као и на свим релацијама где решење мреже то захтева.

Предметно подручје покриваће каблови са ИС „Клуз”. Према условима Телекома ово подручје треба да припадне кабловима бр.4 и бр.6 – ИС „Клуз”, али због процењеног много већег броја телефонских прикључака неопходно је планирати још три нова кабловска подручја. У том смислу направљена је следећа расподела:

– Кабл бр. 6 – ИС „Клуз” покриваће блокове Д38а, Д38б, Д39а, Д39б, Д40 и Д41;

– Кабл бр. 4 – ИС „Клуз” покриваће блокове Д25а, Д25б, Д37а, Д37б, Д42а и Д42б;

– Кабл бр. А – ИС „Клуз” покриваће блокове Д23а, Д23б и Д23ц;

– Кабл бр. Б – ИС „Клуз” покриваће блокове Д24а, Д24б, Д24ц, Д24д, Д36а, Д36б и Д36ц;

– Кабл бр. Ц – ИС „Клуз” покриваће блокове Д26а, Д26б, Д26ц, Д43а, Д43б и Д43ц.

Капацитети наведених каблова су од по 600x4 и они ће поред корисника на овом подручју покривати и претплатнике са суседних подручја.

Планирани каблови поставиће се кроз постојећу, односно нову ТТ канализацију, до својих кабловских подручја где ће се рачвати у дистрибутивну мрежу. Дистрибутивни каблови чији капацитет не задовољава биће замењени новим већег капацитета. Дуж улице где не постоји ТТ канализација изградиће се нова капацитета 2–4 цеви кроз коју ће се поставити дистрибутивни каблови. Од ТТ окана до постојећих и планираних објеката планирати приводну ТТ канализацију и кроз исту поставити изводне ТТ каблове чији капацитет мора да задовољи крајње потребе корисника. Све постојеће ТТ објекте који су угрожени изградњом нових зграда и саобраћајница изместити на нову трасу.

Трасама телекомуникационих водова полагаће се и водови КДС-а.

Услове за израду плана издао је „Телеком Србија” (број 02/015-11791, од 7. априла 2006).

#### 2.7.5. Топлификација

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник”, односно топоводном конзуму магистралног топовода Ø508/630 mm положеног у коридору ул. Живка Давидовића.

На основу урбанистичких параметара датих Планом извршена је процена потрошње топлотне енергије у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина појединих блокова и она износи Q = 39.355 MW.

Планирани топлотни конзум дат је у следећем табеларном приказу, разврстан по блоковима:

Број блока	Топлотни конзум Q (KW)	Број блока	Топлотни конзум Q (KW)
Д23а	2.700	Д36ц	1.590
Д23б	1.380	Д37а	1.700
Д23ц	1.465	Д37б	1.170
Д24а	900	Д38а	1.080
Д24б	1.280	Д38б	1.090
Д24ц	1.500	Д39а	715
Д24д	650	Д39б	310
Д25а	1.360	Д40	1.035
Д25б	965	Д41	705
Д26а	325	Д42а	1.770
Д26б	2.060	Д42б	4.780
Д26ц	1.100	Д43а	215
Д36а	1.500	Д43б	2.995
Д36б	1.815	Д43ц	1.200
Укупно			39.355

Планирани топовод водити од постојећег у улици Живка Давидовића. Сва прикључења остале топоводне мреже изводити методом заваривања „цев на цев”, изградњом топоводних цеви пречника Ø508/630, Ø168,3/250, Ø139,7/225, Ø114,3/200, Ø88,9/160 и Ø76,1/140 mm.

Планиране топоводе водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Њихова тачна локализација биће приказана и дефинисана кроз израду даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придравати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београд”, број 2/87).

Услове за израду плана издало је ЈКП „Београдске електране” (број В-562/2, од 31. августа 2006).

#### 2.7.6. Гасификација

Територија Плана је обухваћена планираном дистрибутивном гасоводном мрежом МРС „Коњарник”, чија је изградња предвиђена ван границе плана (наспрнут блока Д43ц у улици 32. нова) и предмет је посебне урбанистичке документације. На југоисточном делу предметног подручја изведена су и у фази експлоатације два градска гасовода:

– први је деоница Коњарник–Дорћол пречника Ø406.4 mm и притиска p=6–12 bara,

– други је прикључни за ТО „Коњарник” пречника Ø457.2 mm и Ø323.3 mm притиска p=6–12 bara.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објекта супраструктуре за поменуте деонице градског гасовода износи по 3,0 m са обе стране цеви.

Предвиђена је гасификација већег дела простора, са изузетком постојећих солитера у блоку Д23а, с обзиром на то да су већ прикључени на топоводну мрежу. Планиране су трасе дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bara и синхронизоване са осталим инсталацијама.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже у свему се придржавати Правилника о тех-

ничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92) и Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92).

Услове за израду плана издало је ЈП „Србијагас” (број 3609, од 6. априла 2008).

## 2.8. Остали услови за уређење простора

### 2.8.1. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће из планираних објеката, предвидети постављање судова – контејнера, запремине 1100 литара, димензија 1,37x1,20x1,45 m. Планирати 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине простора.

Контејнери могу бити постављени на слободним површинама испред објеката, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама усеченим у тротоар, на тротоару са обореним ивичњаком (уколико је тротоар шири од 3 m), односно у просторијама за дневно депоновање смећа унутар објеката или у оквиру комплекса.

Капацитете, локације и приступе контејнерима планирати у складу са условима ЈКП Градска чистоћа (број 1948 од 15. марта 2006), приложеним у Документацији плана.

### 2.8.2. Услови заштитне културних добара

Подручје плана није утврђено за културно добро и не ужива статус претходне заштите.

Пашина чесма у улици Живка Давидовића, испред броја 79, има статус културног добра под претходном заштитом у групи „Јавни споменици и спомен обележја”. Подигнута је на историјском месту, на месту старије чесме, познате као Шарени извор. Лоцирана је на правцу Цариградског пута, а извор је био од посебне важности, јер је са њега још од времена Римске управе Београдом довођена вода за цивилно насеље и Тврђаву. Назив „Пашина чесма” је везан за погибију београдског Сулејман-паше, кога су српски устаници 1807. године убили на овом месту, на његовом путу од Београда до Смедерева. Данашњи изглед чесма је добила 1927. године када су мештани Малог Мокрог Луга озидали чесму и уредили околину. Завод за заштиту споменика културе града Београда је 1997. године донео Решење на основу кога су утврђени Конзерваторски услови за реконструкцију и рестаурацију Пашине чесме.

