



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXVII Број 67

14. септембар 2023. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 13. септембра 2023. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА НАСЕЉА КУМОДРАЖ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ВОЖДОВАЦ И ЗВЕЗДАРА

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације дела насеља Кумодраж, градске општине Вождовац и Звездара (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља Кумодраж, градске општине Вождовац и Звездара („Службени лист Града Београда”, број 76/16) (у даљем тексту: одлука). План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 17. маја 2017. до 1. јуна 2017. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 272. седници, одржаној 27. јуна 2017. године.

Циљ израде плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације и окружења, а у складу са Планом генералне регулације, оптимално искористе могућности овог простора и омогући ефикасно коришћење градског грађевинског земљишта. Поред наведеног, општи циљеви израде плана су стварање планског основа за реализацију планираних намена, дефинисање површина јавне и осталих намена и правила уређења и грађења предметног простора, опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром, дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, санација геолошки нестабилних терена и дефинисање планираних намена у зони заштите далековода.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије ГО Вождовац и део територије ГО Звездара дефинисане:

– са источне стране регулацијом саобраћајнице Стари виногради обухватајући је, односно границом зоне подручја за непосредну примену правила грађења Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 72/21 и 27/22);

– са југоисточне стране делом границом Плана детаљне регулације потеза уз Стражарску косу у Великом Мокром Лугу, општине Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 31/15);

– са јужне стране границом Плана детаљне регулације дела насеља Кумодраж село, ГО Вождовац (Одлука о изради Плана детаљне регулације дела насеља Кумодраж село, ГО Вождовац („Службени лист Града Београда”, бр. 76/16));

– са југозападне стране делом границом Плана детаљне регулације новог Авалског пута од Кумодрашке улице до Кружног пута, ГО Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 71/14);

– са северозападне стране делом границом Плана детаљне регулације подручја између Кумодрашког потока и насеља Падина, градска општина („Службени лист Града Београда”, бр. 73/21) и

– са северозападне и северне стране границом Плана детаљне регулације четири месне заједнице, општине Звездара и Вождовац – насеље Падина („Службени лист Града Београда”, бр. 14/05), односно регулацијом саобраћајнице Улица нова обухватајући је.

Површина обухваћена планом износи око 110,36 ha.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

(Графички прилог број 2д –

„Катастарски план са границом плана” Р 1:2500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Кумодраж

Целе катастарске парцеле:

647/1, 646/2, 753, 755/2, 763, 750, 756, 751, 758, 659/1, 660/2, 661/1, 658, 660/1, 651, 662/2, 229/4, 229/2, 650, 653/1, 228/2, 228/1, 747, 746/2, 736, 741/2, 745, 681/3, 681/1, 664/3,

666/1, 666/5, 670/1, 671, 662/1, 231, 665, 183, 184, 190/4, 190/5, 191/1, 182/1, 186, 187, 194, 195, 203/2, 182/2, 181/2, 188/2, 193/3, 190/11, 191/2, 190/10, 196/2, 197, 201/1, 202, 199, 221/1, 219, 218/1, 218/2, 198/1, 201/2, 214, 203/1, 211/1, 213, 96/17, 212, 210/2, 208/7, 222/2, 96/3, 223, 224, 225, 222/2, 227, 233/1, 217/2, 229/1, 230/1, 232, 234, 235, 236, 255, 240, 242, 251, 237/3, 238, 237/1, 574/3, 572/1, 572/2, 572/3, 571/2, 578/2, 576, 233/4, 233/5, 573/3, 580, 585, 244, 560/13, 569, 570/1, 554, 560/9, 560/10, 560/7, 567/2, 557/5, 557/2, 564, 562, 560/8, 222/1, 230/1, 798, 765, 766, 790, 774, 769/1, 769/2, 768, 773/3, 775/2, 775/1, 777, 771/2, 773/1, 776, 676/2, 576, 666/6, 645, 648/2, 648/1, 647/2, 646/1, 196/3, 754, 755/1, 762, 761, 749, 740, 742, 757/1, 752, 759, 760, 757/2, 739, 652, 653/2, 654, 659/2, 656/2, 656/1, 657, 661/2, 655/1, 655/2, 229/3, 229/1, 649, 663, 743, 746/1, 737, 741/1, 744, 664/2, 681/2, 807, 738, 664/1, 664/4, 666/4, 666/2, 666/3, 669, 670/2, 232, 230/2, 574/2, 574/1, 748, 188/1, 185, 188/3, 189, 190/3, 193/1, 193/2, 190/2, 190/8, 190/9, 188/4, 198/2, 215, 221/2, 220, 200, 204/2, 210/3, 211/2, 210/1, 209/1, 227, 226, 229/2, 662/2, 221/3, 217/1, 239/1, 252, 241, 239/2, 237/2, 243/2, 243/1, 249, 237/4, 254, 573/3, 233/5, 575/2, 575/1, 575/2, 574/3, 233/3, 233/2, 579, 578/1, 572/4, 573/2, 573/1, 570/2, 584, 571/1, 586, 568, 555, 556, 567/1, 557/3, 561, 560/6, 563, 196/1, 767, 764, 791, 772, 778, 770, 771/1, 773/2, 677, 667, 675/2, 668, 675/1, 208/4, 209/4, 209/2, 253, 209/3.

Део катастарских парцела:

804/3, 799, 803/1, 803/2, 804/2, 987/1, 804/1, 95/11, 96/3, 256/3, 256/4, 560/1, 560/2, 250, 643, 248, 566, 246/2, 247/2, 247/3, 553, 557/1, 560/4, 560/5, 557/4, 545, 565, 558, 559, 550, 549, 547/2, 551/1, 552, 245, 789/4, 735, 682/1, 673, 672/2, 679, 677, 680, 678, 676/1, 674, 805, 1460/2, 577, 672/1, 208/2.

КО Велики Мокри Луг

Целе катастарске парцеле:

1367/3, 1367/5, 1342, 1344, 1120/1, 168/1, 1124/1, 1125, 1126/1, 1361, 1359, 1780, 167, 166/2, 752/5, 164/1, 135/2, 1590/2, 1337, 1068, 1069, 1096, 1080, 1088/1, 1100/1, 1100/2, 1586, 1582/1, 1582/2, 1581, 1580/3, 1580/4, 1367/1, 1367/6, 1364/1, 1350, 1353, 1354, 1355, 1091, 1058/2, 1037/2, 1062/2, 1063/1, 1118/3, 1118/4, 1075, 159, 1073, 1072, 1074/1, 155/2, 155/4, 1114/2, 154/3, 1590/1, 1588/2, 1589/1, 1589/2, 1589/3, 1580/6, 1363, 1365/1, 1358, 1347, 1349/1, 1104/2, 1102, 1103, 1099/1, 1098, 1127, 1110/1, 1110/2, 1082, 1076, 1065/1, 1065/2, 1066/1, 1066/2, 168/2, 166/4, 166/3, 160, 161, 162, 147/5, 163/1, 1038/2, 1062/1, 1034/4, 158/2, 1367/4, 1341, 1105/2, 1092/1, 1083, 1036/2, 165/1, 1126/2, 1124/3, 1113/2, 1057/3, 1037/3, 1036/3, 1043/4, 147/4, 1367/2, 1366, 752/1, 1351, 1345, 1352, 1122, 1123, 1121, 1119, 1117, 1124/2, 1106, 1362, 166/1, 165/2, 164/2, 136/2, 1339, 1056/2, 1054/2, 1078, 1079, 1077, 1085, 1086, 1088/2, 1093, 1097, 1043/5, 1584, 1585, 1580/1, 1580/2, 1580/5, 1364/2, 1356, 1357, 1089, 1090, 1059/2, 1059/3, 1118/1, 1118/2, 1115, 1071, 158/1, 1074/2, 155/1, 1114/1, 1588/1, 1587, 1338, 1346, 1348, 1349/2, 1343, 1099/2, 1095, 1109, 1111, 1112, 1087, 1081, 1084, 1094, 1114/3, 1063/2, 1063/3, 1064/1, 1064/2, 1067, 1116, 147/1, 163/2, 1038/1, 1060, 1061, 1035/3, 157/1, 1583/1, 1583/2, 1365/2, 1360, 1340, 1104/1, 1105/1, 1101, 1092/2, 1126/3, 1126/4, 1126/5, 1107/1, 1107/2, 1108, 1120/2, 1120/3, 1113/1, 1070, 1037/1, 1037/4, 133/2, 1057/2, 134/2.

Део катастарских парцела:

177/2, 176/2, 1609/1, 1374/2, 1805, 1372, 1609/2.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 2д „Катастарски план са границом плана” Р 1:2500

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације плана)

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, број 32/19);

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља Кумодраж, градске општине Вождовац и Звездара („Службени лист Града Београда”, бр. 76/16).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22) (у даљем тексту: План генералне регулације) и

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 110/19).

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

– мрежа саобраћајница;

– објекти и комплекси јавних служби:

J1 – предшколске установе,

J2 – основне школа.

Површине осталих намена:

– површине за становање:

S2 – зона породичног становања у формираним градским блоковима у периферној зони града,

S4 – зона породичног становања – санација неплански формираних блокова,

S10 – зона становања у новим комплексима.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог број 1 „Постојећа намена површина” Р 1:2500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– површине јавних намена: мрежа саобраћајница;
– површине осталих намена: површине за становање; површине за комерцијалне садржаје; пољопривредне површине; неизграђено земљиште.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

1.1. Планирана намена површина

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000 и графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000)

Планиране површине јавних намена су:

Саобраћајне површине:

– мрежа саобраћајница (СА-1 до СА-45 и СА-50)

– колско-пешачка улица (СА-46 до СА-47)

– комунална стаза (СА-48 до СА-49)

Површине за инфраструктурне објекте и комплексе:
 – трансформаторска станица (ТС-1 до ТС-14)
 – базна станица (БС-1 до БС-3)
 – сепаратор (СЕП-1 до СЕП-2)
 – мерно-регулациона станица (МРС-1 до МРС-2).
 Зелене површине:
 – парк (ЗП1)
 – заштитни зелени појас (ЗП5)
 Шуме (Ш-1 до Ш-3)
 Водне површине (ВП)
 Површине за објекте и комплексе јавних служби:
 – предшколске установе (Ј1-1 до Ј1-4)
 – основне школе (Ј2-1 до Ј2-2)
 – средњошколске установе (Ј3)
 – установа примарне здравствене заштите (Ј6)

– установа социјалне заштите (Ј8)
 – установа културе (Ј9)
 Површине за спортске објекте и комплексе:
 – спортско-рекреативни комплекси (СТ1)
 Планиране површине осталих намена су:
 Површине за становање:
 – зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4.1 до С4.2)
 – зона становања у новим комплексима (С10.1 до С10.2)
 Мешовити градски центри:
 – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5)
 Површине за комерцијалне садржаје:
 – зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	2,66	2,41	20,13	56,95
колско-пешачка улица	0	0,00	0,29	0,26
комунална стаза	0	0,00	0,25	0,23
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0	0,00	0,33	0,30
зелене површине	0	0,00	1,38	1,25
шуме	0	0,00	3,41	3,10
водене површине	0	0,00	0,09	0,08
површине за објекте и комплексе јавних служби	0	0,00	8,73	7,92
површине за спортске објекте и комплексе	0	0,00	1,31	1,19
укупно јавне намене	2,66	2,41	35,92	32,60
површине осталих намена				
површине за становање	14,47	13,11	62,75	56,95
пољопривредне површине	65,27	59,15	0,00	0,00
неизграђено земљиште	27,78	25,17	0,00	0,00
мешовити градски центри	0,00	0,00	10,80	9,80
површине за комерцијалне садржаје	0,18	0,16	0,90	0,81
укупно остале намене	107,70	97,59	74,45	67,57
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	110,37	100,00	110,37	100

Табела 1 – Табела Биланс површина

1.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана мрежом саобраћајница је подељена на 25 блокова који су по номенклатури означени од 1 до 25, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и

35/21 – др. закон) простор у оквиру подручја границе плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува у, на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да, уколико наиђе на археолошке остатке и налазе, по члану 110. Закона о културним добри-

ма, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, број Р2882/18 од 2. августа 2018. године)

2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – испр, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и др. Према решењу Завода за заштиту природе Србије 020-2055/3 од 24. августа 2018. године, предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја, односно у оквиру његових граница нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајног подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара. Природну вредност планског подручја чине предели елементи унутар културног предела (појасеви зеленила, групе стабала, појединачна стабла, кошанице, меће, живице и сл) који имају улогу локалних еколошких коридора еколошке мреже. У циљу заштите природе и природних процеса, планирано је очување вредних примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала) и њихово уклапање у ново решење. Подизањем и повезивањем планираних категорија зелених површина и шуме, биће обезбеђени услови за одвијање природних процеса, нова станишта за флору и фауну, али и успостављање стабилности и санације терена. Реализацијом нових траса дрвореда и травних баштица, као и озелењавање паркинга простора дрворедним стаблима биће обезбеђени коридори за кретање врста.

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- није дозвољено крчење вегетације и обављање других радњи на местима и на начин који могу изазвати процесе ерозије и неповољне промене терена;
- у циљу очувања природних вредности овог подручја и успостављања стабилности и санације терена планирано је формирање шумских екосистема;
- у зони планираних саобраћајница, као допунска национална мера, предвиђено је затрављивање шкарпи и садња дрвенасте и жбунасте вегетације;
- у оквиру свих планираних намена дат је обавезујући проценат зелених површина у директном контакту са тлом;
- предвиђена је обавеза чувања постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење израдом мануала валоризације вегетације; за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- планирано је озелењавање доминантно аутохтоним врстама прилагођеним станишним условима; у мањој мери, као декоративне врсте, могу се користити и егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине; избегавати алергене врсте;
- при осветљењу јавних површина изворе светлости јавне расвете усмерити ка тлу;
- приликом извођења радова обезбедити засебно депонување и заштиту плодне земље од спирања и разношења како би се користила за радове на санацији;

- након завршених радова неопходно је извршити санацију или рекултивацију свих деградираних површина;
- извођач радова је у обавези да, у случају да се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе, до доласка овлашћеног лица.

(Услови: Завод за заштиту природе Србије, решење број 020-2055/3 од 24. августа 2018. године)

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

Секретаријат за заштиту животне средине је донео Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-183/2018-V-04 од 19. фебруара 2020. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део документације плана. Мере заштите имају за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину.

У циљу заштите животне средине и здравља људи, потребно је приликом израде пројектне и техничке документације предвидети и реализовати следеће:

- пројектовање техничког решења и изградњу планираних објеката прилагодити постојећим условима тла и терена, као и хидролошким параметрима, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 – др. закон и 40/21).

У циљу заштите вода и земљишта:

- обавезно је прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, односно приоритетну изградњу локалног канализационог система за прикупљање и одвођење отпадних вода, по сепарационом принципу;
- избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке поверљивости геолошке средине у подлози цевовода;
- извршити пречишћавање отпадних вода из постојећих и планираних објеката у постројењу за пречишћавање отпадних вода, у случају да се планира упуштање истих у оближњи водоток; постројење се може планирати за сваку дефинисану целину уз одговарајући прорачун еквивалент становника (ЕС);
- одабир одговарајућег техничко-технолошког решења пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник Републике Србије”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) за испуштање у површинске воде;
- изградити непропусне септичке јаме за прикупљање санитарних отпадних вода, у деловима у којима изградња локалног система за пречишћавање није економична или могућа; није дозвољено упуштање непречишћених санитарних отпадних вода у оближње водотоке;
- изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- спровести потпуни контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица).

У циљу заштите ваздуха:

- обезбедити централизован начин загревања планираних објеката;
- користити расположиве видове обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама), биомаса и сл.;
- подићи дрвореде дуж постојећих и планираних саобраћајница који ће имати функцију смањења загађења простором од издувних гасова моторних возила;
- извршити озелењавање и уређење слободних и незастрих површина предметног простора;
- обавезно је озелењавање паркинг површина садњом дрворедних садница високих лишћара.

У циљу заштите од буке:

- применити „тихи” коловозни застор приликом изградње планираних саобраћајница (уградњу специјалних врста вишеслојног асфалта који може редуковати буку која настаје у интеракцији пнеуматик – подлога);
- спровести одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница и др) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 75/10);
- обезбедити примену грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним објектима, дечијим установама и школским објектима, установи културе и примарне здравствене заштите свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

У погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, обавезно је испуњење минималних захтева у складу са законом.

У циљу заштите природе и заштите предела:

- извршити повезивање планираних зелених површина на предметном подручју са шумским екосистемима у окружењу, у циљу успостављања зеленог коридора, тј. спољашњег прстена система зелених површина Београда;
- обавезна је израда пројекта уређења потока, уважавајући инжењерско-биолошке методе уређења истих, постојећи облик корита и растиња, као и природни протикај водотока;
- чувати биолошке и предеоне разноликости предметног простора кроз заштиту живица, међа, појединачних стабала, групе стабала, као и других екосистема са очуваном или делимично измењеном дрвенастом и жбунастом вегетацијом, а у складу са чланом 18. Закона

о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10,91/10 – исправка, 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21).

За потребе загревања објеката, у случају изградње котларница на течна или чврста горива, у циљу спречавања, односно смањења утицаја истих на чиниоце животне средине, предвидети:

- адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента; предност дати гасу и расположивим обновљивим изворима енергије (пелет, биомаса и сл.);
- одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;
- примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;
- привремено складиштење остатака од сагоревања (пепела, шљаке и др. у случају коришћења чврстих горива) и честица од отпрашивања димних гасова вршити искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава њихово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом;
- „бешумне” пумпе, односно уграђивање пригушивача буке и вибрација, а у циљу спречавања недозвољене буке, шума и вибрација у котларници, који настају као последица рада пумпи.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења, није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: јавних установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта. Антенски системи базних станица мобилне телефоније у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима на антенским стубовима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m;
- удаљеност антенског система базне станице и границе предшколске установе (вртића), основне школе и дечијих игралишта износи најмање 50 m;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m;
- антенски систем базне станице мобилне телефоније који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;
- при пројектовању антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир избор и дизајн и боју антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.

При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл. Извршити каблирање постојећег надземног вода 35 kV имајући у виду негативан утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину; није дозвољена изградња/уређење објеката намењених становању и обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи, слободних зелених површина са дечијим игралиштима и површина намењених спорту и рекреацији; могу се планирати намене попут: паркинг простора, манипулативних површина, складишних простора, остава и сл.

Трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

- техничким и оперативним мерама обезбедити да ниво излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трансформаторских станица, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μ T;
- одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе (за напоне од 0,4 kV до 35 kV), односно SF6 трансформаторе за све напоне;
- у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трансформаторске станице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;
- након изградње трансформаторских станица извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења; и
- трансформаторске станице у оквиру не планирати уз стамбени простор (дечје, спаваће, дневне собе и сл), простор намењен боравку деце у вртићима, школама, односно канцеларијски простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, остава и сл.

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила планирати:

- прикључење на комуналну инфраструктуру;
- контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем, редовно прањење и одржавање сепаратора; квалитет отпадних вода који се након третмана у сепаратору контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- ако није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију извршити уградњу система принудне вен-

тилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15 и 83/21);
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за праћење концентрације угљен-моноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање; и
- дизел-агрегат одговарајуће снаге и капацитета да би се обезбедио континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел-агрегата, а нарочито:

- дизел-агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекте;
- резервоар за складиштење лаког лож-уља, за потребе рада дизел-агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента; и
- издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха.

Објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања.

Планиране комплексе јавних служби (предшколске установе, основне школе, средњу школу, установе примарне здравствене заштите и установу културе) и спортско-рекреативни комплекс изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04).

Обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења јавних зелених и других слободних и незастртих површина, којим ће се дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста; за уређење наведених површина и подизање нових дрвореда уз постојеће и планиране саобраћајнице, користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;

На простору дефинисаном границом предметног плана није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух, земљиште), а нарочито:

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објектима намењеним становању и њиховој непосредној околини, осим делатности категорије А, објеката „мале привреде”, мале фирме чије је еколошко оптерећење знатно испод граничних вредности и могу бити лоциране унутар стамбеног насеља; делатности ових фирми, као што су занатске услуге и оправке, технички сервиси, пекарске и посластичарске, израда и оправка предмета од дрвета, стакла, папира, коже, гуме и текстила, по правилу не смеју изазивати непријатности суседном становништву и немају ризик од хемијског удеса, а према условима из наредне табеле:

Табела: Минимални услови за лоцирање привредних делатности

КАТЕГОРИЈА ПРЕДУЗЕЋА*	А
Могућност емисије штетних материја у ваздух	загађивачи без значаја
Ризик од хемијског удеса	занемарљив
Површина комплекса (ha)	-
Заштитно одстојање од границе комплекса (m)	до 50
Потребна урбанистичка документација за заштиту животне средине**	-

*када је присутно више ризика категорија предузећа се одређује орема највећем ризику
**ПУ = процена утицаја пројеката (објекта) на животну средину
ПО = процена опасности од хемијског удеса
СПУ = стратешка процена утицаја комплекса на животну средину

- изградња објеката и/или паркинг-површина на зеленим и слободним површинама;
- изградња станица за снабдевање горивом,
- изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале и слично, складиштење отровних и запаљивих материјала;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно значајно умањи осветљеност и осунчаност истих;
- уређење паркинг-простора на слободним и незастртим површинама.

Планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објеката, за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја, и то:

- медицинског отпада, на начин утврђен Правилником о управљању медицинским отпадом („Службени гласник РС”, број 48/19);
- употребљених филтера за пречишћавање отпадног ваздуха из гаража;
- амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 95/18 – др. закон);
- отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја;
- отпадног јестивог уља на начин утврђен Правилником о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, број 71/10);
- органског отпада, укључујући и прехранбене производе са истеклим роком трајања, у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим собама/одељењима до тренутка његовог преузимања од стране овлашћене организације на даљу прераду;
- рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке, ПВЦ боце и др) и обезбедити простор за зелена острва за потребе примарне сепарације истог;
- комуналног отпада и другог неопасног отпада.

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

Успоставити ефикасан систем мониторинга и контроле у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18 – др. закон) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 33/16);

- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима стационарних извора загађења, током пробног и редовног рада истих, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, број 5/16);
- „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада објеката који могу бити извори буке, односно редовно праћење нивоа буке у току њихове експлоатације;
- преко овлашћене институције, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);
- поступање са отпадом у складу са законом.

Произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, у току извођења радова на изградњи планираних садржаја, предвиди и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима¹ донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада;
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току извођења радова сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипања и мешања

¹ Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третирања отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/2010); Правилник о начину и поступку управљања отпадом гумама („Службени гласник РС”, бр. 104/09 и 81/10); Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, број 71/10); Правилник о поступку управљања истрошеним батеријама и акумулаторима („Службени гласник РС”, број 86/10); Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10); Правилник о начину и поступку за управљање отпадним флуоресцентним цевима које садрже живу („Службени гласник РС”, број 97/10); Правилник о листи електричних и електронских производа, мерама забране и ограничења коришћења електричне и електронске опреме која садржи опасне материје, начину и поступку управљања отпадом од електричних и електронских производа („Службени гласник РС”, број 99/10); Правилник о поступању са уређајима и отпадом који садржи ПЦБ („Службени гласник РС”, број 37/11); Правилник о листи ПОПс материја, начину и поступку за управљање ПОПс отпадом и граничним вредностима концентрација ПОПс материја које се односе на одлагање отпада који садржи или је контаминанан ПОПс материјама („Службени гласник РС”, бр. 65/11 и 17/17); Правилник о поступању са отпадом који садржи азбест („Службени гласник РС”, број 75/10)

отпада са водом и сл) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно оваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталога отпада примени мере заштите од пожара и експлозија;

- извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10, 93/19 и 39/21);
- води евиденцију о: врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту; издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);
- преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одређеног места, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање);
- попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању оласног отпада, у складу са законом;
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;
- примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, бр. V-04 број: 501.2-183/2018 од 19. фебруара 2020. године)

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

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – $A_{acc}(g)$ и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
$A_{acc}(g)$ max.	0,06	0,1	0,1
I_{max} (EMS-98)	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Табела: Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20); све пројекте сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реојанизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије”, бр. 111/2009, 20/2015, 87/18 и 87/18 – др. закони) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара.

Стога објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

- објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 – исправка и „Службени лист СРЈ”, 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);
- при фазној изградњи објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину;
- изградња електроенергетских објеката и постројења мора бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу

гасовода и место мерно-регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/2015).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др. у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 115/20).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дограда, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (у поступку израде идејног решења за објекте гасовода и МРС) од стране надлежног органа министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и др. у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 115/20), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони).

(Услови бр. 217-410/2018-09/8 од МУП – Управа за ванредне ситуације у Београду)

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист СРЈ”, број 13/98), односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 55/83).

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бројем 5161-2/17 од 2. августа 2018, којим се дефинише да се за планирану изградњу објеката, у заштитној зони контролисане изградње око перспективног војног комплекса „Торлак”, мора прибавити сагласност Министарства одбране.

2.1.5. Инжењерскогеолошки услови

(Графички прилог број 9 „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:1000)

Инжењерскогеолошки услови

На основу урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације дела на-

сеља Кумодраж, градске општине Вождовац и Звездара”, од стране предузећа „Хидрозавод ДТД” из Новог Сада (2017), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

Шире подручје истраживања припада брежуљкасто-брдовитом терену са развијеном хидрографском мрежом и оформљеним поточним долинама. Основни облици у терену настали су радом језерске ерозије, а модификовани су деловањем поточне и планарне ерозије и клизањем терена. Првобитан рељеф представља долину Кумодрашког потока која је формирана усецањем потока у неогене седименте уз формирање алувијално-пролувијалног наноса у кориту потока. Треба нагласити да је данашња микроморфологија терена слива Кумодрашког потока добрим делом резултат техногене активности, тј. многобројних усецања, засецања и насипања. У морфолошком смислу неуређени насип представља најчешће неуобичен рељеф.

Основу терена чине неогени седименти тортонске и сарматске старости. Квартарни седименти су представљени алувијално-пролувијалним, делувијалним и делувијално-пролувијалним генетским типовима. Техногене наслаге на истражном простору јављају се као неплански набачај (у јарузи Кумодрашког потока) и као техногено припремљено тло (за потребе нивелације терена, као подлога саобраћајница и инфраструктурних објеката).

Издан која је формирана у терену има карактер издани сложеног типа. Део издани формиран у делувијалним, делувијално-пролувијалним седиментима и алувијално-пролувијалним наслагама има збијену структуру. Ниво подземне воде, у делу терена где се формира повремени или стална издан, углавном прати морфологију терена са нешто ублаженијим екстремима. Детаљном анализом коришћене постојеће геолошко-геотехничке документације и инжењерскогеолошким картирањем терена дошло се до сазнања да су на терену истражног простора присутни утицаји процеса физичко-хемијског распадања и колувијалног процеса.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ППР-а Београда истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошким рејонима ПА2, ША3, ША4 и ИВА5.

Рејон ПА2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Обухвата терене нагиба 5–10°, терене са нивоом подземне воде плићим од 5 m и условно стабилне терене. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

Инжењерскогеолошка конструкција терена, нагиб падина и присуство сезонски повишеног нивоа подземне воде, захтева примену мера предострожности при урбанизацији, у циљу очувања стабилности падина. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажање подземних вода.

Средине заступљене у површинској зони су неједнако погодне за плитко фундарање због могућности појаве великих и неравномерних слегања. Ово се може предупредити применом посебних геотехничких мера, а у циљу постизања захтеване носивости и спречавања штетних деформација. Препоручује се темељење објеката на јединственој коти, како би се услед денивелације терена избегла појава неравномерног слегања, као последица каскадног фундарања објеката и ослањања темеља на две физичко-механички различите средине. Линијски објекти, темељени директно на делувијалним и делувијално-пролувијалним седиментима, изложени су штет-

ном утицају бубрења. Комуналну инфраструктуру лоцирати по правцима погодним за ефикасно дренажање терена.

Рејон IIIА3 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухвата узане пролувијалне равни и изворишне челенке потока. Инжењерскогеолошки услови захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера. Ниво подземне воде је променљив, у нижим падинским деловима терена подземна вода је на дубини 1–3 метра.

Инжењерскогеолошка конструкција терена захтева да се на површинама на којима то до сада није урађено, изведу опсежни мелиоративни захвати дренажања забарених делова терена, засипања поточних долина и консолидације тла, у циљу побољшања носивости и отклањања појава неравномерног слегања. Сва обимна засипања терена обавити уз претходну припрему – нивелисање природног тла у подлози и на тај начин обезбедити несметано дренажање и отицање воде. Могућа је изградња „лакших“ објеката, са плитко укопаним фундаментима који не залазе у зону повремених или трајног водозасићења, са крутом темељном конструкцијом прилагођеном за услове фундаирања у слабоносивом тлу. Изградња објеката високоградње намеће потребу примене конструктивних метода „дубоког“ фундаирања. Изградња саобраћајне инфраструктуре захтева побољшање тла у подлози изградом насипа или његову комплетну замену. Канализациону и водоводну инфраструктуру обезбедити од присутног утицаја високог нивоа подземне воде који може бити праћен појавом узгона.

Рејон IIIА4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.

Овај рејон обухвата највећи део површине предметног плана. Десна долинска страна Кумодрашког потока и делови падине ка Ул. Стари виногради на источном делу простора плана, представљају падине које су у стању граничне равнотеже у природним условима. Нагиб терена је врло променљив, генерално у распону од максимално 7–10° а локално и до 20°.

Терен у оквиру овога рејона је са инжењерскогеолошког аспекта углавном неповољан за урбанизацију. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Урбанизација у оквиру овога рејона изискује сложене мелиоративно-санационе захвате, дубоке потпорне конструкције, и др. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њој.

Рејон IVA5 – изразито неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор.

Овај рејон обухвата део терен на десној долинској страни Кумодрашког потока, изнад и испод Ул. божихне, са појавом активног клизишта са акутним процесом клижења – катастарска ознака БГ-23.6.1 које је део већег активног клизишта са привремено умиреним процесом клижења – катастарска ознака БГ-23.6.2.

Активно клизиште са привремено умиреним процесом клизања катастарске ознаке БГ-23.6.2 је клизиште „Код Букве“ површине око 5,4 ха и дужином до клизне површи 6–10 т. Процес се може лако реактивирати утицајем природних фактора, као и услед неадекватног коришћења терена.

Активно клизиште са акутним процесом клизања катастарске ознаке БГ-23.6.1 је клизиште „Кумодраж“ површине око 4,3 ха, просечне дубине до клизне површи око 4,2 т. Падина захваћена процесом клизања је променљивог нагиба и деформисане површине терена. Пишгевине се јављају у дну долине. Нагиб терена је врло променљив. Површински делови терена су прекривени дебљим слојем делувијално-пролувијалних наслага. Ниво подземне воде је најчешће на контакту квартарних и неогених наслага или, сезонски, значајно виши. Уколико и ови делови терена морају бити укључени у урбанизацију, треба рачунати на обимне и сложене санационе мере. Применом одговарајућих мера заштите падина, насипањем терена, изградом дренажа, прихватањем земљаних притисака потпорним конструкцијама, дијафрагмама и шиповима, могуће је извести санацију клизишта и тек након тога, простор користити за урбанизацију. Уколико се преко ових простора мора прећи линијским објектима неопходно је кроз посебан процес истраживања и пројектовања ближе сагледати техноекономске услове изградње таквих објеката. Могућа је изградња објеката уз брижљиву анализу уређења терена и планирања свих земљаних радова при изградњи. Свако планирање и изградња у овом рејону изискује изузетно детаљна и пажљива испитивања терена уз, по могућству, избегавања најкритичнијих зона за даљу урбанизацију (површина захваћених активним клижењем). Препорука је да се највећи делови простора у оквиру овог рејона користе као зелене и рекреативане површине са одржавањем заштитног санационог зеленила.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редуција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4). Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

У изградњи објеката и уређењу слободног простора јавних и комерцијалних комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
 - одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
 - коришћење природног осветљења и пасивних добитак топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
 - оптимизацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
 - заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
 - изградњом „пете фасаде“ објекта као зелених кровова, када год је то могуће;
 - планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
 - коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.;
 - пројектовањем система централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
 - економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних осветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.
- У слободном и јавном простору:
- пројектовањем наменских структура у јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући поплочавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
 - коришћењем елемената у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);
 - коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
 - правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

2.1.7. Услови за приступачност простора

У даљем спровођењу плана, при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објекта применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из планираних пословних, комерцијалних и колективних стамбених објеката за изградњу на предметном простору, неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1.100 литара и габ. димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, у броју који се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно. За одлагање смећа из предвиђених индивидуалних стамбених објеката на наведеном простору треба обезбедити ПВЦ канте од 240 литара запремине, које се, у доба доласка комуналних возила износе из просторија за дневно депоновање смећа или дворишта и постављају на слободну површину испред објекта којем припадају (уз коловоз), ради пражњења, и по обављеном послу, враћају на почетну позицију. За пражњење канти и контејнера користе се дво-наменска возила чији приступ локацијама судова за смеће мора бити директан и неометан, а мора се водити рачуна о максималном ручном гурању судова за смеће од места за њихово постављање до ком. возила, које износи 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Једносмерне приступне саобраћајнице треба да буду минималне ширине 3,5 m, а двосмерне 6 m. У случају слепих улица, обавезна је изградња окретница за манипулисање ком. возила габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m, јер није дозвољено њихово кретање уназад. Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у нишама или бетонским боксовима у оквиру граница формираних парцела, у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката или унутар комплекса којем припадају. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове који ће бити набављени и постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. Медицински и други опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

При изради пројектно-техничке документације, инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за изградњу сваког новог објекта, а при техничком пријему неопходно је присуство стручне екипе овог предузећа која ће утврдити да ли су судови за смеће набављени у потребном броју и постављени у складу са издатим условима.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, број 11567 од 6. августа 0218. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за јавне саобраћајне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Нова	СА-1	КО Велики Мокри Луг Целе к. п.: 752/5; 133/2; 134/2; 165/2; 135/2; 136/2; 164/2; 137/2; 146/2; 147/5; 147/4; 147/1; 163/2; 154/3; 155/2; 155/1; 157/1; 158/2; 1043/4; 1034/4; 1035/3; 1038/2; 1037/4; 1036/2; 1036/3; 1059/3; 1059/2; 1037/3; 1058/2; 1057/2; 1057/3; 1054/2; 1056/2; Део КП: 1037/1; 1037/2; 1038/1; 1043/5; 158/1; 155/4; 163/1; 164/1; 165/1; 176/1; 176/2; 177/2;
Нова	СА-2	КО Кумодраж Целе к. п.: 182/2; 181/2; 188/4; 190/10; 190/8; 191/2; 190/11; 190/2; 190/9; 203/2; 204/2; 96/17; 208/7; 209/1; 209/3; 209/4; Део КП: 210/3; 210/2; 210/1; 96/3; 203/1; 193/3; 193/2; 193/1; 190/4; 191/1; 190/3; 188/2; 183; 182/1; 208/2; 209/2;
Нова	СА-3	КО Кумодраж Целе к. п.: 209/2; Део к. п.: 210/3; 253; 256/4; 256/3; 250; 248; 249; 245; 247/2; 247/3; 246/2; 643; 566; 565; 563; 564; 95/11; 545; 547/2;
Нова	СА-4	КО Кумодраж Део к. п.: 547/2; 549; 550; 553; 95/11;
Нова	СА-5	КО Кумодраж Део к. п.: 549; 550; 553; 551/1;
Нова 1	СА-6	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1038/1; 1060; 1061; 1062/1; 1062/2; 1063/1; 1063/2; 1063/3; 1070; 1071; 1072; 1074/1; 1074/2; 1075; 1076; 1081; 1082; 1083; 1084; 1087; 1094; 1095; 1096; 1097; 1099/1; 1099/2; 1102; 1103; 1104/1; 1098; 1100/1; 1043/5; 1110/2; 1111; 1112; 1114/3; 1113/2; 1113/1; 158/1;
Нова 1	СА-7	КО Кумодраж Део к. п.: 646/1; 646/2; 647/2; 648/2; 648/1; 227; 222/2;
Нова 1	СА-8	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1357; 1358;
Нова 2	СА-9	КО Кумодраж Део к.п.: 203/1; 199; 197; 196/2; 196/1; 196/3; 646/2; 195; 194; 190/5; 193/3;
Нова 2	СА-10	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1091; 1092/1; 1098;
Нова 3	СА-11	КО Кумодраж Део к. п.: 210/1; 212; 96/3; 213; 214; 219; 220; 648/2; 647/2; 647/1; 200; 201/2; 201/1;
Нова 3	СА-12	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1358; 1362;
Нова 3	СА-13	КО Кумодраж Део к. п.: 648/2; 228/1; 228/2; 649; 650; 652; 653/1; 653/2; 654; 655/1; 655/2; 656/2; 656/1; 657; 660/1; 661/1; 661/2; 755/2; 755/1; 754; 753; 752;
Нова 3	СА-13а	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1366;
Нова 3	СА-14	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1581; 1580/1; 1580/6; 1580/4; 1580/3; 1580/2; 1367/1; 1367/6; 1367/4;

Нова 3	СА-15	КО Кумодраж Део к. п.: 776; 735; 736; 775/2; 775/1; 737; 757/1; 738; 739; 740; 742; 743; 746/2; 746/1; 747; 748; 749; 750; 751; 752;
Нова 4	СА-16	КО Кумодраж Целе к. п.: 211/2; Део к. п.: 232; 231; 230/1; 662/2; 229/2; 229/1; 96/3; 228/1; 227; 222/2; 226; 225; 224; 223; 217/1; 217/2; 215; 214; 213; 211/1; 210/2; 253; 254; 255; 237/3; 237/4; 237/2; 237/1; 238; 236; 235; 234; 233/3; 233/4; 233/5; 643; 574/1;
Нова 4	СА-17	КО Кумодраж Део к. п.: 96/3; 232; 664/3; 664/1; 807; 738; 737; 736; 735; 682/1; 681/3; 681/2; 681/1; 665; 574/2; 574/1;
Нова 4	СА-18	КО Кумодраж Део к. п.: 777; 775/1; 775/2; 776; 735;
Нова 5	СА-19	КО Кумодраж Део к. п.: 643; 245; 251; 244; 233/1; 233/2; 233/3; 233/4; 233/5; 574/1; 573/3; 573/2; 573/1; 572/4; 571/2; 570/1; 570/2; 569; 568; 567/2; 567/1; 566;
Нова 6	СА-20	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1071; 1064/2; 1065/1; 1065/2; 1072; 1066/2; 1067; 1068;
Нова 6	СА-21	КО Кумодраж Део к. п.: 187; 188/3; 189; 191/1; 190/4; 190/5; 194;
Нова 6	СА-22	КО Кумодраж Део к. п.: 203/1; 199; 200; 201/2; 201/1;
Нова 6	СА-23	КО Кумодраж Део к. п.: 201/2; 215; 217/2; 218/2; 219;
Нова 7	СА-24	КО Кумодраж Део к. п.: 255; 252; 251; 244; 243/2; 243/1; 242; 241; 240; 239/2; 239/1; 238; 237/1; 237/2; 237/3;
Нова 8	СА-25	КО Кумодраж Део к. п.: 196/2; 198/1; 220; 219; 198/2;
Нова 8	СА-26	КО Кумодраж Део к. п.: 220; 219; 221/1; 223; 224; 221/2;
Нова 8	СА-27	КО Кумодраж Део к. п.: 238; 239/1; 239/2; 240; 241; 242; 243/1; 243/2; 244; 233/1; 236;
Нова 9	СА-28	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1338; 1349/2; 1349/1; 1348; 1347; 1346; 1352; 1351; 1356; 1359; 1357; 1358; 1362; 1361;
Нова 9	СА-29	КО Кумодраж Део к. п.: 649; 650;
Нова 9	СА-30	КО Кумодраж Део к. п.: 649; 650; 229/1; 229/2; 662/2; 230/1; 231; 232; 230/2;
Нова 10	СА-31	КО Кумодраж Део к. п.: 737; 738; 807; 741/1; 741/2; 743; 746/2; 744; 745; 661/2; 661/1; 660/2; 660/1; 657; 658; 659/2; 229/3; 663; 664/2;
Нова 11	СА-32	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1119; 1118/4;
Нова 12	СА-33	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1780; 1127; 1126/5; 1126/4; 1126/3; 1126/2; 1126/1; 1125; 1124/1; 1106; 1043/5; 1105/2; 1105/1; 1101; 1099/2; 1102; 1103; 1342; 1341; 1340; 1339; 1337;
Нова 13	СА-34	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1351; 1350; 1364/2; 1364/1; 1365/2; 1363; 1360; 1359;
Нова 14	СА-35	КО Кумодраж Део к. п.: 227; 228/1; 228/2; 649; 650; 653/1; 653/2; 654; 659/1; 659/2;