Предметни простор заузима део заштитене зоне Античког Сингидунама, који је проглашен за културно добро, те је потребно обезбедити стални археолошки надзор током извођења земљаних радова.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања био би урађен у Заводу у сарадњи са инвеститором изградње, који је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

### 2.8.3. Услови заштитне живојне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Булевар краља Александра за блокове између улица Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 (IX-01 број 350.5-4749/2006).

Стање животне средине у границама плана може се оценити као задовољавајуће. Сагледавајући целокупну територију плана и планиране намене које су предвиђене у његовом обухвату може се закључити да су то садржаји који својим деловањем на овом простору неће угрозити стање животне средине.

При даљем спровођењу плана и пројектовању нових објеката водити рачуна о следећим захтевима:

- да се код комбиновања становања и делатности у оквиру објекта у пословном делу објекта не обавља делатност која у редовним условима може угрозити функцију као што је становање као и контаминирати животну средину изнад дозвољених граница;
- изградњом планираних објеката не сме се битније смањити осунчаност и осветљеност стамбених просторија у објектима који се задржавају;
- омогућити кретање лицима са посебним потребама на свим пешачким стазама и прилазима објекту;
- становање у сутерену потпуно искључити, а у ниском приземљу по могућности што више избегавати;
- ослободити, што је више могуће, унутрашњост блока и предвидети зелене површине са дејим игралиштима и простором за одмор одраслих и старих лица;
- одредити места за смештај контејнера за прикупљање кућног и комуналног отпада;
- да се загревање свих објеката планира искључиво централизованом;
- при пројектовању објеката планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претеране инсолације и од ветра;
- да се поткровља планирају за атељеа и сличне функције, а уколико се планирају станови косе кровове прописно термоизолативати са обавезним ваздушним слојем;
- за гаражне комплексе који се планирају у унутрашњости блокова потребно је обезбедити принудну вентилацију и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока;
- обавеза инвеститора је да се пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу, објекта 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 84/05), обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину.

### Геолошки аспекти заштите тла и подземне воде

У односу на утврђена инжењерскогеолошка својства терена, геотехничке карактеристике и стање система „терен-објекти”, за заштиту животне средине, односно тла и подземне воде, потребно је да се предузму следеће мере:

- потпуно уређење терена, озелењавање земљаних простора и засека;
- обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора;
- уређење запуштених делова кишне канализације и увођење сталне контроле његове проходности и функционалности;
- обезбедити да се сви објекти морају обавезно прикључити на фекални колектор, као и обавезно адекватно пречишћавање отпадних вода;
- мора да се спречи и евентуално неконтролисано депоновање грађевинског шута и комуналног смећа на терену.

### 2.8.4. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

### 2.8.5. Услови заштитне од елементарних непогода

Ради заштите од потреса новопланиране објекте и садржаје реализовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/90);

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

#### 2.8.6. Услови заштите од пожара

У погледу заступљености мера заштите од пожара придржавати се следећих нормативних аката:

– реализовати објекте у складу са чл. 10, 11, 13, 15. и 26. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

– предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91),

– објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– објекат реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83);

– реализовати гараже за путничке аутомобиле у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005);

– обезбедити објектима приступне путеве 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);

– реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

– реализовати изградњу објеката у складу са техничким препорукама за изградњу објекта ЈУС ТП21;

– издвојити стамбене делове објекта у посебне пожарне секторе, у односу на пословне делове објекта и објекта јавне намене;

– обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације;

– реализовати конструкцију објекта према ЈУС У.Ј.1.240;

– уколико се предвиђа фазна изградња објекта свака фаза мора представљати техно-економску целину;

– реализовати трафо станице и кабловски развод у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– реализовати објекте и напојне водове према условима Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90);

– уколико се планира изградња објеката преко 22 m реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– приликом гасификације реализовати објекте у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви до 4 вага („Слу-

жбени лист СРЈ”, број 20/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92).

#### 2.8.7. Услови за цивилну заштиту

Услови и мере цивилне заштите дефинисани су у зависности од капацитета објеката, намене и важећих техничких норматива.

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа, односно уплате доприноса за изградњу склоништа, у складу са следећим правилима:

– планирани објекти индивидуалног становања имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа;

– планирани стамбени и стамбено-пословни објекти имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико БРГП корисног простора прелази 3000 m<sup>2</sup>. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа;

– планирани пословни објекти имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико је 2/3 броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Постојећи објекти који се реконструишу, надишују или дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса биће утврђена кроз спровођење плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и друга својства планираних склоништа биће дефинисани Ближим условима за склониште која на захтев инвеститора издаје Урбанистички завод Београда.

#### 2.8.8. Инжењерско-геолошки услови терена

##### 1. Геоморфолошке карактеристике

Геоморфолошки гледано, предметно подручје, захвата део вододелнице између реке Дунав и Саве, односно део гребена који се у благом луку спушта од Стојчиног брда ка Звездари и даље ка Калемегдану. Предметно подручје, захвата део леве падине Дубоког потока, који је настао као последица постојања извора Пашина чесма лоцираног у улици Живка Давидовића. Генерални нагиб падине од 5–8°, са којом терена од око 168–217 m. И поред урбанизације и изведеног уређења, падина је задржала генерални нагиб.

##### 2. Геолошка грађа

Анализом резултата истраживања закључује се да подину терена изграђују седименти терцијера који су представљени лапорима и лапоровитим глинама. Преко седимента терцијера, током периода квартара формиране су наслаге делувијалних-пролувијалних и делувијалних глина, које су прекривене еолским творевинама (лесом). Као последица урбанизације (грађевинске активности) у терену је присутан насип (савремено тло – техногене наслаге).

Литогенетски стуб истражног простора, почевши од базе терена, је следећи:

– терцијарни седименти – наталожени су преко седимента кредне старости. У склопу комплекса терцијарних седимента издвојени су седименти:

– сармата: песковито-лапоровити седименти (M<sup>1</sup>zL), и

– панона: лапор (M<sup>2</sup>zL) и лапоровита глина (M<sup>2</sup>zGL).

– Квартарни седименти – представљају седименте различитих генетских типова, а изграђују површинске и приповршинске делове терена. Представљени су еолским (l), делувијално-лесоидним (dl<sup>ps</sup>) и делувијално-пролувијалним (dpr).

– Техногене наслаге (n) на истражном простору јављају се као неплански набачај и као техногено припремљено тло (за потребе нивелације терена, као подлога саобраћајница и инфраструктурних објеката).

### 3. Хидрогеолошке карактеристике терена

Терен подручја Плана детаљне регулације је у хидрогеолошком смислу сложених карактеристика.

Квартарни седименти изграђују површински део терена и представљени су срединама и то: лес је колектор-спроводник (семи-аквифер) у оквиру кога је могуће формирање збијених издани етажног типа. Делувијални седименти представљени делувијалном-лесоидном глином која у хидрогеолошком погледу представља семи-аквифер и делувијалном-пролувијалном глином која представља колектор-резервоар. У делу терена се формира повремени или стална издан у делувијално-пролувијалним седиментима, а прихрањивање ове издани је непосредно, односно директно понирањем атмосферских (површинских) вода, као и процињавањем из хипсометријских виших делова терена који се налазе у залеђу простора који захвата овај план детаљне регулације, као и из оштећених водоводних и канализационих мреже.

Подину квартарних седимената чине терцијарни седименти који су представљени лапоровитом глином која у зависности од степена zasiћења постојећих пукотинских система који у терену представљају путеве комуникације воде и ову средину дефинишу као семи-аквифер и локално представља слабе колекторе-резервоаре подземних вода. Наредне средине представљене су лапорима и песковито-лапоровитим седиментима који у терену имају улогу хидрогеолошког изолатора.

### 4. Инжењерско-геолошка својства терена

Инжењерско-геолошка својства терена разматрају се у функцији природних и створених услова. Предметни терен је без савремених егзогеодинамичких процеса и појава.

Литолошки састав и важнији физичко-механички параметри издвојених средина

Инжењерско-геолошка својства терена разматрају се у функцији створених инжењерско-геолошких услова током грађевинске делатности и уређења.

а) Техногено тло – насип (ознака п), је хетерогеног састава, растресит, изграђује површину терена на целокупном простору у дебљини до сса 0,5–1,5 m, локално и до 4,3 m када чини труп и коловозну конструкцију саобраћајнице. Представљен је са глиновитим лесоидним материјалом који је помешан са грађевинским шутом, подређеније шљака и органске материје.

б) Квартарни седименти. У површинској зони терена извршена је знатна промена физичко-механичких својстава литолошког комплекса под утицајем грађевинских захвата у односу на природне услове. Комплекс је представљен са лесним тлом и две врсте глиновитих наслага различите генезе, и то:

– Лес (ознака l), изграђује приповршински део простора плана детаљне регулације и то северне и северо-источне делове ширег истражног простора. По саставу прашинасто-песковит до прашинасто-глиновит, средње пластичности (СI), жућкасто смеђе боје, променљиве дебљине сса од 1,4 до 4,7 m. Садржи CaCO<sub>3</sub> у виду жилица, а нижим деловима у облику лесних луткица. Трошан и мрвичаст, средње збијен, у повлати хумифициран, делимично сачуване лесне структуре, а у нижим деловима захваћен процесом деградације уз промену лесне структуре (елувијум). Порозност му је макроцеваста и секундарна прслинска тако да представља колектор-спроводник подземних вода. У условима водозасићења има смањене параметре отпорности и деформабилности-колапсибилан. Могуће формирање збијене издани етажног типа.

Према резултатима истраживања оцењује се да је ова средина условно повољна за фундарање објеката, због присутне примарне макропорозности и колапсибилности. Као радна средина припада материјалима погодним за ручни и машински ископ и припада II категорији земљишта према нормама ГН–200.

– Делувијална-лесоидна глина (ознака dl<sup>ps</sup>), лесоидни делувијум, налазе испод леса, а тамо где он изостаје на површини терена, представљена је прашинастом глином, са неједначеним садржајем CaCO<sub>3</sub> у виду скрама и конкреција, обogaћена хидрооксида Fe и Mn, дебљине сса од 0,9–4,4 m, жућкасто-браонкасте до тамно браон боје. При дну интервала обogaћена је конкрецијама карбоната. Ниско до средње пластична, претежно тврда, добро збијена, средње до стишљива, водоропусна и у хидрогеолошком погледу представља семи-аквифер, значајнији колектор-спроводник.

Према резултатима истраживања оцењује се да је ова средина релативно повољна при анализи услова фундарања објеката и као под тло за изградњу саобраћајница. Као радна средина припада материјалима погодним за ручни и машински ископ и припада II категорији земљишта према нормама ГН–200.

– Делувијално-пролувијална глина (ознака dpr) представљена прашинастом-песковитом глином, са хидроксидима Fe и Mn у виду млазева и пега чији садржај са дубином опада, садржи CaCO<sub>3</sub> у виду превлака и ситним конкрецијама, жућкасте до тамно браон боје. Карактеристике се средњом до високом пластичношћу, средње до слабо стишљиве и секундарном прслинском порозношћу. По хидрогеолошкој функцији у терену је претежно колектор-резервоар подземној води. У подини на контакту са терцијарним лапоровитим седиментима, честе су накупине праха и конкреција CaCO<sub>3</sub>, као и појаве лапоровите глине сиво смеђе боје. На истражном простору се јавља у слоју дебљине од сса 1,4 до 7,5 m. У геотехничком погледу припада условно повољној средини са аспекта одрживе стабилности с обзиром на генезу и степен хомогености. Као радна средина припада материјалима погодним за ручни и машински ископ и припада III категорији земљишта према нормама ГН–200.

ц) Терцијарни седименти (ознака M<sup>2z</sup> и M<sup>1z</sup>), представљају основу анализираног литолошког профила (до дубине око 50 m).

– Лапоровите глине (ознака M<sup>2z</sup>GL), панонске старости, представљају подину квартарних седимената, претежно прашинасте са прахом и конкрецијама CaCO<sub>3</sub>, у површинском делу стенска маса зонарно значајно деградирана (ко ра распадања), интезивно прслинска и пукотинске издељености, у хидрогеолошком смислу семи – аквифер и локално представља слабе колекторе – резервоаре подземних вода, често субвертикалним запуњеним пукотинама, тврде, високе пластичности, снижене отпорности на смицање, слабије стишљиве, боје жуто сиве до жуте, дебљине сса 9,7 m.

– Лапори (ознака M<sup>2z</sup>L), панонске старости, претежно прашинастог састава, деградиран и блоковски издељен, карактеристичног шкољкастог прелома, крти и тврди, водонепропусни, прекоконсолидовани, практично нестишљиви, жуто сиве до сиве боје, дебљине до сса 18 m. Ова средина је повољна за ослањање и укљештење шипова. Као радна средина припада III–IV категорији земљишта према нормама ГН–200.