Нова 15	СА-36	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1582/2; 1584; 1585;
Нова 15	СА-37	КО Кумодраж Део к. п.: 752; 756; 753;
Нова 15	СА-38	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1586; 1587;
Нова 15	СА-39	КО Кумодраж Део к. п.: 757/2; 758;
Нова 16	СА-40	КО Кумодраж Део к. п.: 757/1; 758; 759; 760; 761; 762; 767; 768; 772; 773/1; 773/2; 773/3; 774; 775/1;
Нова 16	СА-41	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 752/1; 1590/1; 1589/1; 1589/2; 1589/3; 1588/2; 1588/1; 1587; 1586; 1585; 1584; 1583/2; 1583/1; 1581; 1580/1; 1580/5; 1580/4; 1580/3; 1580/2; 1367/1; 1367/6; 1367/2; 1367/3; 1366; 1365/1; 1365/2;
Улица Стари виногради	СА-42	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 165/1; 166/2; 166/1; 167; 168/1; 1117; 1120/1; 1120/2; 1120/3; 1127; 1780; 1337; 1338; 1349/2; 1364/1; 1365/2; 1372; 1374/2; 752/1;
Улица Стари виногради	СА-43	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 2199 (у КО Кумодраж 2292); 1609/1; 1609/2; 1805; 1590/2; 1590/1; 752/1;
Улица Стари виногради	СА-44	КО Кумодраж Део к. п.: 987/1; 1460/2; 804/2; 804/1; 804/3; 803/1; 803/2; 799; 798; 790; 789/4; 763; 762;
Улица топола	СА-45	КО Кумодраж Део к. п.: 557/3; 557/2; 557/5; 557/4; 557/1; 556; 555; 554; 553; 95/11; 561; 560/6; 560/9; 560/10; 560/5; 558; 559;
Колско-пешачка улица 1	СА-46	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1114/3; 1115; 1118/1; 1118/3; 1118/2; 1118/4; 1119; 1120/2; 1120/3; 1121; 1112;
Колско-пешачка улица 2	СА-47	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1366;
Комунална стаза 1	СА-48	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1119; 1120/1;
Комунална стаза 2	СА-49	КО Кумодраж Део к. п.: 665; 666/5; 666/4; 669; 670/1; 670/2; 671; 576; 577;
Улица Стари виногради	СА-50	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 165/1; 166/2; 166/1; 167; 168/1; 1117; 1120/1; 1120/2; 1120/3; 752/1;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Унутар границе плана налазе се следеће улице: Стари виногради и део Божићне улице. Ове саобраћајнице представљају део секундарне градске уличне мреже и локалног су значаја. С обзиром на то да се ради о углавном неизграђеном простору у постојећем стању у оквиру границе плана налази се и одређени број некатегорисаних путева.

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације (ПГР).

Према ПГР-у Београда, у функционално рангираној уличној мрежи града, примарну уличну мрежу чини веза између Кумодрашке и Нове на Падини (у Плану означена

као Нова), у рангу улице другог реда. Улице стари виногради и део Божићне, на коју се надовезује Улица нова 4, остају део секундарне уличне мреже локалног значаја. Такође, и све остале планиране улице у оквиру Плана су део секундарне уличне мреже које служе за приступ постојећим и планираним садржајима.

У оквиру предметног простора планиран је развој потпуно нове уличне мреже сходно развоју планираних садржаја. Као једна од важнијих примарних градских саобраћајница планирана је реализација наставка дела саобраћајнице Кумодрашке која у постојећем стању повезује Улицу војводе Степе и Булевар Пека Дапчевића. Наставак ове саобраћајнице повезао би подручје Кумодража са Великим Мокрим Лугом. Такође, значајно је поменути и раскрсницу улица Кумодрашке, Булевара Пека Дапчевића и планиране трасе Новог авалског пута као значајну позицију укрштања два примарна градска правца којим ће додатно бити повећана приступачност предметном подручју.

Поред наведеног, унутар овог простора планирано је више попречних саобраћајних веза којима ће бити повезане планирана траса продужетка Кумодрашке улице и Улица стари виногради, док се преко наставка Божићне улице (Улицом нова 4) планирана улична мрежа овог подручја повезује на уличну мрежу насеља Кумодраж. Планирана Нова улица је двосмерна улица минималне ширине регулације од 22,80 m са следећим елементима попречног профила:

Улица	Коловоз	Тротоар	Зеленило / дрворед	Разделно острво	Шкарпа	Σ
Нова	2 x 6,5 m	мин 1,8 m + 2,0 m	2 x 2,0 m	2,0 m	промењиве ширине	мин 22,80 m

Улица стари виногради и Божићна улица су планиране као двосмерне улице минималне ширине регулације 9 m и 10 m са следећим елементима попречног профила наведеном у следећој табели:

Улица	Коловоз	Тротоар	Σ
Стари виногради	2 x 3,00 m	2 x мин. 1,5 m	мин. 9,00 m
Божићна (Нова 4)	2 x 3,50 m	2 x мин. 1,5 m	мин. 10,00 m

Планирана ширина регулација двосмерних саобраћајница на подручју плана износи минимално 9,0 m (са коловозом ширине 6,0 m), док планирана ширина регулација једносмерних саобраћајница износи минимално 6,5 m (са коловозом ширине 3,5 m). Колско-пешачке стазе су планиране са ширинама од 4,5 и 6,0 m. Саобраћајнице су планиране са обостраним тротоарима минималних ширина 1,5 m. Изглед и димензије елемената попречних профила су дати у графичком прилогу 3.3. „Попречни профили”.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојене су нивелационо. У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама плана. Колске прилазе на парцеле формирану са саобраћајнице нижег ранга, преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету. За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле. Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

У оквиру и дуж границе плана линије јавног превоза саобраћају дуж следећих улица: Булевар Пека Дапчевића, Војводе Степе и Цветанова ћуприја.

Према концепту развоја јавног превоза путника планира се задржавање постојећих траса линија јавног превоза и увођење нових линија, тако да ће се, унутар границе плана, трасе линија пружати улицама Нова и Нова 4.

Правила грађења саобраћајница којима саобраћају возила јавног превоза:

- регулациони попречни и подужни профил наведених саобраћајница треба да садржи у ситуационом и нивелационом смислу све потребне габарите и елементе за вођење траса аутобуског подсистема ЈЛП-а;
- коловозну конструкцију пројектовати за тежак теретни саобраћај;
- ширина саобраћајне траке дуж улица којима се планира кретање возила јавног превоза путника износи 3,5 m;
- радијусе скретања возила пројектовати од минимум 12,0 m;
- пешачке комуникације за инвалиде на стајалиштима пројектовати у складу са „Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама” („Службени гласник РС”, број 22/15);
- предвидети квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара – стајалишних платоа;
- стајалишни плато планирати у дужини од 15,0 m у правцу и ширини стајалишног платоа (тротоар) од минимум 3,0 m у зони стајалишта, осим у изузетним ситуацијама када не постоје просторне могућности за смештај грађевинских објеката (стајалишних платоа) у пуном профилу када је могуће планирати стајалишни плато од минимум 2,0 m и висине стајалишног платоа од 12 cm;
- стајалишне платое планирати у складу са „Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама” („Службени гласник РС”, број 22/15);
- приликом израде техничке документације за изградњу

објеката или реконструкцију саобраћајница којима саобраћају возила јавног превоза у оквиру предметног плана, неопходно је прибавити саобраћајно-техничке услове од Секретаријата за јавни превоз.

3.1.3. Паркирање

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у складу са важећим нормативима, који су дати у правилима грађења за јавне службе и у правилима грађења за остале намене. Потребне за паркирањем стамбених објеката решавају се у оквиру припадајуће парцеле, док се за објекте јавне намене део потреба решава у оквиру јавних површина.

У том смислу за:

- предшколске установе Ј1: у блоку 1.1 паркирање се решава у регулацији улице Нова 11; у блоку 16 паркирање се решава у регулацији улице Нова 9; у блоку 21 паркирање се решава у регулацији улице Нова 16; у блоку 25.1 паркирање се решава у регулацији улице Нова 5.
- основне школе Ј2: у блоку 4 део паркирања се решава у регулацији улице Нова 1; у блоку 17 део паркирања се решава у регулацији улице Нова 9;
- средње школе Ј3: у блоку 16 део паркирања се решава у регулацији нова 9.

Остали објекти јавних служби у оквиру границе плана (установе примарне здравствене заштите Ј6 и установе културе Ј9 у блоку 3, као и депанданс Ј1-Д1 у блоку 2), паркирање решавају на припадајућој парцели.

Од укупног броја планираних паркинг места за објекте јавних служби, планирати 5% паркинг места за особе са инвалидитетом.

(Услови: ЈКП „Путеви Београда” број V 350-5362/2018 од 30. јула 2018. године, ЈКП „Београд пут” број V 30407-1/2018 од 20. јула 2018. године, Секретаријат за саобраћај бр. IV-08 број 344.4-42/2018 од 14. августа 2018. године, Секретаријат за јавни превоз број XXXIV-03 346.7-78/2018 од 29. октобра 2018)

3.1.4. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1:1000 и графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1:1000)

Табеларни приказ планираних дрвореда у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Р. бр.	Улица	Постојећи/не	Једнострани/двострани	Једноредни/вишоредни	Хомоген/хетероген	Травна баштица / не
1.	Нова	Планирана траса	Двострани	Једноредни	Хомоген	Травна баштица и озелењена шарпа*
2.	Нова 4 (уз блокове 16, 25.1 и 25.2)	Планирана траса	Једнострани	Једноредни	Хомоген	Озелењена шарпа*
3.	Нова5 (уз блок 25.1, делом)	Планирана траса	Једнострани	Једноредни	Хомоген	Озелењена шарпа*

* Део дрвореда планиран је у оквиру озелењених шарпи у зони зелених површина у регулацији улице уз примену одговарајућих техничких мера садње на косинама.

Код подизања нових дрвореда, поштовати следеће услове:

- омогућити прегледно и безбедно одвијање саобраћаја;
- омогућити нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- обезбедити визуелну и функционалну заштиту контактних зона, биоколошко и естетско обликовање простора;
- садњу дрворедних стабала усагласити са подземним инсталацијама поштујући минималне удаљености;
- избор врста прилагодити станишним условима, пре свега условима појачаног загађења саобраћајем;
- формирати травне баштице;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5–10 m);
- растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3 до 7 m у зависности од избора врста;

- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);
- поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме;
- поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану;
- на паркинг-местима засенити свако треће паркинг-место школованим садницама дрвећа;
- сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе;
- обавезна је израда пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура; пројекат урадити на ажурној геодетској подлози, на основу локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.

Предвиђена је и засена планираних паркинг простора дрворедним садницама, према условима који важе за подизање дрвореда. Планирано је и заграђивање и садња ниских полеглих декоративних форми зеленила у зони зелених површина у регулацији улице. Поред декоративне функције, садни материјал мора да буде отпоран на микроклиматске услове, да има већу способност апсорпције штетних издувних гасова, да има брз пораст, да буде постављен тако да омогући нормално одвијање саобраћаја, а на косинама мора да има и биомелиоративну функцију (развијен коренов система који везује тло и спречава његово спирање). На местима приступа парцелама не планирати садњу.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, број 20297/1 од 7. новембра 2018. године)

3.1.5. Комуналне стазе

Због потребе полагања комуналних инсталација и изван јавних саобраћајних површина, формирају се јавне површине за техничку инфраструктуру. Изнад планираних инфраструктурних водова, због потребе приступа и одржавања, предвиђа се градња стазе (стаза за комунална возила и пешаке). Прилаз на комуналну стазу се планира са јавних саобраћајних површина преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог број 8 „Синхрон план” Р 1:1000)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

По свом висинском положају територија обухваћена границом плана припада трећој и четвртој висинској зони водоснабдевања града Београда. На територији обухваћеној границом плана налази се примарни водовод четврте зоне В4Ч500 и примарни водовод треће зоне В3Ч400 и В3Ч500 који делом своје трасе се налазе у површинама остале намене, па су измештени у регулацију планираних саобраћајница.

На постојећи цевовод В3Ч700, који са западне стране са подручја ПДР четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље Падина („Службени лист Града Београда” бр. 15/05) улази у раскрсницу улица Нове и Нове 1, прикључује се планирани цевовод В3 Ø400”.

У оквиру постојећих улица постоји делимично изграђена водоводна мрежа мањих пречника. На територији обухваћеном границом плана сви постојећи цевоводи мањег пречника од Ø150 се замењују цевоводима пречника В1мин. Ø100 око објеката становања и В1мин. Ø150 око објеката мешовитих градских центара, објеката комерцијалних садржаја и спортских објеката. Траса планираних цевовода је у оквиру регулације планираних саобраћајница.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, бр. 3/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу преко водомера у водомерном окну, у складу са техничким нормама и прописима, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 5273 I4-1/1480, М/1342 од 09. августа 2018. године)

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за објекте канализације

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Сепаратор	СЕП-1	КО Кумодраж Део к. п.: 560/6; 561;
Сепаратор	СЕП-2	КО Кумодраж Део к. п.: 577;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

Према генералном решењу београдске канализације територија обухваћена границом плана припада Централном канализационом систему и то делу на коме је планиран сепарациони систем канализације.

Реципијент атмосферских вода је Кумодрашки поток. Реципијент употребљених вода је Кумодрашки општи колектор (ван границе плана), чији су капацитети пријема вода искоришћени. Ради растерећења постојећег колектора приступило се изградњи Новог кумодрашког кишног колектора, а према Плану детаљне регулације за Нови кумодрашки колектор (Одлука о изради плана детаљне регулације за Нови кумодрашки колектор, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 24/10)) чија је реализација фазна. На основу Плана детаљне регулације за Нови кумодрашки колектор, градска општина Вождовац (I и II фаза плана) („Службени лист Града Београда”, број 36/15) изведена је траса колектора од Новог мокролушког колектора до Витановачке улице која није у функцији. Услов за прикључење објеката са територије плана на градске инсталације канализације је изградња Новог кумодрашког кишног колектора и ретензије „Кумодраж 1”.

На територији плана нема изграђених инсталација атмосферске и фекалне канализације.

У оквиру планираних саобраћајница планира се секундарна фекална канализациона мрежа минималног пречника ФК мин. Ø250. Планирани положај уличне канализације је у коловозу планираних саобраћајница.

У оквиру планираних саобраћајница планира се секундарна атмосферска канализациона мрежа минималног пречника АК мин. Ø300. Планирани положај уличне канализације је у коловозу планираних саобраћајница.

Непосредни реципијент за атмосферске воде је Кумодрашки поток. Уређај за пречишћавање, сепаратор атмосферских вода је планиран пре изливања прикупљених атмосферских вода у Кумодрашки поток. За неометано одвођење атмосферских вода потребно је да се изграде сви низводни објекти канализације и водопривреде, планирани Нови кумодрашки кишни колектор и ретензија „Кумодраж 1”.

Пре упуштања отпадне воде са загађених површина у градску канализацију, неопходно је претходно пропустити кроз сепараторе уља и бензина, како би се одстраниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објеката канализације у свему се придржавати Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/2010, 29/2014 и 29/15).

Пројектном документацијом је потребно проверити капацитете постојеће атмосферске и фекалне канализације све до крајњих реципијената.

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

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Пројекте канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 52737/1 I₄₋₁/1480/1 од 29. августа 2018. године)

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за електроенергетске објекте и комплексе

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Кадастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС-1	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 158/1;
Трансформаторска станица	ТС-2	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1119;
Трансформаторска станица	ТС-3	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1102;
Трансформаторска станица	ТС-4	КО Кумодраж Део к. п.: 199; 203/1;
Трансформаторска станица	ТС-5	КО Кумодраж Део к. п.: 648/2;
Трансформаторска станица	ТС-6	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1365/2;
Трансформаторска станица	ТС-7	КО Кумодраж Део к. п.: 229/2; 229/4;
Трансформаторска станица	ТС-8	КО Кумодраж Део к. п.: 755/2; 755/1;
Трансформаторска станица	ТС-9	КО Кумодраж Део к. п.: 762;
Трансформаторска станица	ТС-10	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1072; 1042/5;
Трансформаторска станица	ТС-11	КО Кумодраж Део к. п.: 656/1; 657;
Трансформаторска станица	ТС-12	КО Кумодраж Део к. п.: 742;
Трансформаторска станица	ТС-13	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1348;
Трансформаторска станица	ТС-14	КО Кумодраж Део к. п.: 799;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

У непосредној близини, југоисточно од границе плана изграђени су следећи надземни електроенергетски (ее) водови 110 kV:

- двосистемски надземни вод 2 x 110 kV (два вода 110 kV на истим стубовима), број 129АБ/2 који повезује трансформаторску станицу (ТС) 220/110 kV „Београд 3” са ТС 400/110 kV „Београд 20”;
- двосистемски надземни вод 2 x 110 kV, бр. 136АБ/2

који повезује: ТС 110/35 kV „Београд 11” са ТС 220/110 kV „Београд 17”, бр. 136А/2; ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац” са ТС 220/110 kV „Београд 17”, бр. 136Б/2.

За поменуте водове 2 x 110 kV израђен је Елаборат о могућности изградње у зони далековода за потребе израде планске документације – I фаза, План детаљне регулације дела насеља Кумодраж, од стране „Електроисток инжењеринг” д. о. о. Београд. За поменуту елаборат прибављена је сагласност АД „Електро mreжа Србије”, број: 130-00-UTD-003-717/2018-004 од 6. децембра 2019. године. Елаборат није дефинисао додатне мере у погледу ограничења изградње у оквиру границе плана, услед утицаја надземних водова 2 x 110 kV.

У оквиру границе Плана изграђени су следећи еее објекти:

- два подземна кабловска вода 35 kV, која нису под напоном, положена дуж источне стране Улице топола и дуж западне стране Улице нове;
- једна (1) стубна ТС 10/0,4 kV, изграђена у површини за становање (регистарског бр. „V-2090”);
- водови 10 kV за напајање ТС 10/0,4 kV;
- водови 1 kV за напајање објеката и јавног осветљења (ЈО).

Водови 10 kV и 1 kV изграђени су подземно и већим делом надземно, на армирано бетонским стубовима, у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”.

У складу са Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље Падина („Службени лист Града Београда”, број 14/ 05) планира се траса/коридор ширине 1 m за постављање два кабловска вода 35 kV у тротоарском простору дуж северне стране Улице Нова. Планиране кабловске водове 35 kV положити у рову дубине 1,1 m и ширине 0,8 m дуж планиране еее трасе. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина рова може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација. Уколико се при извођењу радова угрожавају водови 35 kV, 10 kV и 1 kV потребно их је заштитити, где то није могуће изместити. Еее водове заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници или изместити на приближно исто место уз задржавање постојећих веза. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова. Радове у близини подземних водова 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао еее вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø 160 mm за подземне водове 35 kV, односно Ø 100 mm за подземне водове 10 kV и 1 kV. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV и 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 146 (издата од стране „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 22,86 MW. На основу процењене једновремене снаге планира се изградња четрдесет и једне (41) ТС 10/0,4 kV инсталације снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA.

За потребе изградње планираних ТС које ће напајати ЈО и објекте индивидуалног становања, Планом су обезбеђене грађевинске парцеле (ознаке од ТС-1 до ТС-14). Преостале ТС 10/0,4 kV планирају се у површинама за мешовите градске центре, комерцијалне садржаје и вишепородично становање:

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV
2	3
6	1
7	1
11	2
12	1
13	1
14	1
15	2
17	2
18	3
20	1
22	2
23	2
24	2
25.1	3
УКУПНО	27

На површинама планираним за мешовите градске центре, комерцијалне садржаје и вишепородично становање, у сваком планираном објекту или у оквиру његове парцеле према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње ТС.

За ТС која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 6 m². За ТС која се гради у склопу објекта обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) минималне површине 16 m².

Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3,0 m, до најближе саобраћајнице.