– Песковито-лапоровити седименти (ознака M<sup>1z</sup>L) – сарматске старости, прашинасто-песковити лапори са глиновитим уклопцима, са карбонатом излученим у виду праха дуж међуслојних површина, локално масивни, чврсти и крти, тамно сиве до светло сиве боје; издељен пукотинским системима са израженим процесом оксидације, порозност прслинска и међуслојна; безводан.

### 5. Инжењерско-геолошка рејонизација терена

Подручје предметног плана детаљне регулације на основу стања и својстава у терену (морфолошких, литолошког састава, инжењерско-геолошких и хидро-геолошких карактеристика), сврстава се у један инжењерско-геолошки рејон – рејон А.

Рејон А. Подручје рејона А захвата део леве падине Дубоког потока, који је настао као последица постојања извора „Пашина чесма” лоцираног у улици Живка Давидовића. Генерални нагиб падине од 5–8°, са kotaма терена од око

168–217 m. Терен има карактеристике падине формиране у неогеним и квартарним седиментима, са успостављеном општом стабилношћу терена. Такође, генералну просторну хомогеност инжењерскогеолошких својстава терена као подлоге за грађевинске захвате, потврдио је изведени процес урбанизације (изграђени су објекти високоградње са пратећом инфраструктуром). То значи да се терен оцењује као условно повољан. Седименти квартара и терцијара су повољни за пријем и преношење оптерећења, осим лесних седимената који због своје осетљивости на допунска и неравномерна провлажавања су условно повољни, тако да могу имати утицај на стабилност и функционалност грађевинских објеката, услед неравномерних слегања и могуће ротације објеката.

Терен је са аспекта клижења, пластичног течења и ерозионих процеса у геодинамичком погледу условно стабилан и без изражених активних појава и процеса. Постојеће равнотежно стање, треба променити у корист веће стабилности, односно обезбеђења трајне стабилности терена и објеката, кроз уношење нових урбаних садржаја, односно реконструкције постојећих.

Терен подручја плана детаљне регулације је у хидрогеолошком смислу сложених карактеристика.

Квартарни седименти изграђују површински део терена и представљени су срединама и то: лес је колектор-спроводник (семи-аквифер) у оквиру кога је могуће формирање збијених издани етажног типа. Делувијални седименти представљени делувијалном-лесоидном глином која у хидрогеолошком погледу представља семи-аквифер и делувијалном-пролувијалном глином која представља колектор-резервоар. У делу терена се формира повремени или стална издан у делувијално-пролувијалним седиментима, а прихрањивање ове издани је непосредно, односно директно понирањем атмосферских (површинских) вода, као и процеђивањем из хипсометријских виших делова терена који се налазе у залеђу простора који захвата овај план детаљне регулације, као и из оштећених водоводних и канализационих мреже. Подину кварталних седимената чине терцијарни седименти који су представљени лапоровитом глином која у зависности од степена zasiћења постојећих пукотинских система који у терену представљају путеве комуникације воде и ову средину дефинишу као семи-аквифер и локално представља слабе колекторе – резервоаре подземних вода. Наредне средине представљене су лапорима и песковито-лапоровитим седиментима који у терену имају улогу хидрогеолошког изолатора.

## 2.9. Потребна средства за уређење јавног грађевинског земљишта

### ВОДОВОД

Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Ø150	m <sup>1</sup>	11.000,00	4700	51.700.000,00
Ø200	m <sup>1</sup>	14.750,00	350	5.162.500,00
				56.862.500,00

### КАНАЛИЗАЦИЈА

канал Ø250	m <sup>1</sup>	15.000,00	100	1.500.000,00
канал Ø300	m <sup>1</sup>	16.200,00	2920	47.304.000,00
колектор Ø500–Ø600	m <sup>1</sup>	30.000,00	550	16.500.000,00
измештање постојећег и изградња новог колектора ОБ 70/125	m <sup>1</sup>	50.000,00	190	9.500.000,00
				74.804.000,00

### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

КАБЛ 10kV	m <sup>1</sup>	7.125,00	5600	39.900.000,00
ТС 10/0,4 kV	ком	4.275.000,00	32	136.800.000,00
				176.700.000,00

### ТТ

ТТ кабл увлачни	m <sup>1</sup>	4.275,00	3200	13.680.000,00
				13.680.000,00

### ТОПЛОВОД

Ø 76,1	m <sup>1</sup>	8.360,00	235	1.964.600,00
Ø 88,9	m <sup>1</sup>	9.762,00	900	8.785.800,00
Ø 114,3	m <sup>1</sup>	18.530,00	1140	21.124.200,00
Ø 139,7	m <sup>1</sup>	21.616,00	590	12.753.440,00
Ø 168,3	m <sup>1</sup>	28.000,00	96	2.688.000,00
Ø 508	m <sup>1</sup>	85.000,00	380	32.300.000,00
				79.616.040,00

### ГАСОВОД

дистрибутивна гасоводна мрежа	m <sup>1</sup>	3.600,00	5000	18.000.000,00
				18.000.000,00

### САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Изградња нове саобраћајнице:

коловод	m <sup>2</sup>	7.100,00	5371	38.137.196,00
тротоар	m <sup>2</sup>	3.000,00	3207	9.620.592,00
паркинг	m <sup>2</sup>	6.400,00	810	5.184.000,00
колско-пешачка	m <sup>2</sup>	7.100,00	110	781.000,00

Реконструкција постојеће саобраћајнице:

коловод	m <sup>2</sup>	3.000,00	17058	51.173.058,00
тротоар	m <sup>2</sup>	1.400,00	13743	19.240.080,00
колско-пешачка	m <sup>2</sup>	3.000,00	422	1.264.800,00
Саобраћајна опрема	m <sup>2</sup>	700,00	22429	15.700.385,00

Јавно осветљење	ком	102.600,00	300	30.780.000,00
Дворед	ком	5.500,00	400	2.200.000,00
				174.081.111,00

### ПЈАЦЕТЕ

Уређење пјачета	m <sup>2</sup>	5.000,00	5648	28.240.000,00
				28.240.000,00

### ЗЕМЉИШТЕ

Трошкови прибављања земљишта:

саобраћајнице и пјачете	m <sup>2</sup>	1.800,00	23300	41.940.000,00
јавне службе	m <sup>2</sup>	1.800,00	11500	20.700.000,00
градска пијаца	m <sup>2</sup>	1.800,00	2500	4.500.000,00
јавна гаража	m <sup>2</sup>	1.800,00	1870	3.366.000,00
				70.506.000,00

укупно динара				692.489.651,00
---------------	--	--	--	----------------

Обрачунски период за цене је март 2006.

Финансирање планираних радова на уређењу јавног грађевинског земљишта се врши из буџета средстава Скупштине града Београда.

Услов за поуздано функционисање инфраструктурне мреже и снабдевање свих новопланираних потрошача у граници плана, је изградња следеће инфраструктурне мреже ван границе плана:

– изградња трансформаторске станице ТС110/10 kV „Мали Мокри Луг”,

– изградња 8 (осам) 10 kV кабловских водова који ће формирати четири система типа „петља” од ТС 110/10 kV „Мали Мокри Луг” до предметног подручја,

– изградња мерно-регулационе станице МРС „Коњарник”.

Дозвољена је фазна реализација планиране инфраструктурне мреже. У првој фази је (поред реализације неопходне мреже ван границе плана) предвиђено постављање планиране инфраструктурне мреже у постојећој регулацији улица (где год је то могуће), док ће у другој фази реализације бити извршена промена регулације и изградња саобраћајница у пуном профилу.

## 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.1. Третман постојећих објеката

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

За све објекте који залазе у планиране нове регулације улица или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

– на основу овог плана, дозвољено је текуће одржавање и санација оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализаци-



је саобраћаја или других објеката на површинама одређеним за јавно грађевинско земљиште;

– није дозвољена адаптација, реконструкција нити доградња или надоградња објеката;

– није дозвољена промена постојеће површине.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулационе и грађевинске линије важе следећа правила:

– могу се вршити реконструкција, доградња и адаптација у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинске линије);

– у постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је само текуће одржавање и санација.

### 3.1.1. Општа правила за интервенције на постојећим објектима

Правила за доградњу и надоградњу постојећих објеката

– доградити и надоградити се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа + додата) и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност);

– висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену вредност а висина назидка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине;

– за доградњу површину паркирање мора бити решено у оквиру парцеле;

– пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији.

Правила за адаптацију постојећих објеката

– адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница, и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима који не залазе у планиране нове регулације улица, у оквиру својих габарита;

– дозвољено је при оваквим адаптацијама таванског или других простора формирање независних стамбених или пословних јединица, под условом да се за ове просторе обезбеди паркирање на парцели а по нормативима дефинисаним овим планом. Уколико је немогуће остварити потребан број паркинга места на парцели за адаптиране просторе, није дозвољено формирање нових стамбених или пословних јединица већ новоадаптиране просторе припојити некој од постојећих стамбених јединица;

– није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

За све објекте којима је дозвољена изградња или адаптација поткровља важи следеће:

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

– максимална висина назидка поткровља износи 1,6 m (рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине);

– дозвољена је изградња мансардних кровова, али уз поштовање елемената традиционалне архитектуре и у зависности од стилског обележја објекта;

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

– није дозвољена изградња поткровља у више нивоа.

### 3.1.2. Становање у отвореном блоку (зона С1)

Зона С1 обухвата постојеће стамбене куле у блоку Д23а уз Булевар краља Александра.

Задржавају се постојећа намена и површине објеката. Дозвољено је само текуће одржавање и санација, без промене во-

лумена. Слободне површине око објеката уредити као квалитетно блоковско зеленило са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију. Урбанистички параметри зоне С1 дати су за ново блока – табела 2: Планирани урбанистички параметри.

## 3.2. Општа правила за изградњу објеката

### 3.2.1. Јавне службе – основна школа и дечија установа (зоне ОШ и ДУ)

#### Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености (и)	Степен заузетости (з)	Озелењене површине на парцели	Максимална спратност	Максимална висина објекта
ОШ	1	30%	мин. 30%	П+2+Пс	16,0 m
ДУ	0,5			П+1	10,0 m

Индекс изграђености (и) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле. Отворени простори за боравак деце на отвореном не улазе у прорачун степена заузетости.

#### Правила грађења објеката

– планирана изградња на парцели реализује се унутар дефинисане зоне грађења;

– дозвољена је изградња више објеката на парцели. Минимално растојање између два објекта једнако је висини планираних објеката за фасаду са просторијама за боравак деце, односно половини висине за фасаду са помоћним просторијама;

– висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца;

– објекте градити у складу са прописима и стандардима за планиране намене;

– у обликовном смислу објекти треба да буду прилагођени карактеру, са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.;

– посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса и планирању пратећих садржаја у функцији боравак деце и ученика на отвореном и бављења физичким активностима;

– озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објеката. Обавезна је израда Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина комплекса;

– дуж граница парцеле поставити фиксну транспарентну оgradu висине 1,6 m у комбинацији са живом оградом.

– на парцели основне школе обезбедити паркинге за 10% запослених, док је за дечију установу паркирање обезбеђено у непосредном окружењу у улици Живка Давидовића, у складу са прописима.

### 3.2.2. Градска пијаца (зона ГП)

#### Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености (и)	Степен заузетости (з)	Озелењене површине на парцели	Спратност	Висина објекта
ГП	2,0	50%	10%	П+2+Пс	12,0 m

Индекс изграђености (и) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле. Независна конструкција надстрешнице пијачног платоа не улази у прорачун степена заузетости.

#### Правила грађења објеката

– планирана изградња на парцели – објекти и пијачни плато – реализује се унутар дефинисане зоне грађења;

– дозвољена је изградња више објеката на парцели. Уколико се објекти не граде у низу, минимално растојање између два објекта једнако је 2/3 висине планираних објеката;

– висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзидка, односно пуне ограде повучене етаже. Дозвољена је изградња једне повучене етаже изнад коте венца;



– кота приземља не може бити нижа од коте улице, а кота улаза највише 0,2 m изнад нулте коте;

– предвидети наткривање отворених продајних простора независном конструкцијом, која не улази у прорачун степена заузетости;

– у обликовном смислу нови објекти треба да буду прилагођени карактеру, са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.;

– обезбедити простор за смештај доставних возила и потребан број паркинг места у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у подземној гаражи;

– максимална граница градње подземних етажа дефинисана је зоном грађења;

– обавезно озеленити површинске паркинге;

– дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле транспарентном оградом до висине 1,6 m, односно до висине 0,9 m када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

### 3.2.3. Јавна гаража (зона ЈГ)

#### Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености (u)	Степен заузетости (z)	Озелењене површине на парцели	Спратност	Висина објекта
ЈГ	/	100%	0%	/	18,0 m

### 3.2.4. Комерцијалне делатности (зоне Д1 и Д2)

#### Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености (u)	Степен заузетости (z)	Озелењене површине на парцели	Максималан проценат становања	Максимална спратност објекта	Максимална висина
Д1	2,5	50%	20% + озелењени паркинг	50%	П+4+Пс	18,0 m
Д2	2				П+2+Пс	12,0 m

Индекс изграђености (u) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости (z) је количник површине хориз. пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.