Услед специфичности површина за мешовите градске центре, комерцијалне садржаје и вишепородично становање оставља се кориснику парцеле/инвеститору да у сарадњи са „Електродистрибуцијом Србије” д. о. о. Београд одреди начин изградње (слободностојећи објекат или ТС у склопу објекта), величину простора/просторије, тачну локацију, приступ објекту, инсталисану снагу и капацитет, као и место прикључења ТС кроз изradу техничке документације сходно динамици изградње.

У циљу напајања поменутих ТС 10/0,4 kV планира се изградња већег броја кабловских водова 10 kV из планираних

ТС 110/10 kV: „Јајинци” и „Падина”, преко предметног подручја тако да чине петље у односу на поменуте ТС, односно повезне водове између њих.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планиране и постојеће водове 10 kV сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. Односно, ТС прикључити на постојеће водове 10 kV, а по изградњи ТС 110/10 kV: „Јајинци” и „Падина”, као и планираних водова 10 kV, извршити реконфигурацију мреже 10 kV. Од ТС 10/0,4 kV планира се полагање ее мреже 1 kV до потрошача електричне енергије, као и водова ЈО.

Како се постојећи објекти напајају електричном енергијом преко надземних кућних прикључака планира се изградња подземне и надземне 1 kV мреже.

Уколико се при извођењу радова угрожавају инсталације и други елементи, ЈО извршити њихову реконструкцију, односно прилагођавање планираном решењу.

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних површина. За напајање осветљења поставити, на зеленој површини, тротоарском простору, или на стубу ЈО, одговарајући број мерно разводних ормана ЈО. Планиране разводне ормане прикључити, на погодном месту, на планиране и постојеће ТС 10/0,4 kV. На погодном месту изградити вод 1 kV од разводних ормана до стубова ЈО. За напајање светиљки планира се изградња, по принципу „од стуба до стуба”, кабловског вода 1 kV.

Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница, стајалишта и итд. поставити осветљење јачег интензитета. Димензије разводних ормана ЈО износе оријентационо: 0,32 x 0,75 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина). Такође, оријентациона димензија темеља стуба ЈО износи: 0,6 x 0,6 x 1,2 m³ (ширина x дужина x дубина).

Дуж свих саобраћајница, са обе стране, планирају се трасе за постављање горе поменутих ее водова 10 kV и 1 kV, са одговарајућим прелазима саобраћајнице. Планиране ее водове постављати у тротоарском простору или неизграђеним површинама, подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову, као и надземно на армирано бетонским стубовима, дуж планираних и постојећих ее траса.

Удаљеност подземних ее водова 10 kV и 1 kV од темеља стуба треба да буде најмање 0,5m.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV: ТС-1, ТС-2, ТС-3, ТС-4, ТС-5, ТС-6, ТС-7, ТС-8, ТС-9, ТС-10, ТС-11, ТС-12, ТС-13 и ТС-14	
Грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – ТС-1, уз Блок 1.1, јужно уз Улицу нову у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 57 m²; – ТС-2, у Блоку 1.1, североисточно уз Улицу нову 11, Пкомплекса = 39 m²; – ТС-3, уз Блок 8, јужно уз Улицу нову 12 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 28 m²; – ТС-4, у Блоку 5, западно уз Улицу нову 6, Пкомплекса = 33 m²; – ТС-5, уз Блок 13, западно уз Улицу нову 1 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 32 m²; – ТС-6, уз Блок 9, северно уз Улицу нову 13 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 37 m²; – ТС-7, у Блоку 17, источно уз Улицу нову 9, Пкомплекса = 41 m²; – ТС-8, у Блоку 19, источно уз Улицу нову 3, Пкомплекса = 30 m²; – ТС-9, уз Блок 21, јужно уз Улицу нову 16 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 25 m²; – ТС-10, уз Блок 3, јужно уз Улицу нову 1 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 23 m²; – ТС-11, уз Блок 10, источно уз Улицу нову 3 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 82 m²; – ТС-12, уз Блок 19, источно уз Улицу нову 3 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 51 m²; – ТС-13, уз Блок 8, северно уз Улицу нову 9 у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 34 m²; – ТС-14, уз Блок 21, западно уз Улицу стари виногради у зеленој површини регулацији саобраћајнице, Пкомплекса = 52 m².
Намена	Трансформаторска станица 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA.
Положај објекта на парцели	Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је најмање 0,5 m. Објекат ТС има манипулацијски простор са предње стране, а парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
Висина објекта	Технолошке висине око 3 m.
Архитектонско обликовање	Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који је постављен типски монтажано бетонски објекат.

Инжењерскогеолошки услови	<p>Инжењерскогеолошки рејон IIIA2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренање подземних вода.</p> <p>Инжењерскогеолошки рејон IIIA4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.</p> <p>За сваки новопланирани објекат ТС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>
---------------------------	--

(Услови: АД „Електромрежа Србије”, број 130-00-UTD-003-717/2018-002 од 31. августа 2018. године и ОДС „ЕПС Дистрибуција” д. о. о. Београд, број 4388/18 (01110 НС, 81110 СМ) од 21. августа 2018. године)

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за телекомуникационе објекте и комплексе

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Базна станица	БС-1	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 163/1; 155/4
Базна станица	БС-2	КО Кумодраж Део к. п.: 199; 203/1
Базна станица	БС-3	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1365/2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

У оквиру границе плана изграђени су бакарни телекомуникациони (тк) каблови, за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу. Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, слободно у земљу и надземно, у тротоарском простору и неизграђеним површинама пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Кумодраж”.

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећа тк мрежа потребно ју је заштитити, односно где то није могуће изместити. Постојеће тк инсталације заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

За планиране објекте индивидуалног становања планира се приступна тк мрежа коришћењем бакарних каблова уз децентрализирану тк мрежу. За планиране објекте вишеспородичног становања планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

За планиране мешовите градске центре, комерцијалне садржаје и објекте јавних служби планира се приступна тк мрежа FTTV (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл.

Fiber To The Building) технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

За потребе фиксне приступне мреже, односно децентрализирану тк мрежу у зони становања, поставити на зеленој површини регулације саобраћајнице или тротоарском простору тк ормане за спољашњу монтажу (ТКО). Планиране ТКО повезати, на погодном месту, на постојећу тк мрежу. Димензије ТКО износе оријентационо: 1,35 x 0,48 x 1,6 m³ (ширина x дужина x висина).

У сваком планираном објекту вишеспородичног становања обезбедити простор у улазном ходнику објекта за унутрашњу монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ОДО), оријентационих димензија: 0,2 x 0,5 x 0,55 m³ (ширина x дужина x висина).

У сваком планираном објекту мешовитог градског центра, комерцијалног садржаја и јавних служби, обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2,0 m², климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом, за унутрашњу монтажу тк опреме.

Како би се обезбедило покривање, као и допунила постојећа покривеност (пружањем додатних сервиса и повећањем капацитета) бежичне приступне мреже, у оквиру границе плана планира се изградња три (3) базне станице (БС). За потребе изградње планираних БС Планом су обезбеђене грађевинске парцеле (ознаке од БС-1 до БС-3).

У циљу прикључења претплатника на тк мрежу, као и поменутих ТКО, ОДО и БС, планира се изградња тк канализације, од постојеће тк канализације преко предметног подручја. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се улачити оптички и бакарни тк каблови.

Од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу, кроз планирану и постојећу тк канализацију, планирају се оптички тк каблови до ТКО, ОДО и БС.

Од планираних ТКО до претплатника планира се полагање бакарних тк каблова.

Дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планирају се трасе за полагање горе поменуте тк канализације, са одговарајућим прелазима саобраћајница. Планирану тк канализацију постављати испод тротоарског простора и неизграђених површина, у рову дубине 0,8 m, односно 1,2 m испод коловоза (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,4 m. Димензије тк окна износе оријентационо: 0,6 x 1,2 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина), и повезују се са две PVC (PENД) цеви пречника Ø110 mm.

Оставља се могућност изградње тк каблова надземно на армирано бетонским стубовима, дуж планираних траса за тк канализацију.

Базне станице: БС-1, БС-2, БС-3	
Грађевинска парцела	– БС-1, у Блок 1.1, јужно уз Улицу нову, Пкомплекса = 273 m ² ; – БС-2, у Блоку 5, југозападно уз улице: Нову 2 и Нова 6, Пкомплекса = 405 m ² ; – БС-3, у Блоку 10, југозападно уз улице: Нова 13 и Стари виноград, Пкомплекса = 434 m ² .
Намена	БС са спољашњом монтажом тк опреме.
Положај објекта на парцели	Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине. Антенски носач мора бити удаљен од јавне саобраћајне површине за висину стуба. Висинска разлика између БС и кровне површине објекта у окружењу мора бити најмање 10 m.
Висина објекта	Технолошке висине од 24 до 36 m.
Архитектонско обликовање	Простор БС састоји се од типског стилизованог цевастог стуба на који је постављена радио-опрема и панел-антене, а поред стуба смештена је платформа са тк кабинетима. Обавезно је ограда објекта комплекса. Ограда мора бити транспарентна, висине 2,5 m.
Инжењерскогеолошки услови	Инжењерскогеолошки рејон ПА2 – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода. Инжењерскогеолошки рејон ПА4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. За сваки новопланирани објекат БС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС” бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” АД, број 310968/2-2018 од 9. августа 2018. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти”, Р 1:1000)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Вождовац” чија мрежа ради у температурном режиму 120/65 °С са називним притиском НП 25, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанци са измењивачима топлоте.

На предметном подручју није изведена топоводна мрежа и објекти.

Према Плану детаљне регулације потеза уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општине Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда”, бр. 31/15), дуж улица Војводе Степе и Стражарска коса планирана је изградња топовода пречника Ø273/400 mm.

За топлификацију предметног простора планира се изградња:

- топовода пречника Ø355,6/500mm и Ø273,0/400mm дуж Улице нова из правца планиране топоводне мреже у Кумодрашкој улици;
- топовода пречника Ø273,0/400mm и Ø219,1/315mm од топовода пречника Ø355,6/500mm планираног дуж Улице нове према улици Нова кумодрашка и контактном подручју;
- топовода пречника Ø139,7/225 mm дуж улица Нова 1, Нова 4, Нова 5, Нова 6 и Нова 9;
- топовода пречника Ø114,3/200 mm дуж улице Нова 2, Нова 3, Нова 16 и Колско-пешачке улице 1.

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

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

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

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист града Београда” бр. 43/07, 2/11, 29/14 и 19/17) и „Правила о раду дистрибутивних система” („Службени лист Града Београда” бр. 54/14).

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, бр. VII-9531/3 од 31. октобра 2018. године)

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за објекте гасовода

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Мерно-регулациона станица	МРС-1	КО Кумодраж Део к. п.: 201/2; 201/1
Мерно-регулациона станица	МРС-2	КО Кумодраж Део к. п.: 664/2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

У граници предметног плана изведена је и у фази експлоатације нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа притиска $p=1\div 4$ бар-а која се снабдева природним гасом путем постојеће мерно-регулационе станице МРС „Падина 1” која се налази ван границе предметног Плана.

Према Плану детаљне регулације потеза уз улицу Стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општине Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 31/15), дуж улица Војводе Степе и Стражарска коса планирана је изградња челичног дистрибутивног гасовода, притиска $6\div 16$ бара и пречника Ø114,3 mm и полиетиленске гасоводне мреже притиска $p=1\div 4$ бар-а.

За гасификацију овог простора планира се:

- челични дистрибутивни гасовод, притиска $6\div 16$ бара и пречника Ø219,1 mm од планираног челичног дистрибутивног гасовода притиска $6\div 16$ бара и пречника Ø219,1 mm дефинисаног Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац

- насеље Падина („Службени лист Града Београда”, број 14/05) дуж Улице нове;
 - челични дистрибутивни гасовод, притиска 6÷16 бара и пречника Ø114,3 mm од планираног челичног дистрибутивног гасовода пречника Ø219,1 mm у Улици новој дуж Улице топола према планираној мерно-регулационој станици МРС „Кумодраж село” која се налази ван границе предметног плана;
 - челични дистрибутивни гасовод, притиска 6÷16 бара и пречника Ø168,3 mm од планираног челичног дистрибутивног гасовода пречника Ø219,1 mm у Улици Нова дуж улица Нова 3 и Нова 10 до мерно-регулационих станица (МРС) „Кумодраж 1” и „Кумодраж 2”;
 - мерно-регулационе станице (МРС) „Кумодраж 1” и „Кумодраж 2” капацитета $V_h=6000 \text{ m}^3/\text{h}$ и
 - нископритисна ($p=1\div 4$ бара) полиетиленска гасна мрежа од МРС „Кумодраж 1” и „Кумодраж 2” дуж планираних саобраћајница унутар границе плана.
- Мерно-регулационе станице (МРС) „Кумодраж 1” и „Кумодраж 2” су објекти димензија 9 m x 5 m и у њима се обавља редукција притиска са $p=6\div 16$ бара на $p=1\div 4$ бара, одоризација и контролно мерење потрошње гаса и за њих је потребно обезбедити јавну грађевинску парцелу.

Минимална дубина укопавања гасовода од горње ивице цеви до површине тла износи:

- 0,8 m у зеленој површини;
 - 1,0 m у тротоару;
 - 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите);
 - 1,0 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).
- Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

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

- за челични дистрибутивни гасовод, притиска $p=6\div 16$ бара, по 3 m мерено са обе стране цеви, за МРС 10m у полуредијусу око ње;
- за полиетиленски гасовод притиска, $p=1\div 4$ бара, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње МРС, челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе:

- Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС” број 86/15) и
- Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

Мерно-регулационе станице (МРС) „Кумодраж 1” и „Кумодраж 2”	
Грађевинска парцела	МРС „Кумодраж 1” – МРС-1 МРС „Кумодраж 2” – МРС-2
Површина грађевинске парцеле	МРС „Кумодраж 1” - 636 m ² МРС „Кумодраж 2” - 816 m ²
Капацитет природног гаса	$V_h=6000 \text{ m}^3/\text{h}$
Заштитна зона	Заштитна зона МРС у односу на објекте супраструктуре износи 10 m у радијусу око ње.
Димензије објекта	9 x 5 m
Висина објекта	у складу са технолошким потребама
Архитектонско обликовање	Објекат МРС се састоји из два одељења: за смештај одоризатора и за уградњу мерно-регулационе групе са пратећим садржајима. Објекат се поставља на подну плочу од армираног бетона, која је издигнута 15 cm од коте бетонског платоа. На мин. 5 m од мерно-регулационе станице извести противпожарни шахт (ППШ) димензија 2 x 2 m.
Услови за слободне и зелене површине	За озелењавање површина око МРС применити ниско зеленило и травањаке, а дуж оградe предвидети садњу живице, пузавица и слично.
Колско-пешачки приступ	Колско-пешачки приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,5 m до најближе саобраћајнице.
Услови за оградњавање парцеле	Објекат МРС оградити металном транспарентном оградом висине 3 m на минималном растојању од 2 m од објекта МРС и оградом обухватити против-пожарни шахт. У оградни предвидети капију одговарајуће ширине за улазак/излазак и уношење/изношење потребне опреме.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на електричну енергију и телекомуникациону мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти МРС-1 и МРС-2 ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону ШПА4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. За сваки новопланирани објекат МРС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, број 07-07/17400 од 1. августа 2018. године)

3.3. Зелене површине (Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за зелене површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Парк	ЗП1	КО Кумодраж Целе к. п.: 202; Део к. п.: 203/1; 199; 201/1; 212; 210/1; 96/3;
Заштитни зелени појас	ЗП5	КО Кумодраж Део к. п.: 560/6; 560/9; 560/10;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницима за спровођење”, Р 1:1000.

3.3.1. Парк

Намена	Зелене површине
Типологија	Парк
Грађевинске парцеле	ЗП1 (око 13313 m ²) Планом дефинисана граница наведене грађевинске парцеле не може се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
Правила уређења	Није дозвољена изградња објеката. Максимални удео непорозних површина је 30% површине грађевинске парцеле. Приликом планирања просторне матрице, уважити постојеће правце пешачког кретања у околном простору и конфигурацију терена. Поплочање мора да буде репрезентативно и безбедно за коришћење у свим временским приликама. Стазе и платое пројектовати са падом 1–2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији. Предвидети рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. Простор опремити елементима урбаног мобилијара који треба да задовољи естетске критеријуме у контексту историјског значаја простора. Планирати: места за одмор (клупе, зиждићи, степеништа и сл.); декоративне елементе (чесме, фонтане, јавно декоративно осветљење, инфо-табле, сенике и перголе). Елементе уређења планирати за јавно коришћење свих старосних категорија. Користити биљни материјал изразитих декоративних својстава. Планирати површине под цветњацима до 30% површине парка.
Услови за оградивање парцеле	Није дозвољено оградивање.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Прикључак на електричну мрежу, за јавну расвету. Прикључак на водоводну мрежу, за заливни систем. Прикључак на канализациону мрежу, за прикупљене атмосферске воде.
Техничка документација	Обавезна је израда пројекта спољног уређења са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хорти-култура. Пројекат озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.

3.3.2. Заштитни зелени појас

Намена	Јавне зелене површине
Типологија	Заштитни зелени појас
Грађевинске парцеле	ЗП5 (око 454 m ²) Планом дефинисана граница наведене грађевинске парцеле не може се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
Правила уређења	Није дозвољена изградња објеката. Максимални удео непорозних површина је 15% површине грађевинске парцеле. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење појаса заштитне вегетације. Предвидети допунску садњу аутохтоним врстама прилагођених условима и типовима станишта и подручја. Користити биоме-лиоративне врсте. Планирано је опремање простора основним мобилијаром (клупе за седење, ђубријере и канделабри), сходно расположивом простору.
Услови за оградивање парцеле	Није дозвољено оградивање.
Техничка документација	Обавезна је израда пројекта спољног уређења са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хорти-култура. Пројекат озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 20297/1 од 7. новембра 2018. године)

3.4. Шуме

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за шуме

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Шума	Ш-1	КО Кумодраж Целе к. п.: 666/3; 666/2; 666/6; 666/1; 667; 676/2; 677; 675/2; 675/1; 668 Део к. п.: 577; 576; 671; 670/2; 670/1; 669; 574/2; 665; 681/1; 681/2; 681/3; 679; 805; 680; 678; 676/1; 674; 673; 672/2; 672/1; 666/5; 666/4
Шума	Ш-2	КО Кумодраж Део к. п.: 664/1; 664/2; 807; 738
Шума	Ш-3	КО Кумодраж Део к. п.: 738; 737

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

Намена	Шума
Парцеле	Ш-1 (око 27571 m ²) Ш-2 (око 2431 m ²) Ш-3 (око 4136 m ²) Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
Правила уређења	Није дозвољена изградња објеката, спортских терена, спортских хала, нити балона. Пре почетка оснивања шуме извршити неопходне анализе станишта. Формирати мешовиту, структурно разноводну, вишеспратну састојину. Уклопити постојећу вредну вегетацију, а за додатно шумљавање користити врсте дрвећа које одговарају и условима станишта. Приоритет дати аутохтоним врстама тврдих лишћара са способношћу везивања тла (биомелиоративним врстама). Формирати ивицу шуме (ободни појас ниже вегетације) са пејзажном обрадом простора уласка у шуму. У зони постојећих пешачких стаза формирати улазне пунктове у шуму са пратећим садржајима: клупама, путоказима, информативним таблама и контејнером. Формирати шумске путеве и шетне стазе од порозног или полупорозног материјала. Планирати пунктове за одмор које је потребно опремити мобилијаром од природних материјала (клубе, столови, корпе за отпатке, путокази, информативне табле, надстешнице и павиљони).
Услови за оградивање парцеле	Ниска транспарентна ограда од природних материјала (облице и сл.) максималне висине до 0,5 m.
Обавезна документација	Неопходна је израда и доношење оперативног планског документа газдовања шумама којим би се утврдило стање шума, разрадиле опште смернице развоја, дефинисале мере и планови газдовања, утврдила вредност шуме. Неопходно је одредити и стараоца који би упављао у складу са одредбама закона о шумама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон); Уписати корисника шума у катастар непокретности.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 20297/1 од 7. новембра 2018. године)

3.5. Водне површине (Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за водне површине

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Кумодрашки поток	ВП	КО Кумодраж Део к. п.: 561; 560/7; 560/10; 560/9; 560/6

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

3.5.1. Водно земљиште

У оквиру границе плана налази се део тока Кумодрашког потока који није регулисан и делом је затрпан.