#### Минимална растојања објекта од границе парцеле

Зона	Растојање објекта од бочне границе парцеле	Растојање објекта од задње границе парцеле
Д1 / Д2	3,5 m	6,0 m

#### Правила грађења објеката

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле;

– Отварање прозора пословних просторија дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле најмање 6,0 m;

– Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Минимално растојање између два објекта једнако је 2/3 висине планираних објеката за фасаду са пословним просторијама, односно 1/2 висине за фасаду са помоћним просторијама;

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етаже;

– Последњу етажу је обавезно повићи минимум 2 m, у односу на основни габарит (све слободне фасаде);

– Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 m за делатности;

#### Правила грађења објеката

– урбанистички услов за изградњу објекта су хоризонтална граница грађења (дефинисане грађевинске линије) и висинска регулација (планирана спратност и висина објекта);

– објекат гараже поставити на дефинисаним грађевинским линијама;

– објекат својим надземним и подземним габаритом може заузети 100% површине парцеле;

– није дозвољено прелажење грађевинских елемената (еркера, надстрешница...) изван грађевинских линија, осим у улици Даросавачкој – највише 0,6 m на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара;

– висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Дозвољено је каскадирање волумена у складу са денивацијом терена;

– дозвољено је кровне површине наменити паркирању возила;

– минималан број подземних нивоа је две етаже. Дозвољена је изградња већег броја подземних етажа, у зависности од потребе и детаљних геотехничких истраживања;

– применити све прописе и стандарде за планирану намену;

– у обликовном смислу објекат гараже треба прилагодити околном урбаном ткиву. Нарочито обратити пажњу на третман фасада и применити савремена архитектонска решења и материјале који ће омогућити његово уклапање у постојећи амбијент.

– Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1,0 m код објеката са предбаштама, односно 0,6 m код објеката који се граде на регулационој линији, на максимум 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од суседног објекта;

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду прилагођени карактеру, са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.;

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта;

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле. Ако се регулациона и грађевинска линија поклапају подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле;

– Обавезно озеленити површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража;

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 m, односно до висине 0,9 m када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

3.2.5. *Становање у компактном блоку (зоне С2 и С3)*

## Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености ( <i>и</i> )	Степен заузетости ( <i>з</i> )	Озеленење површине на парцели	Максималан проценат становања	Максимална спратност објекта	Максимална висина
С2	4.5	65%	10%	50%	П+6+Пс	24,0 m
С3	3.0	55%	20%	30%	П+4+Пс	18,0 m

Индекс изграђености (*и*) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости (*з*) је количник површине хориз. пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.

За угаоне парцеле индекс изграђености и степен заузетости може бити увећан за 15%.

## Минимална растојања објекта од границе парцеле

Зона	Растојање објекта од бочне границе парцеле		Растојање објекта од задње границе парцеле
	у непрекинутом низу	у прекинутом низу	
С2	0,0 m	5,0 m	8,0 m
С3		3,5 m	6,0 m

## Правила грађења објеката

– Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);

– Дозвољено је објекат поставити у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле) када суседни објекат, спратности П+3 и веће, не додирује заједничку бочну границу парцеле;

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле;

– Дворишни трактови објеката у низу не морају бити двојно узидани, при чему је минимално растојање бочне фасаде од границе парцеле 3,0 m, а минимална висина парчета 1,8 m;

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама је дозвољено уколико је растојање од границе парцеле најмање 5,0 m;

– Дозвољено је формирање светларника, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа. Површина светларника се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m<sup>2</sup>. Када је усклађен са положајем светларника суседног објекта површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парчета отвора у светларнику је 1,8 m;

– Забатне и калканске зидове третирају као уређени део фасаде, без отвора;

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекту.

кат. Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етажне;

– Повучени спрат је обавезно повући минимум 2 m у односу на основни габарит (све слободне фасаде). Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту;

– Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 m за делатности.

– Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1,0 m код објеката са предбаштама, односно 0,6 m код објеката који се граде на регулационој линији, на максимум 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од суседног објекта;

– Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Препоручује се изградња плитких косих кровова;

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

– Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима;

– Потребан број паркинга места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта;

– Обавезно озеленити површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража;

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле. Ако се регулациона и грађевинска линија поклапају подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле;

– Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели;

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 m, односно до висине 0,9 m када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

3.2.6. *Индивидуално становање (зона С4)*

## Урбанистички показатељи

Зона	Индекс изграђености ( <i>и</i> )	Степен заузетости ( <i>з</i> )	Озеленење површине на парцели	Максималан проценат становања	Максимална спратност објекта	Максимална висина
С4	1.4	40%	30%	20%	П+2+Пк	12,0 m

Индекс изграђености (*и*) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

Степен заузетости (*з*) је количник површине хориз. пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.

## Минимална растојања објекта од границе парцеле

Зона	Растојање објекта од бочне границе парцеле	Растојање објекта од задње границе парцеле
С4	2,0 m	6,0 m

### Правила грађења објеката

– Објекте на грађевинској парцели постављати као слободностојеће (објекат не додирује ниједну бочну линију грађевинске парцеле);

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле;

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објеката дозвољено је уколико је растојање од границе парцеле најмање 4,0 м;

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка поткровне етаже;

– Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 м (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална висина од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6 м;

– Максимални нагиб кровне равни је 30 степени (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат;

– Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 м изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м за делатности.

– Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 0,6 м, на максимум 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од суседног објекта;

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта;

– Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража;

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле. Ако се регулациона и грађевинска линија поклапају подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле;

– Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели;

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 м, односно до висине 0,9 м када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

### 3.3. Посебна правила за изградњу објеката

– На угаоним грађевинским парцелама око пјачете уз Булевар краља Александра (пјачета-1) – у блоковима Д24б и Д24ц – примењују се већи урбанистички параметри у циљу изградње маркантних објеката и наглашавања планиране променаде. Спратност објеката је П+6+Пс, максимални индекс изграђености (и) је 5,6, а степен заузетости (з) је 80%;

– У блоковима Д36а и Д36б посебну пажњу посветити обликовању објеката дуж Променаде и Пјачете Пашина чесма. Приземља објеката треба да буду нестамбена, атрактивна по изгледу и садржајима;

За објекте на к.п. 10904 и 10903 дуж Променаде, усвојити две нулте коте – једну из улице Р. Бошковића и другу са Променаде – и у складу са тим каскадирати волумене тако да максимална кота венца ова два објекта дуж Пјачете Пашина чесма буде 211.00 мнв, при чему је дозвољено повећање планиране спратности за једну етажу (тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо и ниско приземље).

Дуж Променаде је дозвољено постављање сезонских башти угоститељских објеката максимално 2,5м изван регулационе линије, са наткривеном конструкцијом у висини приземља;

– Блок Д42а разрадити јединственим урбанистичким пројектом у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења на новоформираним грађевинским парцелама и де-

финисања коначне границе између зона Д2 и С3. Границу поставити у складу са новоформираним грађевинским парцелама и функционално-техничким захтевима, при чему је дозвољена корекција планираних површина зона до +/- 10%. Минимална површина парцеле је 2500 м<sup>2</sup>, а ширина фронта 30 м.

У зони С3, дуж улице Гусињска нова је дозвољено увећање планиране спратности до максималне коте венца 221.00 мнв;

– Блок Д42б разрадити јединственим урбанистичким пројектом у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења на новоформираним грађевинским парцелама. Минимална површина парцеле је 2500 м<sup>2</sup>, а ширина фронта 30 м. Дозвољена је изградња више објеката на парцели, у оквиру дозвољених параметара и на међусобном растојању најмање 2/3 висине објекта. Дуж улица Гусињска нова и 32. нова је дозвољено увећање планиране спратности до максималне коте венца 221.00 мнв;

– У блоку Д23а, у зони Д2 није дозвољена изградња стамбених садржаја. Обавезна је изградња подземних гаража у најмање два нивоа. Кровне површине гаража морају се нивелационо уклопити у партерно решење суседних парцела. У складу са денивелационом терена, гаражу решавати у полунивоима, при чему кров гараже у највишој тачки може бити максимално 1,2 м изнад коте терена. Кровне површине уредити као слободне просторе са знатним учешћем специјалног кровног зеленила, просторима за дечију игру, спорт и рекреацију. Пре добијања Одобрења за изградњу, обавезно је урадити Пројекат уређења ових површина. Обавезна су додатна геотехничка истраживања на микролокацији и израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања;

– На к.п. 13363/1, у унутрашњости блока Д40, је дозвољена изградња више објеката на парцели, у оквиру задатих параметара. Минимално међусобно растојање објеката је 4,0 м за фасаде са помоћним, односно 8,0 м за фасаде са стамбеним просторијама. Минимално удаљење објеката од граница са суседним парцелама је 6,0 м. У случају парцелације, минимална површина новоформиране грађевинске парцеле је 650 м<sup>2</sup>;

– У блоку Д39б, зона С4, не примењују се урбанистички параметри индекс изграђености и степен заузетости. Урбанистички услов за изградњу нових објеката су дефинисане грађевинске линије и висинска регулација за зону С4 – П+2+Пк (12.0 м);

– У блоку Д38б, у зони С3 према граници са зоном С4 објекте поставити у прекинутом низу;

– Висину планираног објекта на к.п. 13521/2, у блоку Д43б у зони С2, каскадно ускладити са суседном зоном ниже спратности. Максимална спратност објекта уз границу са к.п.13519 је П+4+Пс. Минимално удаљење дела објекта висине П+6+Пс од границе са к.п. 13519 и зоном ниже спратности износи 5 м, при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија;

– Забрањено је ограђивање парцела у блоковима Д23а, Д26ц, Д43а; дуж Булевара краља Александра у блоковима Д24д и Д25б; дуж улице Кнеза Мутимира у блоку Д43б; у зони С2 у блоку Д26б;

– На грађевинским парцелама које излазе на две паралелне улице дозвољена је изградња два објекта на парцели у складу са планираним параметрима. Објекти се постављају на планираним грађевинским линијама и међусобном растојању најмање 2/3 висине вишег објекта;

– На грађевинским парцелама које су веће од 2500 м<sup>2</sup> је дозвољена изградња више објеката на парцели, у оквиру дозвољених параметара и на међусобном растојању најмање 2/3 висине објекта. Дозвољена је фазна реализација планиране изградње на овим парцелама, под условом да свака фаза представља функционалну и архитектонску целину;

– Дозвољен је колски приступ из улице Ж.Давидовића гаражама на парцелама к.п.10904, 10905, 10906 и 10907, у блоку Д36а. Улазе у гараже позиционирати уз заједничке

бочне границе парцела, тако да к.п. 10904 и 10905, односно к.п. 10906 и 10907 користе јединствене прилазе преко Пјачете Пашина чесма;

– Дозвољено је формирање грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела из различитих зона. У том случају примењују се следећа правила грађења: висинска регулација (спратност, висине објеката) и хоризонтална регулација (положај грађевинских линија у односу на регулациону линију, прописана удаљења и др.) су обавезујуће, док се као максимални параметри (индекс изграђености и степен заузетости парцеле) примењују повољније (веће) вредности;

– У зонама С2, С3 и С4 је на нивоу појединачних парцела дозвољена изградња објеката компатибилне нестамбене намене – трговина, пословање, угоститељство, хотели, туризам, депаданси предшколских установа, специјализоване образовне установе, здравствене ординације, сале за рекреацију и др.

У том случају примењују се наведена правила и урбанистички параметри по зонама, уз додатно поштовање свих прописа и норматива за ту врсту објеката.

### 3.4. Посебни инструменти за реализацију плана

Обавезна је даља разрада појединих локација урбанистичким пројектом, према графичком прилогу 06 – План

парцелације јавног грађевинског земљишта са смерницама за спровођење, и то:

Јединственим урбанистичким пројектима у циљу формирања грађевинских парцела у складу са условима плана и провере урбанистичко-архитектонског решења, на катастарским парцелама:

- 10928, 10930, 10931, 10932, 10933 и 10934 – УП1;
- 10966, 10967, 10968, 10969, 13404 и 13405 – УП2;
- 10833/1, 13428, 13429, 13430, 13431 и 13432 – УП3;
- 13459, 13460, 13461, 13462, 13463, 13464, 13465, 13466, 13467, 13468/1, 13469/1, 13470/1 и 13471 – УП4;
- 18092, 13497/3, 13498/1 и 13498/2 – УП5;
- 13394/1, 13394/2, 13395/1, 13395/2, 13513/1, 13513/2, 13513/3 и 16430 – УП6;
- 13396/1, 13396/2, 13397/1, 13397/2, 13398/1, 13398/2, 13399, 13400/1, 13400/2, 13401/1 и 13401/2 – УП7.