Планом генералне регулације дефинисана је „Ретензија 4” на Кумодрашком потоку (ван границе плана).

Генерални пројект евакуације кишних и употребљених вода са слива Мокролушког потока до Аутокоманде (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2009. године), са посебним освртом на Кумодрашки слив, дао је основни концепт уређења слива. Пројектом је предвиђена изградња Новог кумодрашког колектора и две ретензије на Кумодрашком потоку „Кумодраж 1” и „Кумодраж 3”, као и регулација Кумодрашког потока. Такође треба напоменути да Претходном студијом оправданости са генералним пројектом београдског канализационог система, Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2011. године, „Ретензија 2” и „Ретензија 4” нису предвиђене. Улазни параметри који су коришћени у ранијим анализама обзиром на урбанистичке параметре нису исти, што се посебно односи на горњи део слива Кумодрашког потока.

Планирани појас регулације Кумодрашког потока ширине 15,0 m обухвата протицајни профил (корито које обезбеђује протицај воде повратног периода $T=100$ година) са обостраним простором за одржавање корита ширине 5 m. С леве стране корита, дуж потока, планирана је колско пешачка стаза ширине 3,5 m за одржавање потока и фекалног колектора ФКмин. Ø250. У Улици топола планира се зацењвање Кумодрашког потока. Потребно је урадити хидролошко-хидрауличку анализу на основу које ће се одредити сви потребни параметри за техничку документацију како отвореног

дела тока Кумодрашког потока тако и зацењване деонице.

Планиране испусте кишне канализације у регулисан водоток и ускладити са регулисаним профилем (ситуационо и висински).

Пре испуштања прикупљених атмосферских вода у Кумодрашки поток потребно их је спровести кроз уређаје за пречишћавање. Садржај материја у реципијенту, након пречишћавања треба да буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, а дефинисане су Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14), којом је дефинисано да ће се до истека преиспитаног рока примењивати максималне количине опасних материја у водама прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС”, број 31/82), као и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12).

На водним парцелама је обавезно прибављање водних улоса за потребе израде техничке документације.

(Услови ЈВП „Србијаводе”, број 7276/1 од 15. августа 2018)

3.6. Површине за објекте и комплексе јавних служби
(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1000)

Попис грађевинских парцела за објекте и комплексе јавних служби

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Предшколске установе	J1-1	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1118/4; 1118/2; 1118/1;
	J1-2	КО Кумодраж Део к. п.: 227; 228/1; 228/2; 649;
	J1-3	КО Кумодраж Целе к. п.: 572/1; Део к. п.: 571/2; 573/1; 573/2; 574/3; 572/4;
	J1-4	КО Кумодраж Целе к. п.: 768; 769/2; 769/1; 770; Део к. п.: 772;
Основне школе	J2-1	КО Велики Мокри Луг Целе к. п.: 1122; 1123; 1124/2; 1124/3; 1107/1; 1107/2; 1108; 1109; 1110/1; Део к. п.: 1126/5; 1126/4; 1126/3; 1126/2; 1126/1; 1125; 1124/1; 1106; 1043/5; 1105/2; 1105/1; 1101; 1099/2; 1099/1; 1100/1; 1096; 1095; 1094; 1087; 1110/2; 1111; 1112; 1121;
	J2-2	КО Кумодраж Део к. п.: 650; 653/1; 653/2; 654; 659/1; 659/2; 661/1; 229/3; 229/4; 229/2; 229/1;
Средњошколске установе	J3	КО Кумодраж Део к. п.: 227; 228/1; 228/2; 649; 229/1; 229/2; 662/2; 230/1; 231; 232;
Установе примарне здравствене заштите	J6	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1098; 1092/1; 1092/2; 1088/1; 1088/2; 1093; 1097; 1099/1; 1099/2; 1102; 1103;
Установе социјалне заштите	J8	КО Кумодраж Целе к. п.: 1092/2; Део к. п.: 1088/1; 1088/2; 1093; 1092/1;
Установе културе	J9	КО Велики Мокри Луг Део к. п.: 1097; 1093; 1088/2; 1088/1; 1087; 1094; 1095; 1096;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

3.6.1. Предшколске установе (J1)

За укупно планирани број становника на територији плана (13.775) потребно је обезбедити капацитет за обухват од око 70% деце предшколског узраста, што износи 965 деце. Укупан планирани капацитет предшколских установа у обухвату плана износи 1.240 деце. Планиране су четри локације за објекте предшколских установа максималног капацитета за 270 корисника (J1-1, J1-2, J1-3 и J1-4) у блоковима 1.1, 16, 21 и 25, као и два депанданса предшколских установа (J1-Д1 и J1-Д2) у блоковима 2 и 22.

Планиране предшколске установе

Назив јавне службе: J1-1, J1-2, J1-3, J1-4 (планиране предшколске установе)	
Грађевинска парцела	За објекте предшколских установа планирају се грађевинске парцеле: – J1-1, у Блоку 1, оријентационе површине 6388 m ² ; – J1-2, у Блоку 16, оријентационе површине 5580 m ² ; – J1-3, у Блоку 25, оријентационе површине 6363 m ² ; – J1-4, у Блоку 21, оријентационе површине 5663 m ² . Границе грађевинских парцела дефинисаних овим Планом не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
Намена	Планирана намена објеката је предшколска установа: организовани дневни боравак (васпитање, образовање и здравствена заштита) деце предшколског узраста – комбинована дечја установа – јасле и вртић и ППП. У оквиру свих објеката планираних предшколских установа има могућности, односно капацитета за организовање припремног предшколског програма (ППП). У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима. Капацитет објеката: – J1-1: капацитет објекта макс. 270 деце – J1-2: капацитет објекта макс. 270 деце – J1-3: капацитет објекта макс. 270 деце – J1-4: капацитет објекта макс. 270 деце
Број објеката	Дозвољена је изградња више објеката на парцели. На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима мора бити најмање 1 висина венца вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине. Објекти су по положају слободностојећи објекти. Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију.

Индекс заузетости парцеле (З)	Максимални индекс заузетости за све предшколске установе је 30%. Применом параметара остварују се нормативи: – Ј1-1: 23,7 m ² парцеле/кориснику; – Ј1-2: 20,67 m ² парцеле/кориснику; – Ј1-3: 23,57 m ² парцеле/кориснику; – Ј1-4: 19,16 m ² парцеле/кориснику. БРГП објекта/кориснику 6,5 – 7,5 m2 (Ј1-1, Ј1-2, Ј1-3 и Ј1-4).
Висина објеката	Максимално дозвољена спратност за објекте предшколских установа је П+1; Максимална кота венца објеката предшколских установа је 8.0 m у односу на коту приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена; Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице; Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Зелене површине у директном контакту са тлом морају да заузму минимално 40%. Формирати минимум 10 m2 отвореног и зеленог простора по детету, од тога минимум 3 m ² за травнате површине и 5 m ² за игралишта. Ободом парцеле формирати заштитни зелени појас минималне ширине 5 m. Користити садни материјал високих биолошких и декоративних вредности. Биљке не смеју да имају токсичне делове, бодље, не смеју да буду са списка најпознатијих алергена, медоносне врсте и друге које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте. Неопходно је обезбедити 1–2% пада застртих површина (стаза, платоа, спортских терена) и дренажне елементе којима ће се вишак површинских вода водити ка кишној канализацији. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења. Изради пројекта мора да претходи израда мануала валоризације вегетације.
Решење паркирања и приступ	Паркирање возила решити према нормативу 1 ПМ на четири запослена, ван грађевинске парцеле. За планиране предшколске установе, паркирање се решава у оквиру регулације приступних саобраћајница како је приказано у Графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са аналитичкогеодетским елементима обележавања”, Р 1:1000. Колски и пешачки приступ остварити са ободних саобраћајница.
Архитектонско обликовање	Пројектовање, организацију и реализацију објекта предшколске установе урадити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19); применити материјале у складу са наменом. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе (собе у којој бораве деца) најповољнија јужна оријентација. Максимално коришћење алтернативних извора енергије. При планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Услови за оградивање парцеле	Обавезно је оградивање комплекса. Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,6 m). Могућа је комбинација зелене (живе) ограде и транспарентне.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу и топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти ПУ ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону Ша4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објект ПУ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Назив јавне службе	Ј1-Д1 и Ј1-Д2 (депанданси пу)
Локација	Планом су дефинисане локације депанданса предшколских установа Ј1-Д1 и Ј1-Д2 и није дозвољено њихово дислоцирање. Ј1-Д1 се налази у оквиру блока 2, а Ј1-Д2 се налази у оквиру блока 22.
Намена	Планирана намена дела објекта је предшколска установа. Део објекта за боравак деце предшколског узраста Ј1-Д и Ј1-Д2 планира се као депанданс дечје установе, капацитета од макс. 80 деце по депандансу. Објект има капацитет за организацију припремног предшколског програма. На парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравка деце) није дозвољена израда помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
Положај објекта на парцели	У приземљу стамбено-пословних објекта. Препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.
Нормативи и параметри изградње	Укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса Ј1-Д1 износи 600 m ² (7,5 m ² /кориснику).
Кота пода приземља	Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена. Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
Услови за слободне и зелене површине	Игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазае, затрављена игралишта, песковнике, озелењене и друге површине. Површина игралишта је мин. 5 m2 по детету. Травнате површине мин. 3 m ² по детету.

(Услови: Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 број 355-68/2018 од 11. децембра 2018. године)

(Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1487/2018 од 21. августа 2018. године)

3.6.2. Основне школе (Ј2)

У постојећем стању нема евидентираних објеката основних школа у обухвату границе плана. За укупно број планирани становника од око 13.775 на територији плана очекује се око 1.378 деце узраста од шест и по до 15 година (10% у односу на укупно планирани број становника).

Планиран је смештај ученика основношколског узраста у оквиру два планирана објекта основних школа (класификација према Правилнику – Тип А) у оквиру границе обухвата плана, и то:

- J2-1 капацитета 1.040 ученика (распоређених у 35 одељења);
- J2-2 капацитета 720 ученика (распоређених у 24 одељења).

Планиране основне школе

Број	НАЗИВ / ознака зоне	бр. блока	ориј. пов. компл. (m ²)	спратност	бр. корисника
1.	J2-1, планирана ОШ	Блок 4	23602	П+2	1040
2.	J2-2, планирана ОШ	Блок 17	16991	П+2	720
Укупно			40593		1760

Назив јавне службе: J2-1 и J2-2 (планиране основне школе)	
Грађевинска парцела	За објекте основних школа планиране су грађевинске парцеле: – J2-1 у Блоку 4, површине око 2,36 ha – J2-2 у Блоку 17, површине око 1,70ha Планом су дефинисане грађевинске парцеле основних школа и није дозвољено даље парцелисање.
Намена	Објекти ОШ планирани као самосталне потпуне основне школе, намењене за потребе основног образовања и васпитања. Школе су предвиђене за рад у једној смени Објекти имају капацитет за организацију припремног предшколског програма (ППП).
Број објеката	Дозвољена је изградња више објеката на парцели. На парцели ОШ није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев изузев физкултурне сале, отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном. Капацитет по објекту: – J2-1: 1040 ученика са радом у једној смени; планирано је 35 одељења од 1. до 7. разреда, у оквиру којих 1–2 одељења за ППП; – J2-2: 720 ученика са радом у једној смени; планирана су 24 одељења од 1. до 7. разреда, у оквиру којих 1–2 одељења за ППП.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекти су по положају слободностојећи објекти. Објекте постављати у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама према Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележивање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у зони грађења. Затворене спортске терене, физкултурну салу сместити такође унутар дефинисаних линија грађења, односно у оквиру грађевинских линија. Отворене спортске терене је могуће планирати и ван дефинисаних грађевинских линија. Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина венца вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине. Подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.
Индекс заузетости парцеле (3)	Максимални индекс заузетости парцеле је 15%.
Висина објекта	Максимална спратност за објекат основне школе је П+2. Максимална кота венца објекта је 12 m у односу на коту приступне саобраћајнице. Максимална кота венца сале за физичку културу је 9 m у односу на коту приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена. Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице. Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Слободни простор школског комплекса организовати као школско двориште, вежбалиште за извођење наставе физичког васпитања, економско двориште, школски врт и зелене површине у директном контакту са тлом. Зелене површине у директном контакту са тлом морају да заузму минимално 30%. Обавезно је формирање зелене тампон зоне ободно у функцији изолације комплекса од различитих околних утицаја минималне ширине 5 m, мешовитог састава (састављена од четинарског и листопадног дрвећа и шибља). Планирано је вежбалиште за извођење наставе физичког и здравственог васпитања. Вежбалиште минималне укупне површине 4.480 m ² у основним школама капацитета од 720 до 960 (тип А) или више ученика треба да буду опремљени одвојеним асфалтираним обележеним теренима за одбојку, кошарку и рукомет, следећих димензија: – терен за одбојку има димензије: 18 m x 9 m, са слободном зоном минималне ширине 3 m уз сваку ивицу терена – укупно најмање 24 m x 15 m; – терен за кошарку има димензије: 28 m x 15 m, са слободном зоном минималне ширине 3 m уз сваку ивицу терена – укупно најмање 34 m x 21 m; – терен за рукомет има димензије: 40 m x 20 m, са слободном зоном минималне ширине 3 m уз сваку ивицу терена – укупно најмање 46 m x 26 m. Осим терена, вежбалиште основне школе треба да има: – најмање 4 атлетске стазе ширине по 1,25 m, минималне дужине 80 m са слободном зоном минималне ширине 3 m око стаза; пожељно је да стаза буде покривена тартаном, односно другом одговарајућом подлогом; – јаму са песком за доскок на крају стазе ширине 2,75 m и минималне дужине 7 m са слободном зоном минималне ширине 3 m; – кружни простор (бетониран) за бацање кугле или вортеска (пречника 2,14 m) и травнатим тереном величине 30 m x 15 m. Уз ово вежбалиште развијеније матичне основне школе треба да имају посебан травнати терен за игру најмлађих ученика 30 m x 15 m. Зеленилом изоловати и вежбалиште и економско двориште. Улаз у школу партерно уредити са репрезентативним, нижим формама шибља, перена и цветњака. На слободним деловима парцела, формирати травњаке и садити лишћарске, зимзелене и четинарске врсте дрвећа и шибља, појединачно и у групама. За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним деловима, медоносне врсте и сл.). Користити квалитетно поплочање, безбедно за коришћење у свим временским условима. Вишак атмосферске воде са застржих површина помоћу нагиба (1–3%) и дренажних елемената водити ка најближем прикључку канализације; Планирано је опремање школским мобилијаром, клупама, корпама за отпатке и справама за игру и вежбање на отвореном које прилагођеним различитим узрастима ђака. Планирано је осветљење објекта и слободних површина у оквиру парцеле.

	Обавезно је чување постојеће вредне вегетације (изразом мануала валоризације вегетације). За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Решење паркирања и приступ	Потребан број паркинг места обезбедити према нормативу 1 ПМ на 1 учионицу. Паркирање решавати на парцели за 10% потребног броја ПМ, а преостали део потреба за паркирањем решити у непосредној близини комплекса школе За планиране основне школе, паркирање се решава на следећи начин: Ј2-1 (Блок 4) 25 ПМ на парцели, 10 ПМ у регулацији Улице нова 1, Ј2-2 (Блок 17) мин. 14 ПМ на парцели, 10 ПМ у регулацији Улице нова 9. Колски и пешачки приступ школи остварити са ободних саобраћајница.
Архитектонско обликовање	Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе урадити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, бр. 5/19 и 16/20). При изградњи школе настојати да објект школе буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на ученике и омогућава им нормалан и савремен васпитно-образовни рад; При планирању и реализацији комплекса основне школе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. Применити материјале у складу са наменом.
Услови за оградивање парцеле	Обавезно оградивање комплекса основне школе оградом максималне висине 1,8 m (зидани део максималне висине 0,8 m). Оотворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти ОШ ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону Ша4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објект ОШ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за образовање и дечју заштиту, број 35-68/2018 од 11. децембра 2018. године)

(Услови: Завод за унапређивање образовања и васпитања, број 1487/2018 од 21. августа 2018. године)

3.6.3. Средњошколске установе (Ј3)

У постојећем стању нема евидентираних објеката средњошколских установа у обухвату границе плана. За укупно број планирани становника од око 13.775 на територији плана очекује се око 689 деце узраста од 15 до 19 година.

Планиран је смештај ученика средњошколског узраста у оквиру планираног објекта средње школе у оквиру границе обухвата плана, капацитета 720 ученика у 24 одељења са радом у једној смени.

Планирана средња школа

Број	НАЗИВ / ознака зоне	бр. блока	ориј. пов. компл. (m ²)	спратност	бр. корисника
1.	Ј3-1, планирана СШ	блок 16	11280	П+3	720
Укупно			11280		720

Назив јавне службе: Ј3 (планирана средњошколска установа)	
Грађевинска парцела	За објект средње школе планира се грађевинска парцела: – Ј3 у блоку 16, површине око 1,12 ha, за објект капацитета 24 одељења по 30 ученика у једној смени, односно 720 ученика. Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати.
Намена површина	Објект намењен за средњошколско образовање. Није дозвољена компатибилна намена.
Број објеката и њихов положај на парцели	Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекте СШ и све пратеће садржаје, отворене и затворене спортске терене (спортску салу), поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама линијама према Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележивање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан зоном грађења. Објект спортске сале се гради у складу са правилима за објекте основне намене и улази у обрачун планираних урбанистичких параметара. Објекти су по положају слободностојећи. Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном. Уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина венца вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине, Дозвољено је повезивање објеката топлом везом / пасарелом. Подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости парцеле је 30%. Отворени терени не улазе у обрачун индекса заузетости. Остварени нормативи су: 15,67 m ² парцеле / ученику у смени, 10,0 m ² објекта / ученику у смени.

Максимална висина објекта	Максимална кота венца је 15 m, а слемена 18 m у односу на коту приступне саобраћајнице. Максимална висина венца сале за физичку културу је 9 m, у односу на коту приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља објеката не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице. Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице. Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за оградивање парцеле	Грађевинску парцелу средње школе оградити оградом максималне висине 2 m (зидани део максималне висине 1 m, а остатак је транспарентан). Могућа је комбинација зелене (живе) ограде и транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограде и отварају се ка унутрашњости парцеле средње школе. Ограда према улици треба да буде транспарентна. Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом максималне висине до 3 m.
Услови за слободне и зелене површине	Слободни простор школског комплекса организован је у простор за одмор ученика површине са чврстом и травном подлогом за слободне активности, игралиштима и малим спортским теренима. У оквиру комплекса планирано је минимално 70% слободних и зелених површина. Минимално 30% комплекса чине зелене површине у директном контакту са тлом. Обезбедити најмање 10 m ² отвореног простора по ученику (3 m ² по кориснику за уређене травнате површине и минимум 5 m ² по кориснику за игралишта). Обавезно је формирање зелене тампон зоне ободно у функцији изолације комплекса од различитих околних утицаја минималне ширине 5 m, мешовитог састава (састављена од четинарског и листопадног дрвећа и шибља). На слободним површинама планирана су и спортска игралишта са справама за рекреацију и стазама. Користити подлоге од меких материјала (земља, тартан, шљунак и др.), обезбедити минимални пад терена од 0,5–1% и изоловати ову зону зеленилом од околних садржаја. Зеленилом изоловати и економско двориште. Улаз у школу партерно уредити са репрезентативним, нижим формама шибља, перена и цветњака. На слободним деловима парцела, формирати травњаке и садити лишћарске, зимзелене и четинарске врсте дрвећа и шибља, појединачно и у групама. За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним деловима, медоносне врсте и сл). Предвидети засену паркинг места школованим садницама. Предвидети садњу на свако 3–4 паркинг-место. Користити растер-елементе са затрављеним спојницама. Високо зеленило треба да буде на довољном растојању да се не би угрозило осветљење и осунчање објекта школе. Користити квалитетно поплочање, безбедно за коришћење у свим временским условима. Вишак атмосферске воде са застртих површина помоћу нагиба (1–3%) и дренажних елемената водити ка најближем прикључку канализације. Планирано је опремање школским мобилијаром, клупама, корпама за отпатке и справама за игру и вежбање на отвореном које прилагођеним различитим узрастима ђака. Планирано је осветљење објекта и слободних површина у оквиру парцеле. Обавезно је чување постојеће вредне вегетације (израдом мануала валоризације вегетације). За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Решење паркирања и приступ	Потребан број паркинг места обезбедити према нормативу 1 ПМ на 1 учионицу. Паркирање се решава на парцели за 40% потребног броја ПМ, а преостали део потреба за паркирањем у регулацији Улице нове 9, у непосредној близини комплекса школе. Колски и пешачки приступ школи остварити са ободних саобраћајница.
Архитектонско обликовање	У зависности од одабраног наставног плана и програма средњошколске установе, пројектовање, организацију и реализацију објеката средње школе радити у складу са одредбама законске регулативе за гимназије, односно стручне школе. Пројектовање, организацију и реализацију објеката средње школе радити у складу са Правилником о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање плана и програма наставе и учења у гимназији („Службени гласник РС – Просветни гласник” број 13/19), односно у складу са законском регулативом за стручне школе (правилници о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање наставних планова и програма образовања и васпитања за стручне предмете за образовне профиле у трогодишњем и четворогодишњем трајању у стручним школама у зависности од подручја рада). Оптимална оријентација наставних просторија објеката средње школе је југ-југоисток, у зависности од локалних и климатских прилика, конфигурације терена, решења дневног осветљења, техничких решења заштите од сунца и др. Применити савремена архитектонска решења у складу са функцијом и непосредним окружењем. Применити техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти СШ ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону Ша4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објекат СШ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања, број 1487/2018 од 21. августа 2018. године)

3.6.4. Установе примарне здравствене заштите (Ј6)

У Блоку број 3 предвиђена је изградња једног објекта за установу примарне здравствене заштите.

Назив јавне службе: Ј6 (планирана установа примарне здравствене заштите)	
Грађевинска парцела	За установу примарне здравствене заштите планирана је грађевинска парцела Ј6 у блоку 3, површине око 0,3 ха. Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати.
Број објекта	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележивање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. Према положају на парцели објекат је слободностојећи.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 25%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 5 м у односу на коту приступне саобраћајнице (максимална висина слемена објекта је 8 м).
Кота приземља	Кота приземља може бити максимално 0,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 75%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 30%. Композиционо решење зелених површина прилагодити карактеру и просторној организацији објеката. Ободом комплекса, а непосредно уз саобраћајнице, формирати зелени заштитни појас дрвећа и шибља минималне ширине 5 м. Предвидети засену површина за паркирање (свако треће паркинг место). Планирати садњу доминантно дрвенасте вегетације. Користити врсте са већим транспирационим капацитетом, дужим вегетационим периодом и санитарним деловањем (фитонцидне и бактерицидне врсте). Садни материјал мора да је и издржљив у градским условима, брзог пораста и отпоран према болестима. Користити квалитетно поплочање, безбедно за коришћење у свим временским условима. Вишак атмосферске воде са застртих површина помоћу нагиба (1–3%) и дренажних елемената водити ка најближем прикључку канализације. Предвидети рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. Опременити основним мобилијаром: клупе, канте за отпатке и расвета. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења уз претходну израду мануала валоризације вегетације.
Решење паркирања и приступ	Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору према нормативу 1 ПМ на 4 запослена. Колски и пешачки приступ парцели планира се са саобраћајница Нова 1 и Нова 2.
Архитектонско обликовање	При изградњи потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да буду у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем. Планирати кос кров на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Услови за оградивање парцеле	Дозвољено је оградивање комплекса оградом максималне висине 1,4 м (зидани део максималне висине 0,9 м) или живом зеленом оградом.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекат установе примарне здравствене заштите ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону Шпа4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгруппа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за здравство, П-01 број 50-645/2018 од 6. септембра 2018. године)

3.6.5. Установе социјалне заштите (Ј8)

У блоку број 3 предвиђена је грађевинска парцела за изградњу објеката социјалне заштите.

Назив јавне службе: Ј8 (планирана установа социјалне заштите)	
Грађевинска парцела	За установу социјалне заштите планирана је грађевинска парцела Ј8 у блоку 3, површине око 0,3 ха. Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати.
Планирани садржаји	У оквиру грађевинске парцеле Ј8 за установу социјалне заштите потребно је обезбедити: – Дневни боравак за децу и омладину ометену у развоју Простор и опрема треба да одговоре узрасту и специфичним потребама корисника везаним за врсту и степен ометености у психофизичком развоју. У оквиру ове установе потребно је организовати услуге: дневни боравак, исхрану, прање, сушење и пеглање веша, купање корисника центра, услуге анимације, дефектолошки третман, радну окупацију у оквиру креативних радионица и сл. По правилу се у оквиру ове установе планирају и одвојене просторије (мин. две просторије) за специјализоване радионице намењене за спровођење радно-окупационе терапије, укупне површине око 2000 m ² . – Клуб за одрасла и стара лица Радна јединица дневни центар и клуб за стара лица, простор површине минимално 300 m ² , капацитета за око 50 корисника. Установа социјалне заштите пружа услугу дневног боравака и клубова за активно старење, као нови вид бриге о старима.

Број објекта	Дозвољена је изградња више објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.
Положај објекта на парцели	Објекти су, према положају на парцели, слободностојећи. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења. Минимално растојање између објекта је 2/3 висине венца вишег објекта, без обзира на врсту отвора, а не мање од 5 m.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 50%. Надстрешнице, стакленик и зимска башта не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Економски објекти и гаража/е за службена возила улазе у обрачун урбанистичких параметара.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 9 m, у односу на когу приступне саобраћајнице (максимална висина слемена објекта је 12 m).
Кота приземља	Кота приземља мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 25%. Композиционо решење зелених површина прилагодити карактеру и просторној организацији објекта. Ободом комплекса, а непосредно уз саобраћајнице, формирати зелени заштитни појас дрвећа и шибља минималне ширине 4 m. Предвидети засену површина за паркирање (свако треће паркинг-место). Планирати садњу доминантно дрвенасте вегетације. Користити врсте са већим транспирационим капацитетом, дужим вегетационим периодом и санитарним деловањем (фитонцидне и бактерицидне врсте). Садни материјал мора да је и издржљив у градским условима, брзог пораста и отпоран према болестима. Користити квалитетно поплочање, безбедно за коришћење у свим временским условима. Вишак атмосферске воде са застртих површина помоћу нагиба (1–3%) и дренажних елемената водити ка најближем прикључку канализације. Предвидети рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. Опремити основним мобилијаром: клупе, канте за отпатке и расвета. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења уз претходну израду мануала валоризације вегетације.
Решење паркирања и приступ	Паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг-простору према нормативу 1 ПМ на 8 запослених. Колски и пешачки приступ парцели планира се са саобраћајнице Нове 2. Могуће је формирати засебан улаз за различите кориснике.
Архитектонско обликовање	При изградњи нових објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. Висина наизглед поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању и реализацији свих објекта применити решења која ће омогућити инвалидним и хендикепираним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објекта у складу са правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
Услови за оградивање парцеле	Обавезно је оградивање комплекса. Парцелу установе социјалне заштите оградити оградом максималне висине 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m). Могућа је комбинација зелене (живе) ограде и транспарентне.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објектима мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Фазност реализације	Дозвољена је фазна реализација планиране изградње на парцели по независним функционалним целинама у складу са условима и сагласностима надлежних институција; Све етапе/фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији израдом урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом је могуће променити кориснике социјалне заштите и у том случају прилагодити објектима којима је намењено.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти установе социјалне заштите ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону ПIIа4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објекта на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објекта на њима. За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за социјалну заштиту, број XIX-08-350-6/2020 од 27. фебруара 2020. године)

3.6.6. Установе културе (Ј9)

Назив јавне установе: Ј9 (планирана установа културе)	
Грађевинска парцела	Установа културе је планирана у Блоку 3 на грађевинској парцели Ј9, површине око 0,4 ha. Планом дефинисане границе грађевинске парцеле Ј9 није дозвољено мењати.
Намена површина	Установа културе (полифункционални културно-образовни центар) – основни садржаји: – вишенаменска универзална сала са сценским простором прилагођивим различитим дешавањима (позоришним, музичким, фолклорним и др); – библиотека са читаоницом, дечјом библиотеком и простором за едукативни рад са децом, дечији културни центар (могућност организовања радионица и курсева); – простори за тематски различите радионице и учионице (ликовна и примењена уметност, галерије, учионице – курсеви језика и компјутера, атељеи, депои, оставе за технику и опрему) и простор за кафе-галерију; – класичан и биоскоп на отвореном. У циљу економске одрживости део објекта могуће је користити у комерцијалне сврхе, компатибилне са основном наменом и то: угоститељски садржаји, продајне галерије, књижаре, антикварнице, продавнице уметничких предмета, сликарског и другог уметничког материјала. Комерцијалне намене које могу на било који начин угрозити функционисање објекта, нису дозвољене. Однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.
Број објеката и положај објекта на парцели	Планира се изградња једног слободностојећег објекта на парцели. Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није дозвољена изградња помоћних објеката. Подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости парцеле износи 30%.
Висина објекта	Максимална кота венца објекта је 9 m у односу на коту приступне саобраћајнице (максимална висина слемена објекта је 12 m).
Кота приземља	Кота приземља планираних објеката може бити максимум 0,2 m виша од нулте коте. Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 70%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 30%. Зелене површине морају бити визуелно и естетски усклађене са наменом простора и архитектуром објеката. Користити школоване саднице дрвенасте вегетације високих здравствених и естетских карактеристика, цветњаке и травнате покриваче. Обезбедити вртно-архитектонске елементе, стандардну инфраструктуру и заливни систем. Стазе и прилазе попљочавати квалитетним и репрезентативним материјалима, а предвидети и рампе за кретање инвалидних лица. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија; Обавезна је израда Пројекта спољног уређења уз претходну израду Мануала валоризације вегетације.
Решење паркирања и приступ	Потребан број паркинг места обезбедити према нормативу ИПМ / 60 m ² БРГП. Паркирање решавати у подземној гаражи или на паркинг површинама на слободном делу парцеле. Колски и пешачки приступ школи остварити са ободних саобраћајница.
Архитектонско обликовање	Објекат је потребно обликовати у духу савремених или традиционалних архитектонских решења у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем. Такође, овај објекат треба да оригинално представља репер предметног подручја и учини га аутентичним и препознатљивим. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45°. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. При изградњи нових објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
Услови за оградњавање парцеле	Дозвољава се оградњавање комплекса, с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна максималне висине 1,4 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекат установе културе ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону ША4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за културу, број 031-216/18 од 2. августа 2018. године)

3.7. Површине за спортске објекте и комплексе
(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

Попис грађевинских парцела за спортске објекте и комплексе

	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Спортско-рекреативни комплекс	СТ-1	КО Велики Мокри Луг Целе к. п.: 159 Део к. п.: 1038/1; 1060; 1061; 1062/1; 1043/5; 158/1; 155/4

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из Графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

3.7.1 Спортско-рекреативни комплекс

Планирани спортско-рекреативни комплекс СТ1 је намењен за рекреативне активности становништва, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа на локалном нивоу.

Назив јавне намене: СТ1 (спортско-рекреативни комплекс)	
Грађевинска парцела - Комплекс	Спортско-рекреативни комплекс је планиран у блоку 1.1 на грађевинској парцели СТ1, површине око 1,3 ha. Планом дефинисане границе грађевинске парцеле СТ1 није дозвољено мењати.
Садржаји комплекса	У оквиру комплекса планирани су следећи спортски објекти: – затворени спортски објекат (спортска сала, затворени базен...); – отворени спортски терени (кошарка, одбојка, мали фудбал, рукомет, тенис...); – отворена теретана; – трим и бициклическе стазе; – спортски полигони. У оквиру комплекса могућа је реализација помоћних спортских просторија (свлачионице, санитарне просторије, магацин спортске опреме итд.), јавних служби (спортске школе, спортска амбуланта итд.) и комерцијалних делатности (трговина и угоститељство) као пратећих спортских садржаја.
Број објеката и положај на парцели	Пратећи спортски садржаји се реализују у оквиру затвореног спортског објекта. Заступљеност пратећих комерцијалних делатности је 20% од укупне БРГП у комплексу. Димензије и опрема планираних спортских објеката дефинишу се на основу Закона о спорту („Службени гласник РС”, број 10/16), Правилника о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС” број 42/17) и других прописа и правила надлежних спортских организација и националних савеза.
Индекс заузетости парцеле	У оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката Планирани су слободностојећи објекти. Планиране објекте поставити у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинским линијама у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1000. Минимално растојање између објеката је 1/2 висине венца вишег објекта, односно 5 m за међусобно растојање између отворених спортских терена.
Висина објеката	Максимални индекс заузетости на парцели је 30%. У обрачун индекса заузетости не улазе отворени спортски терени и спортски полигони.
Услови за архитектонско обликовање	Максимална висина венца затвореног спортског објекта је 12 m у односу на нулту коту. Сви објекти у оквиру комплекса морају представљати јединствену функционално естетску целину, а спољни изглед објеката мора бити усклађен са наменом.
Уређење зелених и слободних површина	Минимални проценат слободних и зелених површина у комплексу је 70%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 40% од површине парцеле. Ободом комплекса формирати заштитни зелени појас минималне ширине 5 m. Зелене површине морају да задовоље следеће функције: заштитну, мелиоративну, санитарно-хигијенску и социјалну функцију. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење (израдом мануала валоризације вегетације). Обавезна је употреба квалитетног садног материјала са већим уделом аутохтоне вегетације (преко 60%). Плезажном обрадом нагласити природни амбијент и формирати целине у складу са зонирањем спортско-рекреативног комплекса. Планирано је опремање простора вртно-архитектонским елементима, стандардном инфраструктуром и заливним системом. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Ограђивање	Комплекс је могуће оградити транспарентном или жичаном оградом максималне висине 1 m. Отворене спортске терене је могуће оградити транспарентном жичаном оградом, максималне висине до 5 m.
Решење паркирања и приступ	Паркирање возила решити на припадајућој парцели, према нормативима: – спортске хале: 1 ПМ на 2 запослена + 1 ПМ на сваког играча и члана управе + 1 ПМ на 10 седишта; – спортски центар: 1 ПМ на 50 m ² БРГП У оквиру комплекса обезбедити паркинг места за аутобусе, у складу са потребама, али не мање од 2 ПМ. Приступ комплексу остварити са саобраћајнице Нова 1.
Минимални степен комуналне опремљености	Затворени спортски објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Објекти спортско-рекреативног комплекса ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону Па2 који је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажење подземних вода. Инжењерскогеолошка конструкција терена, нагиб падина и присуство сезонски повишеног нивоа подземне воде, захтева примену мера предострожности при урбанизацији, у циљу очувања стабилности падина. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, као и контролисано дренажење подземних вода. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за спорт и омладину, број 66-59/18 од 15. августа 2018. године)

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000 и Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000)

4.1. Површине за становање

У оквиру површина за становање планирају се:

- зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4):
- подзона С 4.1 и
- подзона С 4.2 (санација у подручјима активних клизишта);
- зона становања у новим комплексима (С10):
- подзона С10.1 (зона вишепородичног становања) и
- подзона С10.2 (зона породичног становања).

4.1.1. Зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (С4)

Подзона С4.1 обухвата територије на којима је започета изградња породичних објеката и приступних саобраћајница. Планира се у Блоку 1.2 и деловима блокова 1.1, 4, 8, 9, 10,15, 18, 19, 21, 23 и 25.2.

Правила грађења у зони породичног становања – санација неплански формираних блокова – с4, подзона с4.1	
Основна намена површина	Породично становање
Компатибилност намене	Са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%. За наведене компатибилне намене примењују се иста правила и урбанистички параметри као за основну намену.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката. У оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, надстешнице, вртни павиљони, стаклене баште, базени, фонтане и спортски терени), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле и који не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Максимални број стамбених јединица у оквиру грађевинске парцеле је 4 (четири).
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи: – за слободностојеће објекте 300 m ² ; – за једнострано узидане објекте 200 m ² Минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи: – за слободностојеће објекте 12 m; – за једнострано узидане објекте 10 m. Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле. Код угаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле. Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница. Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу: – према правилима датим за зону у којој се парцела налази; – мин. 5 m у зони приступа парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута, а у зони грађења према правилима датим за зону у којој се парцела налази. Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.
Приступ грађевинској парцели	Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. Минимална ширина регулације приступних путева – интегрисане улице са свим елементима попречног профила у истом нивоу, износи 6 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен са оба краја на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице). Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/двореда само у ширини регулације приступног пута.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекти су, према положају на парцели, слободностојећи. Објекти могу бити и једнострано узидани уколико на суседној парцели постоји узидан објекат. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.

Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти: – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора мин. 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1,5 m; – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. Једнострано узидани објекти: – једнострано узидани објекат има једну бочну страну објекта постављену на бочну границу парцеле; – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора мин. 1,6 m, од бочне границе парцеле је $\geq 1,5$ m; – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 4 m; – минимално растојање подземних грађевинских линија од бочних граница парцеле је 1,5 m.
Растојање од задње границе парцеле	Минимално цела висина венца објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m, без обзира на врсту отвора. Минимално 1/2 висине венца објекта уколико је дубина парцеле мања од 25 m, без обзира на врсту отвора. Изузетно, минимално 1/3 висине венца објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 18 m, али само са отворима помоћних просторија уколико је парапет отвора мин. 1,6 m. Референтна дубина парцеле представља најкраће управно растојање задње границе парцеле од фронта. За објекте на угаоним парцелама примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката. Минимално растојање подземних грађевинских линија од задње границе парцеле је 3 m.
Растојање помоћних објеката од границе парцеле	Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте. Помоћни објекат – гаража може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом).
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је 2/3 висине венца вишег објекта. Минимално међусобно растојање помоћних објеката од стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је висина венца помоћног објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 40%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 9 m. Максимална висина слемена објекта је до 12,5 m. Максимална висина помоћних објеката је 3,5 m (до коте венца) и максимално 5 m (до коте слемена). Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно висина назитка поткровља, односно ограде повучене етаж у равни фасадног платна. Висина објекта представља удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице; За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота пода приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навнаниже), уколико је кота терена више од 2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се дозиђивати и надзиђивати. До коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану могућа је санација, адаптација и текуће одржавање. Уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 40% од површине парцеле. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење. У заштитној зони постојећег далековода није дозвољена садња високе дрвенасте вегетације до њеног укидања (каблирања).
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према следећим нормативима: – становање: 1,1 ПМ / 1 стану – пословање: 1 ПМ / 60 m ² БРГП – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице Максимална заузетост подземном гаражом је 60% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни износи 35°. Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже објекта.

Услови за ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом висине до 0,9 m (рачунајући од коте тротоара/терена) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m (рачунајући од коте тротоара/терена). Зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0,9. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је могуће оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;
Инжењерскогеолошки услови	Инжењерскогеолошки рејон Па2 је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода. Инжењерскогеолошки рејон Ша4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.

*Напомена: Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.

Подзона С4.2 се налази у подручју активног клизишта. Планира се у делу блока 18. Постојећи објекти се задржавају у постојећем хоризонталном габариту и волумену уз услов прибављања елабората о детаљним геолошко-геотехничким истраживањима са мерама санације, којим ће се утврдити да ли је задржавање објекта могуће, као и провера статичке стабилности објекта. Наведеним истраживањима је потребно обухватити не само објекте у овој зони већ и падину која је угрожена појавом нестабилности. Неопходна је провера да ли објект у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове безбедности.