Јединственим урбанистичким пројектима за препарцелацију у складу са условима плана, на катастарским парцелама:

- 13497/1, 13497/2 и 13519 – УП8;
- 13516, 13517 и 13518 – УП9;
- 13425, 13426 и 13427 – УП10;
- 10944, 10945, 10946, 7812 и 7841 – УП11;
- 10925, 10926 и 10929 – УП12.

### 3.5. Упоредни приказ урбанистичких параметара

Табела 4: Упоредни приказ параметара из ГП-а и планираних капацитета

Зона	Намена	Индекс изграђености	Степен заузетости	Максимална спратност	Процент слободних и озелењених површина	Однос стан. / делат.	Густина насељености (ст/ха)	
ОШ	ГП	јавне службе, објекти и комплекси – основна школа	/	/	П+2(П+3)	/	/	
	ПДР	основна школа	1.0	30%	П+2+Пс	30%	/	
ДУ	ГП	јавне службе, објекти и комплекси – деčја установа	/	/	П+1	/	/	
	ПДР	деčја установа	0.5	30%	П+1	30%	/	
ГП	ГП	центри градских подцелина	1.0–2.0	50%	12 m	20% + озел.паркинг	/	
	ПДР	градска пиџаца	2.0	50%	12 m П+2+Пс	20% + озел.паркинг	/	
ЈГ	ГП	становање-мешовити блок	3.5	60%	1.5 ширина улице	20–30%	/	250–450
	ПДР	јавна гаража	6.0	100%	П+5	0%	/	/
Д1 – Д2	ГП	пословно-трговачка улица	3.5(4.5)	75%	22 m (25) П+6(Пк)	дрворед	/	/
		центри градских подцелина	1.0–2.0	50%	12 m	20% + озел.паркинг	/	/
	ПДР	комерцијалне делатности	2.0/ 2.5	50%	П+2+Пс П+4+Пс	20% + озел.паркинг	до 50% / / преко 50%	/
С1	ГП	пословно-трговачка улица становање-отворени блок	3.5 (4.5) 1.0–2.0	75% 30%	22 m (25) П+6(Пк) П+6+Пс	дрворед 20%	/ преко 70% / / до 30%	/ 250–450
	ПДР	становање-отворени блок	3.4	25%	П+14	40%	преко 90% / / до 10%	1109
С2	ГП	пословно-трговачка улица становање-мешовити блок	3.5 (4.5) 3.5	75% 60%	22 m (25) П+6(Пк) 1.5 шир. улице	дрворед 20–30%	/ преко 70% / до 30%	/ 250–450
	ПДР / до 50%	становање-компактан блок 816	4.5	65%	П+6+Пс	10%	преко 50% /	/
С3	ГП	становање-мешовити блок	3.5	60%	1.5 шир. улице	20–30%	преко 70% / / до 30%	250–450
	ПДР	становање-компактан блок	3.0	55%	П+4+Пс	20%	преко 70% / / до 30%	761
С4	ГП	становање-индивидуално	1.2	50%	12 m П+2+Пк	30%	преко 80% / / до 20%	100–300
	ПДР	становање-индивидуално	1.4	40%	П+2+Пк	30%	преко 80% / / до 20%	406

### 3.6. Услови за даљу разраду и спровођење плана

Овај план детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из урбанистичког плана, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06). Извод из урбанистичког плана се издаје се за сваку појединачну парцелу, групу парцела или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре.

Предметни план представља основ за израду урбанистичких пројеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06).

Неопходна је израда Идејног пројекта канализације, а затим и Главног пројекта измештања колектора у улици Мис Ирбијевој и Главног пројекта колектора Ø500–Ø600 mm у Козарчевој улици.

Обавезна разрада појединих локација кроз Урбанистичке пројекте, наведене у поглављу 3.4. Посебни инструменти за реализацију плана.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање Одобрења за изградњу, за објекте за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04); Студија о процени утицаја израђује се на нивоу Генералног, односно Идејног пројекта и саставни је део наведеног захтева.

У поступку спровођења плана, за уређење пјачете „Пашина чесма”, парцела број 10 јавног грађевинског земљишта (ЈГЗ10), обавезно је прибавити Решење о утврђивању услова за предузимање мера техничке заштите за извођење радова, које издаје Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Саставни део елабората плана су и:

#### Графички прилози плана:

01 Извод из ГП-а Београда	
02 Инжењерско-геолошка карта	1:1000
03 Постојећа намена површина	1:1000
04 План намене површина	1:1000
05 План регулације и нивелације	1:1000

06 План парцелације јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта са смерницама за спровођење	1:1000
07 Урбанистичко решење саобраћајних површина	1:1000
08 План водовода и канализације	1:1000
09 План електроснабдевања	1:1000
10 План ТТ мреже	1:1000
11 План топловода и гасовода	1:1000
12 Синхрон план	1:1000

#### Документација плана:

1.0 Одлука о припремању плана	
2.0 Извештај о извршеној стручној контроли	
3.0 Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину	
4.0 Извештај о јавном увиду	
5.0 Образложење секретаријата за урбанизам и грађевинске послове	
6.0 Амандман прихваћен у поступку доношења плана од Скупштине града Београда	
7.0 Геодетске подлоге	
7.1 Топографске подлоге	
7.2 Катастарске подлоге	
7.3 Катастар подземних инсталација	
8.0 Анализа стања и концепт решења	
9.0 Стечене урбанистичке обавезе	
9.1 Координација израде ПДР	
9.2 Извод из Генералног плана Београда 2021.	
9.3 Извод из ППР зоне РП Булевара револуције	
10.0 Геолошко-геотехничка документација	
11.0 Услови и мишљења надлежних организација	

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-173/09-С, 23. фебруара 2009. године

Председник  
Александар Антић, с. р.



У свим књижарама и пословним центрима  
ЈП *Службени гласник*

---

Комплетна понуда канцеларијског материјала, образаца и трговачке робе

И ПОСЕБНА ПОНУДА – матичне књиге рођених, венчаних и умрлих  
(А3 формат, тврд повез, 200 и 500 страна)



Поручите у Служби малопродаје:  
Телефон: 011 30 60 536  
Факс: 011 30 60 391  
E-mail: [maloprodaja@sglasnik.com](mailto:maloprodaja@sglasnik.com)

## *САДРЖАЈ*

	Страна
План детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 -----	1

---

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259  
Претплата: телефон 3061-706, факс: 3061-688

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДМИЛА ЈОСИПОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 6242, 6247. Штампа: ЈП „Службени гласник”, Штампариија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15