Уколико се наведеним елаборатом утврди да је могуће задржавање објекта примењују се следећа правила грађења:

Правила грађења у зони породичног становања – санација неплански формираних блокова – с4, подзона с4.2	
Основна намена површина (условно)	Породично становање
Компатибилност намене	Са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%. За наведене компатибилне намене примењују се иста правила и урбанистички параметри као за основну намену.
Број објеката на парцели / број стамбених јединица у објекту	На свакој грађевинској парцели може бити више постојећих објеката. Максимални број стамбених јединица у оквиру грађевинске парцеле је 4 (четири).
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 500 m ² ; Минимална ширина фронта за формирање грађевинске парцеле је 12 m. Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле. Код угаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле. Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница. Постојећа катастарска парцела која испуњава планом прописане услове минималне површине и минималне ширине фронта и има приступ саобраћајној површини може постати грађевинска парцела. Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу према правилима датим за зоне у којој се парцела налази – 5 m ако је приступ парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута. Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.
Приступ грађевинској парцели	Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. Минимална ширина регулације приступних путева – интегрисане улице са свим елементима попречног профила у истом нивоу – износи 6 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен са оба краја на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице). Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута.
Изградња објеката	Није дозвољена изградња нових објеката.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости – постојећи.
Висина објекта	Максимална висина венца/слемена објекта – постојећа.
Кота приземља	Кота приземља објекта – постојећа.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Дозвољава се текуће одржавање, санација и адаптација постојећих објеката. Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор и обрнуто, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања). Приликом пренамене постојећег таванског простора и помоћних просторија адаптирањем у корисни простор није дозвољена промена висине и других геометријских одлика крова, уз поштовање планираних урбанистичких параметара.
Услови за слободне и зелене површине	Процент слободних и зелених површина на парцели – постојећи. Обавезно је чување постојеће вредне вегетације. У зони клизишта (С4.2) није дозвољено крчење вегетације које може изазвати процесе ерозије и неповољне промене терена. За допунску садњу користити врсте прилагођене условима средине (биомелиоративне).
Решење паркирања	Дозвољена је изградња паркинг површина у циљу обезбеђења недостајућих паркинг места за постојеће објекте. Паркирање решити на парцели, у постојећем објекту гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле према следећим нормативима: – становање: 1,1 ПМ / 1 стану – пословање: 1 ПМ / 60 m ² БРГП – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице.
Услови за оградивање парцеле	Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом висине до 0,9 m (рачунајући од коте тротоара/терена) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m (рачунајући од коте тротоара/терена). Зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0,9 m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је могуће оградити и живом зеленом оградом која се седи у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објект мора имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	Подзона С4.2 се налази у инжењерскогеолошком рејону IVa5 који је окарактерисан као изразито неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата део терена са појавама активних клизишта.

4.1.2. Зона становања у новим комплексима (С10)

Подзона С10.1 обухвата територије неизграђеног земљишта. Планира се као зона вишепородичног становања у новим комплексима у блоковима 6, 7, 12, 13, 24 и деловима блокова 8, 15, 17, 18, 23 и 25.1.

Правила грађења у зони становања у новим комплексима – С10, подзона С10.1	
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	Са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%. За наведене компатибилне намене примењују се иста правила и урбанистички параметри као за основну намену.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 1000 m ² . Минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 24 m. Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле за постојеће катастарске парцеле које постају грађевинске парцеле. Код утаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле. Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница. Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу: – према правилима датим за зоне у којој се парцела налази, – 6 m ако је приступ парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута. Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.
Приступ грађевинској парцели	Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. Минимална ширина приступног пута је 6 m за једносмерни приступ (4 m коловоз и 2 m тротоара) и минимално 9 m за двосмерни приступ (6 m коловоза и 3 m тротоара). Једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја, на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице). Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута.

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле је 1/2 висине венца вишег објекта без обзира на врсту отвора.
Растојање од задње границе парцеле	Минимално растојање објеката од задње границе парцеле је 1/2 висине венца вишег објекта без обзира на врсту отвора. За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели, без обзира на врсту отвора, мора бити најмање једна висина венца вишег објекта. Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је 2/3 висине венца вишег објекта. Минимално међусобно растојање објеката техничке инфраструктуре и колективних гаража од стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је висина венца објекта техничке инфраструктуре или колективне гараже .
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 30%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 15 m. Максимална висина слемена објекта је до 18,5 m. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно висина назитка поткровља, односно оградне повучене етажне у равни фасадног платна. Висина објекта представља удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота пода приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се дозифивати и надзифивати. До коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану могућа је санација, адаптација и текуће одржавање. Уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30% од површине парцеле. Додатне зелене површине остварити озелењавањем равних кровова подземних објеката на минимално 120 cm земљишног супстрата. Формирати просторе за миран одмор станара и игру деце. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. Планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење (израдом мануала валоризације вегетације). Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, и да није на листи познатих алергена; Предвидети засену паркинг простора школованим садницама дрвећа. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Саобраћајни приступ и паркирање	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према следећим нормативима: – становање: 1,1 ПМ / 1 стану – пословање: 1 ПМ / 60 m ² БРГП – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице. Максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне етажне износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни износи 35°. Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етажне објекта.

Услови за ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом висине до 0,9 m (рачунајући од коте тротоара/терена) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m (рачунајући од коте тротоара/терена). Зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0,9. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је могуће оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Инжењерскогеолошки рејон Па2 је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода. Инжењерскогеолошки рејон Ша4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгруппа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

Подзона С10.2 обухвата територије неизграђеног земљишта. Планира се као зона породичног становања у новим комплексима у деловима блокова 1.1, 3, 8, 9, 10, 19 и 21.

Правила грађења у зони становања у новим комплексима – с10, подзона с10.2	
Основна намена површина	Породично становање
Компатибилност намене	Са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%. За наведене компатибилне намене примењују се иста правила и урбанистички параметри као за основну намену.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката. У оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, надстешнице, вртни павиљони, стаклене баште, базени, фонтане и спортски терени), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле и који не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Максимални број стамбених јединица у оквиру грађевинске парцеле је 4 (четири).
Услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле износи 500 m ² . Минимална ширина фронта за постојеће катастарске парцеле, које постају грађевинске парцеле износи 12 m. Минимална ширина фронта за грађевинске парцеле које се формирају пројектима парцелације и препарцелације износи 16 m. Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле за постојеће катастарске парцеле које постају грађевинске парцеле. Код утаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле. Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница. Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу: – према правилима датим за зону у којој се парцела налази; – мин. 5 m у зони приступа парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута, а у зони грађења према правилима датим за зону у којој се парцела налази. Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.
Приступ грађевинској парцели	Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан: – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. Минимална ширина регулације приступних путева – интегрисане улице са свим елементима попречног профила у истом нивоу – износи 6 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја, на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице). Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекти су, према положају на парцели, слободностојећи. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења. На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.
Растојање од бочне границе парцеле	На грађевинским парцелама минималне ширине фронта 12 m растојање објекта од бочних граница парцеле је 2,5 m, без обзира на врсту отвора. На грађевинским парцелама минималне ширине фронта 16 m растојање објекта од бочних граница парцеле је 4 m, без обзира на врсту отвора;

Растојање од задње границе парцеле	Минимално цела висина венца објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25 m, без обзира на врсту отвора. Минимално 1/2 висине венца објекта уколико је дубина парцеле мања од 25 m, без обзира на врсту отвора. Изузетно, минимално 1/3 висине венца објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 18 m, али само са отворима помоћних просторија. Референтна дубина парцеле представља најкраће управно растојање задње границе парцеле од фронта. За објекте на угаоним парцелама примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.
Растојање помоћних објеката од границе парцеле	Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте. Помоћни објекат – гаража може бити и на граници са суседном парцелом (бочном или задњом).
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели, без обзира на врсту отвора, мора бити најмање једна висина венца вишег објекта. Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је 2/3 висине венца вишег објекта. Минимално међусобно растојање помоћних објеката од стамбених и пословних објеката, без обзира на врсту отвора је висина венца помоћног објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 30%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 9 m. Максимална висина слемена објекта је до 12,5 m. Максимална висина помоћних објеката је 3,5 m (до коте венца) и максимално 5 m (до коте слемена). Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно висина назитка поткровља, односно ограде повучене етаж у равни фасадног платна. Висина објекта представља удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота пода приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (ниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се дозифивати и надзифивати. До коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану могућа је санација, адаптација и текуће одржавање. Уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 40% од површине парцеле. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према следећим нормативима: – становање: 1,1 ПМ / 1 стану – пословање: 1 ПМ / 60 m ² брпп – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице. Максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни износи 35°. Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже објекта.
Услови за ограђивање парцеле	Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивети зиданом оградом висине до 0,9 m (рачунајући од коте тротоара/терена) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m (рачунајући од коте тротоара/терена). Зидани део транспарентне ограде може бити максималне висине 0,9 m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је могуће оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије;

Инжењерскогеолошки услови	<p>Инжењерскогеолошки рејон Па2 је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода.</p> <p>Инжењерскогеолошки рејон Па3 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухвата узане пролувијалне равни и изворишне чепенке потока. Инжењерскогеолошки услови захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера. Ниво подземне воде је променљив, у нижим падинским деловима терена подземна вода је на дубини 1–3 m. Инжењерскогеолошка конструкција терена захтева да се на површинама на којима то до сада није урађено, изведу опсежни мелиоративни захвати дренарања забарених делова терена, засипања поточних долина и консолидације тла, у циљу побољшања носивости и отклањања појава неравномерног слегања.</p> <p>Инжењерскогеолошки рејон Па4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима.</p> <p>За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</p>
---------------------------	--

4.2. Мешовити градски центри

4.2.1. Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5)

Зона М5 планира се у блоковима 2, 11, 14, 22 и делу блокова 20 и 25.1.

Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности (М5)	
Основна намена површина	<p>Мешовити градски центри</p> <p>Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем; однос становање : пословање 0–80% : 20%–100%.</p> <p>Депанданси предшколских установа планирају се у приземној етажи објеката на следећим локацијама:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ј1-1 – у Блоку 2, на грађ. парцели која ће се формирати од к. п. 187 КО Вождовац; – Ј1-Д2 – у Блоку 22, на грађ. парцели која ће се формирати од к. п. 251 КО Вождовац. <p>Правила грађења за депандансе предшколских установа дата су у поглављу 3.6.1. Предшколске установе.</p> <p>У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји, изузев делова објеката у којима се планирају депанданси.</p>
Број објеката на парцели	<p>На свакој грађевинској парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</p> <p>Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле износи 1000 m².</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 24 m, осим у Блоку 14 у коме је минимална ширина фронта грађевинске парцеле 22 m.</p> <p>Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле за постојеће катастарске парцеле које постају грађевинске парцеле.</p> <p>Код угоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле.</p> <p>Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница.</p> <p>Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу:</p> <ul style="list-style-type: none"> – према правилима датим за зоне у којој се парцела налази; – 6 m ако је приступ парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута; <p>Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.</p>
Приступ грађевинској парцели	<p>Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан:</p> <ul style="list-style-type: none"> – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. <p>Минимална ширина приступног пута је 6 m за једносмерни приступ (4 m коловоз и 2 m тротоара) и минимално 9 m за двосмерни приступ (6 m коловоза и 3 m тротоара). Једносмерни приступни пут мора бити прикључен са оба краја на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице).</p> <p>Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације, тако да приступни пут има посебну парцелу одговарајуће ширине. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута.</p> <p>Колске улазе/излазе на грађевинске парцеле предвидети што даље од раскрсница као и стајалишта јавног градског превоза. За парцеле које су у зони аутобуских стајалишта, неопходно је дефинисати позиције улаза-излаза на парцеле у сарадњи са дирекцијом за јавни превоз.</p> <p>Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.</p>

Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у оквиру зоне грађења; На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута. Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле у овој зони је 1/3 висине венца објекта без обзира на врсту отвора.
Растојање од задње границе парцеле	Минимално растојање објеката од задње границе парцеле у овој зони је 1/2 висине венца објекта без обзира на врсту отвора; За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката на парцели је 2/3 висине венца вишег објекта а растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине венца вишег објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 40%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 15 m. Максимална висина слемена објекта је до 18,5 m. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно висина назитка поткровља, односно ограде повучене етаж у равни фасадног платна. Висина објекта представља удаљење венца последње етаж објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота пода приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту; Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице; Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења. На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту. Објекти затечени испред регулационе линије у тренутку израде плана не могу се дозификовати и надзификовати. До коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану могућа је санација, адаптација и текуће одржавање. Уколико постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 25%. У случају остварења максималне заузетости подземном гаражом, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 15%, уз обавезно озелењавање равнoг крова подземне гараже на минимално 120 cm земљишног супстрата. Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. Планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенате вегетације и њено уклапање у планирано решење. Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, и да није на листи познатих алергена. Предвидети засену паркинг простора школованим садницама дрвећа. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према следећим нормативима: – становање: 1,1 ПМ / 1 стану – пословање: 1 ПМ / 60 m ² БРГП – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Последња ежажа се може извести као поткровље или повучена ежажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне ежаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне ежаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни износи 35°. Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене ежаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње ежаже објекта.
Услови за ограђивање Парцеле	Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 1 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	<p>Инжењерскогеолошки рејон IIa2 је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.</p> <p>Инжењерскогеолошки рејон IIIa4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелiorативних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгрупа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима.</p> <p>За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</p>

4.3. Комерцијални садржаји

4.3.1. Зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (К3)

Зона К3 планира се у делу блока 20.

Правила грађења у зони комерцијалних садржаја У зони ниске спратности – К3	
Намена површина	Комерцијални садржаји: трговина, пословање, угоститељство, комерцијални видови спортских и рекреативних активности, забаве, туризма, културе итд.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Минимална површина грађевинске парцеле је 600 m².</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини је 20 m.</p> <p>Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и минималне ширине фронта грађевинске парцеле за постојеће катастарске парцеле које постају грађевинске парцеле.</p> <p>Код утаоних грађевинских парцела све стране које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле.</p> <p>Уколико грађевинска парцела има колски приступ са више саобраћајница мора да оствари минималну ширину фронта према једној од јавних саобраћајница.</p> <p>Грађевинска парцела која приступ јавној саобраћајној површини остварује посредно преко приступног пута мора имати минималну ширину фронта парцеле ка приступном путу:</p> <ul style="list-style-type: none"> – према правилима датим за зоне у којој се парцела налази, – 6 m ако је приступ парцели преко окретнице или слепог завршетка приступног пута. <p>Све катастарске парцеле у оквиру зоне могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом.</p>
Приступ грађевинској парцели	<p>Приступ јавној саобраћајној површини може бити директан и индиректан:</p> <ul style="list-style-type: none"> – директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; приступ грађевинским парцелама јавне и остале намене могуће је остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница; – индиректан приступ се остварује преко приступног пута, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене. <p>Минимална ширина приступног пута је 6 m за једносмерни приступ (4 m коловоз и 2 m тротоара) и минимално 9 m за двосмерни приступ (6 m коловоза и 3 m тротоара). Једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја, на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран пут мора имати припадајућу окретницу. Једносмеран приступни пут мора имати одвојен улаз и излаз на јавну саобраћајну површину. Уколико је приступни пут дужине до 25 m, његова ширина може бити 3,5m (без окретнице).</p> <p>Парцеле приступних саобраћајница дефинисати пројектом препарцелације, тако да приступни пут има посебну парцелу одговарајуће ширине. На местима прикључења ових саобраћајница на планирану уличну мрежу дозвољено је укидање тротоара и ивичног зеленила/дрвореда само у ширини регулације приступног пута.</p> <p>Колске улазе/излазе на грађевинске парцеле предвидети што даље од раскрсница, као и стајалишта јавног градског превоза.</p> <p>За парцеле које су у зони аутобуских стајалишта, неопходно је дефинисати позиције улаза-излаза на парцеле у сарадњи са дирекцијом за јавни превоз.</p> <p>Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.</p>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина и минималним растојањима од граница грађевинских парцела, како је приказано у Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1000.</p> <p>Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у оквиру зоне грађења.</p> <p>На грађевинским парцелама које излазе на приступни пут који се формира као посебна грађевинска парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 3 m од границе грађевинске парцеле приступног пута.</p> <p>Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења.</p>
Растојање од бочне границе парцеле	Минимално растојање објеката од бочне границе парцеле у овој зони је 1/3 висине венца објекта без обзира на врсту отвора.

Растојање од задње границе парцеле	Минимално растојање објеката од задње границе парцеле у овој зони је 1/2 висине венца објекта без обзира на врсту отвора. За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	Минимално међусобно растојање између објеката на парцели, без обзира на врсту отвора је 2/3 висине венца вишег објекта.
Индекс заузетости парцеле	Максимални индекс заузетости је 40%.
Висина објекта	Максимална висина венца објекта је 13 m. Максимална висина слемена објекта је до 16,5 m. Максимална висина венца објекта је висина венца крова, односно висина назитка поткровља, односно оградне повучене етажне у равни фасадног платна. Висина објекта представља удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.
Кота приземља	Кота приземља објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота пода приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 25%. У случају остварења максималне заузетости подземном гаражом, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 15%, уз обавезно озелењавање равнoг крова подземне гараже на минимално 120 cm земљишног супстрата. Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа, шибља и дрвећа. Решења поплочања и ниво опремљености мобилијаром прилагодити намени и архитектури објекта. Решити проблем сакупљања и одвођења вишка атмосферске воде. Планирати осветљење и формирање рампи и рукохвата за кретање инвалидних лица. Обавезно је чување постојеће вредне дрвенате вегетације и њено уклапање у планирано решење. Садни материјал мора бити одгајан у расадницима, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, и да није на листи познатих алергена. Предвидети засену паркинг простора школованим садницама дрвећа. За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија. Обавезна је израда пројекта спољног уређења.
Решење паркирања	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према следећим нормативима: – пословање: 1 ПМ / 60 m ² БРГП – трговина: 1 ПМ на 50 m ² продајног простора – угоститељство: 1 ПМ / два стола са по четири столице – за складишни простор: 1 ПМ на 100 m ² БРГП Од укупног броја паркинг-места обезбедити 5% паркинг места за особе са посебним потребама. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
Правила за изградњу гараже	Гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословни објекат.
Архитектонско обликовање	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова. Висина назитка поткровне етажне износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке преломе кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни износи 35°. Прозорски отвори у покровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, с тим да облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде. Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кота венца повучене етажне је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етажне објекта.
Услови за оградивање Парцеле	Грађевинске парцеле се могу оградивати зиданом оградом до висине од 1 m или транспарентном оградом до висине 1,4 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	Инжењерскогеолошки рејон Па2 је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода. Инжењерскогеолошки рејон Па4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним и потенцијалним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима. Сва засецања терена могу изазвати активирање потенцијалних, као и реактивирање старих, умирених и санираних клизишта. Неопходна је израда кишно-канализационе мреже и затварање свих бунара и сенгруппа. Сваки отворени ископ на овим просторима може изазвати нова клижења па је неопходна заштита падина и објеката на њима. За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Услови министарства одбране	Обавезно прибављање сагласности Министарства одбране за изградњу објеката у Блоку 26.

5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	110,37ha	110,37ha
Нето површина блокова*	107,52ha	89,62ha
Површине јавне намене		
БРГП инфраструктурних комплекса	0m ²	310,50m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	0m ²	40342,00m ²
БРГП комплекса спортских објеката (СТ-1)	0m ²	3900,00m ²
Укупно површине јавне намене	0m²	44552,50m²
Површине осталих намена		
БРГП становања (зоне С4,С10)-станов.	26630m ²	419532,66m ²
БРГП становања (зоне С4,С10)-комерц.		159408,73m ³
БРГП мешовитих градских центара (зона М5)-станов.	0m ²	127201,42m ²
БРГП мешовитих градских центара (зона М5)-комерц.		31800,35m ²
БРГП комерцијалних садржаја (зона К3)	845,00m ²	10316,03m ²
Укупно површине осталих намена	27475,00m²	740602,84m²
УКУПНА БРГП	27475,00m²	785155,34m²
Број станова	222	4592
Број становника	644	13775
Број запослених	11	3965
Просечан индекс изграђености**	0,03	1
Густина становања ***	5,99	154

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

ознака целине/блок а	ознака зоне	површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерц- садржаја (m ²)	БРГП укупно (m ²)	број станова	број становника	број запослених
1.1	C4.1	28.536,6	21.368,2	5.342,0	26.710,2	178	534	107
	C10.2	17.514,5	6.270,6	6.024,6	12.295,2	52	157	120
1.2	C4.1	3.193,5	2.391,3	597,8	2.989,1	20	60	12
2	M5	38.013,6	44.764,8	11.191,2	55.956,0	373	1.119	224
	депанданс	600,0			600,0			10
3	C10.2	36.455,3	13.051,7	12.539,9	25.591,6	109	326	251
4	C4.1	7.697,6	5.763,9	1.441,0	7.204,9	48	144	29
5								
6	C10.1	12.283,5	10.848,8	2.712,2	13.561,0	90	271	54
7	C10.1	21.458,8	18.952,4	4.738,1	23.690,5	158	474	95
8	C4.1	4.489,2	3.361,5	840,4	4.201,9	28	84	17
	C10.1	5.229,9	4.619,1	1.154,8	5.773,9	38	115	23
	C10.2	37.290,5	13.350,8	12.827,2	26.177,9	111	334	257
9	C4.1	6.689,8	5.009,3	1.252,3	6.261,6	42	125	25
	C10.2	14.696,9	5.261,8	5.055,4	10.317,2	44	132	101
10	C4.1	4.416,5	3.307,0	826,8	4.133,8	28	83	17
	C10.2	18.423,4	6.595,9	6.337,3	12.933,2	55	165	127
11	M5	15.694,4	18.481,7	4.620,4	23.102,2	154	462	92
12	C10.1	17.054,1	15.062,2	3.765,5	18.827,7	126	377	75
13	C10.1	13.340,0	11.781,8	2.945,5	14.727,3	98	295	59
14	M5	17.500,3	20.608,4	5.152,1	25.760,5	172	515	103
15	C4.1	3.214,8	2.407,2	601,8	3.009,0	20	60	12
	C10.1	27.202,1	24.024,9	6.006,2	30.031,1	200	601	120
16								
17	C10.1	24.570,4	21.700,6	5.425,2	27.125,8	181	543	109
18	C4.1	3.453,2	2.585,7	646,4	3.232,2	22	65	13
	C4.2	2.539,0	628,1	0,0	628,1	5	16	0
	C10.1	40.243,5	35.543,0	8.885,8	44.428,8	296	889	178
19	C4.1	61.085,7	45.740,9	11.435,2	57.176,2	381	1.144	229
	C10.2	20.878,2	11.725,2	2.931,3	14.656,5	98	293	59
20	K3	8.954,9	0,0	10.316,0	10.316,0	0	0	206
	M5	3.355,8	3.951,8	988,0	4.939,8	33	99	20
21	C4.1	17.395,9	13.026,1	3.256,5	16.282,6	109	326	65
	C10.2	43.233,6	15.478,5	14.871,5	30.350,0	129	387	297
22	M5	24.329,3	28.650,2	7.162,5	35.812,7	239	716	143
	депанданс	600,0			600,0			10
23	C4.1	4.609,5	3.451,6	862,9	4.314,5	29	86	17
	C10.2	26.391,5	9.448,7	9.078,1	18.526,8	79	236	182
24	C10.1	28.310,1	25.003,4	6.250,9	31.254,3	208	625	125
25.1	C10.1	69.952,9	61.782,4	15.445,6	77.228,0	515	1.545	309
	M5	9.124,1	10.744,5	2.686,1	13.430,6	90	269	54
25.2	C4.1	5.662,9	4.240,4	1.060,1	5.300,5	35	106	21
УКУПНО		745.685,4	550.984,5	197.274,7	749.459,2	4.592	13.775	3.965

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена (оријентационо)

Ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	Макс. индекс заузетости (3)	Макс. висина венца/стемена	Мин. % зелених површина	Макс. индекс заузетости (3)	Макс. висина венца/стемена	Мин. % зелених површина
C4.1	40%	9 m / 12,5 m	40%	30–50%	9 m / 12,5 m	20%
C4.2	Постојећи	Постојећи	Постојећи	30–50%	9 m / 12,5 m	20%
C10.1	30%	15 m / 18,5 m	30%	40–60%	24 m / 27,5 m	30%
C10.2	30%	9 m / 12,5 m	40%	40–60%	24 m / 27,5 m	30%
M5	40%	15 m / 18,5 m	25%	60%	19 m / 23,5 m	15%
K3	40%	13 m / 16,5 m	25%	60%	13 m / 16,5 m	15%

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и парцелације и урбанистичког пројекта и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21).

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

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина тако да је минимални обухват пројекта парцелације и препарцелације цела планирана грађевинска парцела саобраћајнице. Нове грађевинске парцеле треба да буду део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и парцелације.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења приступних саобраћајница у оквиру површина осталих намена на јавну саобраћајну површину доставити на сагласност Секретаријату за саобраћај.

1. Однос према постојећој планској документацији
(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана.)

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

- План детаљне регулације четири месне заједнице, општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина” („Службени лист Града Београда” број 14/05), ради дефинисања парцелације Улице Нова и допуне инфраструктурним водовима водовода, канализације, гасовода, електро и ТК инсталација у оквиру регулације наведене саобраћајнице;
- План детаљне регулације потеза уз Улицу стражарска коса у Великом Мокром Лугу, општина Звездара и Вождовац („Службени лист Града Београда” број 31/15), ради корекције регулације улице и
- Детаљни урбанистички план за изградњу примарног водовода воде IV висинске зоне за насеље Миријево („Службени лист Града Београда”, број 5/89), ради измештања постојећег водовода у јавну саобраћајну површину.

2. Локације које се разрађују пројектом парцелације и препарцелације

Приликом формирања грађевинских парцела пројекти-ма парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне која се разрађује пројектом препарцелације не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим планом.

3. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом
(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са планом спровођења”, Р 1:1000)

За нову изградњу обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања за спортско-рекреативни комплекс (СТ1).

На Графичком прилогу број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000, приказана је граница обавезне израде урбанистичког пројекта.

4. Локације за које је потребна верификација идејних решења од стране комисије за планове Скупштине Града Београда

(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са планом спровођења”, Р 1:1000)

За грађевинске парцеле J2-1, J2-2 и J3 прописује се верификација идејног решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

На Графичком прилогу број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000, приказана је граница локација за које је потребна верификација идејних решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

5. Локације за које је прописана обавезна сарадња са надлежном институцијом

(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са планом спровођења” Р 1:1000)

Подзона С4.2 се налази у подручју активног клизишта. Постојећи објекти се задржавају у постојећем хоризонталном габариту и волумену уз услов прибављања елабората

о детаљним геолошко-геотехничким истраживањима са мерама санације, којим ће се утврдити да ли је задржавање објекта могуће, као и провера статичке стабилности објекта. Наведеним истраживањима је потребно обухватити не само објекте у овој зони, већ и падину која је угрожена појавом нестабилности.

Подзона С4.1 се налази делом у подручју заштитне зоне далеководна. До каблирања надземне деонице вода 35 kV није дозвољена изградња објеката у зони 15 m од крајњег фазног проводника, са обе стране, изузев саобраћајних површина. У том смислу, у оквиру границе плана, обезбеђен је заштитни појас надземног вода 35 kV. За наведену градњу у заштитном појасу потребна је сагласност ОДС. Сагласност се даје на елаборат у коме се даје тачан однос предметног надземног вода и објекта који ће се градити, уз задовољење закона из области енергетике и заштите животне средине.

Приликом израде техничке документације за регулацију водотока Кумодрашки поток, потребно је урадити хидролошко-хидрауличку анализу на основу које ће се одредити сви потребни параметри за техничку документацију како отвореног дела тока Кумодрашког потока тако и зацењене деонице.

Саставни део овог Плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:2500
2.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
2.2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
3.1.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	Р 1:1000
3.2.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	Р 1:1000
3.3.	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	Р 1:200
3.4.-3.11.	ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ	Р 1:100/1000
4.1.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:1000
4.2.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:1000
5.1.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
5.2.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
6.1.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
6.2.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
7.1.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
7.2.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
8.1.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1000
8.2.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1000
8.3.	СИНХРОН ПЛАН – ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	
9.1.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:1000
9.2.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:1000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из плана генералне
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Елаборат раног јавног увида
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Оријентациона процена улагања у опремање грађевинског земљишта
16. Елаборат о могућности изградње у зони далековода и сагласност ЕМС-а на елаборат

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д.	Топографски план са границом плана	Р 1:1000
2д.	Катастарски план са границом плана	Р 1:2500
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са границом плана	Р 1:1000

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

Скупштина Града Београда

Број 350-513/23-С, 13. септембра 2023. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 13. септембра 2023. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ТАДЕУША КОШЋУШКА,
ЦАРА ДУШАНА, РИГЕ ОД ФЕРЕ И СТРАХИЊИЋА
БАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Повод за израду Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана, градска општина Стари град (у даљем тексту: план) представља иницијатива предузећа „Петрохем” д. о. о. из Београда, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове 14. априла 2016. године, да се преиспитају и дефинишу могућности изградње на катастарској парцели број 522/1 КО Стари град. Скупштина Града Београда, на седници одржаној 22. јуна 2016. године, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана, градска општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 64/16) (у даљем тексту: одлука), која је саставни део документације плана.

У току излагања плана на рани јавни увид достављене су примедбе и сугестије заинтересованих институција и грађана. (Извештај о раном јавном увиду саставни је део документације плана). На основу претходно важећег Детаљ-

ног урбанистичког плана блокова између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и Страхињића бана („Службени лист Града Београда”, бр. 18/88 и 30/III/90), у значајној мери је реализована планирана трансформација блока, у делу замене постојећих и изградње нових објеката. Нису реализовани подземна гаража са улазом из Улице Тадеуша Кошћушка и културни и трговачки центар са улазом из Улице цара Душана.

Циљ израде плана је дефинисање потенцијала предметног блока за трансформацију, односно реконструкцију и изградњу објеката у типологији компактног блока, дефинисање јавног интереса и стварање планских услова за унапређење коришћења постојећих садржаја у складу са планским основом ширег подручја.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима.)

Граница плана обухвата део територије градске општине Стари град између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана. Граница је дефинисана унутрашњом регулацијом Улице цара Душана, односно границом важећег Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 83/15), постојећом регулацијом улица Риге од Фере и Страхињића бана (обухваћене регулације у пуном профилу у зони предметног блока), продужетком регулације улице Страхињића Бана до тачке Т6 и коловоза Улице Тадеуша Кошћушка до тачке Т9 и продужетком линије коловоза Улице Тадеуша Кошћушка до границе важећег Плана детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 83/15).

Површина обухваћена планом износи око 1,5 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана
(Графички прилог број 2д „Катастарско топографски план са радног оригинала са границом плана”, Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Стари град

Целе катастарске парцеле: 524, 519/2, 517/3, 517/2, 517/1, 525/1, 525/2, 527, 528/1, 528/3, 519/1, 531/1, 530/1, 529/2, 522/1, 526/2, 528/2, 523/3, 523/4, 522/2, 522/3, 522/4, 522/5, 521/3, 521/2, , 29/1, 531/2, 526/1, 523/1, 520/1, 520/2, 521/1 и 530/2.

Делови катастарских парцела: 73, 468, 516 и 555.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из Графичког прилога број 2д „Катастарско топографски план са радног оригинала са границом плана”, Р 1:500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана.)

(Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације плана.)

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19);

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана, градска општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 64/16).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 27/22 и 45/23) (у даљем тексту: План генералне регулације);

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19).

Према Плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

– површине јавних намена: саобраћајне површине (мрежа саобраћајница);

– површине осталих намена: мешовити градски центри у зони центра Београда (М1).

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог број 1 „Постојећа намена површина”, Р 1:500)

Претежна намена у оквиру предметног блока становање. Блок карактерише ивична изградња, односно постављање објеката на регулациону линију. Својим архитектонским и историјским вредностима издвајају се објекти у Улици цара Душана 10 (улични објекат који има статус споменика културе и дворишни објекат „Стаклопана” као представник индустријског наслеђа).

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– површине јавних намена,

– јавне саобраћајне површине (блок је са западне и се-

верне стране ограничен улицама Тадеуша Кошћушка и Цара Душана које су у рангу улица првог реда и деловима секундарне уличне мреже, и то: са источне стране Улицом Риге од Фере и са јужне стране Улицом Страхињића бана;

– јавне службе, јавни објекти и комплекси. У приземљу стамбеног објекта у Улици цара Душана 14–16 смештена је експозитура „Поште Србије”, што је и једини јавни садржај у обухвату плана)



Површине осталих намена:

– становање и стамбено ткиво (стамбени објекти су спратности од П до П+7, различитог бонитета и различитих периода изградње; унутрашња дворишта су углавном неуређена и запуштена, са изграђеним помоћним објектима лошег бонитета; трансформација блока, планирана претходно важећим планом, започета је 90-их година и реализована само парцијално, у делу улица Страхињића бана и Риге од Фере, тако да је урбана структура блока до данашњег дана остала неуобличена и неформирана;

– комерцијални садржаји (ови садржаји су у мањој мери заступљени, претежно у склопу приземља објеката – малопродаја кафе, услужне намене и сл); појединачни објекти у Улици цара Душана 10 (објекат „Стаклопана”), Тадеуша Кошћушка 40 (магацински простор „Навипа” који захвата и део к. п. 519/1 КО Стари град), Страхињића бана 7-9, као и приземни објекат на катастарској парцели 520/1 КО Стари град, намењени су пословању и комерцијалним садржајима).

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

1.1. Планирана намена површина

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1:500 и Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Планиране површине јавних намена су:

Јавне саобраћајне површине (мрежа саобраћајница):

– Улица Тадеуша Кошћушка – део, Улица Страхињића бана, Улица Риге од Фере (ознака САО1);

– Улица цара Душана – део (ознака САО2)

Јавне зелене површине:

– слободна и зелена површина – сквер (зона ЗП2)

Планиране површине осталих намена су:

Мешовити градски центри у зони центра Београда (зоне М1.1, М1.2 и М1.3)

Намена површина	Постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	Ново (разлика)	Укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
Површине јавних намена					
Јавне саобраћајне површине	0,49	32,67	0,00	0,49	32,67
Јавне зелене површине	0,00	0,00	0,10	0,05	3,33
Јавне службе, јавни објекти и комплекси – пошта	0,03	2,00	0,00	0,03	2,00
Укупно 1	0,52	34,67	0,10	0,57	38,00
Површине осталих намена					
Мешовити градски центри	0,69	46,00	0,19	0,93	62
Неизграђено земљиште	0,29	19,33	-0,29	0,00	0,00
Укупно 2	0,98	65,33	-0,10	0,93	62,00
Укупно 1+2	1,50	100	0,00	1,50	100

Табела 1 – Табела биланса површина

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Инжењерскогеолошки услови

(Графички прилог број 9 „Инжењерскогеолошка карта терена”, Р 1:500)

Са морфолошке тачке гледишта, шири простор истраживаног терена представља приобаље Дунава. Налази се на његовој десној долиноској страни. Изнад Улице цара Душана приметан је терасни одсек. Падини се даље хипсометријски спушта ка Дунаву. Почев од Улице Високог Стевана ка постојећој прузи, заступљена је широка алувијална равна, која је практично без нагиба. Терен је у многоме модификован антропогеним деловањем. Дебљина и врста насутог тла је променљива, али се основне црте и нагиби у терену могу пратити, без обзира на изведене модификације. На истражном подручју нема изражених речних токова. Истражно подручје изграђено је превасходно од седимената неогене и квартарне старости. Као најстарији седименти који су регистровани истражним радовима на подручју предметног плана издвојени су седименти панона у оквиру којих су издвојена два литогенетска комплекса: комплекс лапоровитих глина и комплекс лапора.

У оквиру квартарних седимената разликујемо делувилалне, делувилално-барске и флувијалне седименте. Делувилално барски седименти су настали делувилалним спирањем седимената са хипсометријски виших ката у некадашње баре, формиране повлачењем Дунава. Непосредно изнад ових седимената егзистирају флувијални седименти некадашњег алувијона Дунава, у оквиру којих разликујемо прашине и пескове.

Посебан значај придаје се седиментима насталим вишевековним антропогеним деловањем на овом простору – насуту тло, као једном од најстаријих делова града. Честа смена становништва, као последица честе смене владара у Београду, условила је бројна грађења и рушења објеката различите намене. Зато није чудно да дебљина материјала који је последица управо оваквих антропогених дејстава, на овом простору често има дебљину и преко 7 m. При томе се овај материјал разликује по саставу и својствима, а најчешће представља материјал из ископа извођених за темељење објеката, помешан са комадима кречњака, цигле и грнчарије. Неретко се у њему могу наћи и остаци костију, различитог порекла.

До дубине истраживања од око 22 m може се констатовати постојање издани збијеног типа са нивоом под притиском у оквиру алувијалних ситнозрно-прашинастих пескова, мало заглињених. На истражном подручју од савремених инжењерскогеолошких процеса и појава може се уочити само слегање. Оно има за последице пуцање и оштећења објеката, која су уочена при обиласку терена у већој или мањој мери.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена је изведена првенствено на бази дебљине и врсте насутог материјала, врсте подтла који изграђује дубље делове терена и дубине до нивоа воде. На истражном подручју издвојени су следећи рејони:

Рејон ПА2 – условно повољан терен

Обухвата терен изнад улица Страхињића бана и Риге од Фере. Коте терена су између 81–86 m. n. v. Нагиб терена је 3–4. Посматрано од површине, терен изграђују антропогене творевине дебљине 2–7 m, које прекривају делувијалне седименте. Лапоровите глине неогена се јављају на дубини од преко 9 m. Ниво воде у терену је променљив, 3–7m. Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода.

– У овом рејону је могуће градити објекте са једном укопаном етажом. До дубине од 3 m не очекује се прелив подземне воде у ископ, сем у случају хаварије инфраструктуре.

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката.

– Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта).

– Ископе дубине преко 1 m штитити подградом од зарушавања.

– За објекте већег специфичног оптерећења препоручује се варијанта дубоког фундаирања. За ослањање темеља препоручује се слој лапоровитих глина неогена.

– Код линијских објеката – саобраћајница – потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

– При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом из ископа у слојевима уз прописно сабијање.

Рејон ПВ1 – условно повољан терен

Овај рејон обухвата алувијалну равну Дунава. Терен је практично хоризонталан. Интензивно је насипан. Испод насутог тла залежу алувијални и делувилално-барски седименти. Лапоровите глине неогена јављају се на дубини од преко 10 m. Ниво подземне воде у терену је око 3–5 m, максимални ниво подземне воде је између ката 74–75 m. n. v.

Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

– Због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију.

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања објеката.

– Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта).

– Ископе дубине преко 1 m штитити подградом од зарушавања.

– За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. Код дубоког фундаирања препоручују се лебећи шипови.

– Код линијских објеката – саобраћајница – потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање.

– При извођењу објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе, а затрпавање ровова изводити материјалом који се лако збија.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

2.2. Мере заштите

2.2.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културног наслеђа и у складу са одредбама Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС”, број 129/21), подручје плана између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана налази се:

– у оквиру заштићене зоне цивилног насеља и некропола античког Сингидунума, који је утврђен за културно добро према Решењу број 176/8 Завода за заштиту споменика културе града Београда, из 1964. године; и

– просторно културно историјске целине Историјско језгро Београда у Београду, утврђене за културно добро одлуком објављеном у „Службеном гласнику РС”, бр 08/17.

Такође, у оквиру подручја плана налази се и најстарији објекат градске архитектуре у Београду, стамбено-пословни објекат у Душановој 10, саграђен 1724. године. Кућа у Улици цара Душана 10 утврђена је за културно добро одлуком објављеном у „Службеном лист Града Београда”, број 16/87.

Археологија

Подручје плана обухвата урбани блок Дорћола, који је део веће површине са најстаријим археолошким налазима који потичу из неолита што говори о континуираном насељавању подручја ушћа Саве у Дунав и његовом динамичном историјском развоју. На простору блока могу се очекивати археолошки културни слојеви из више периода, посебно на слободним површинама унутар блока и испод објеката који немају подруме.

Урбани развој подручја

Подручје блока између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана ослања се на Душанову улицу, једну од најстаријих и историјски најзначајнијих градских улица. Постојање ове улице и њен развој могу се пратити до дубоко у 18. век када је у периоду прве аустријске окупације (1717–1740) Београд преуређен из турске вароши оријенталног типа, са спонтано насталим улицама и организацијом простора по махалама, у европску варош плански формирану на основу ортогоналне планиметрије. Из доба барокне урбанизације остала је само траса Душанове улице и један стамбено-пословни објекат у Душановој улици 10, саграђен 1724. године. Турска владавина током друге половине 18. века избрисала је скоро све трагове аустријског присуства на Дорћолу. Београд као варош животиарио је на периферији ослабљене турске државе вративши свој оријентални амбијент и урбанитет. Његов накратко поновни прелазак у аустријске руке 1789–1791. није оставио никаквог трага. Обнова српске власти почетком XIX века није се ни на који начин одразила у грађевинском смислу на

подручје Душанове улице, чак ни касније током Јосимовићеве реконструкције вароши у шанцу (1867). Крајем XIX века (1884) значајна је појава неколико планова Београда, релевантних извора за проучавање његове прошлости (објавио и коментарисао Жељко Шкаламера, Годишњак Града Београда, књ. XXXI, 1984). На једном од ових планова, Бреслауеровом, појављује се идеја о преношењу правоугаоне мреже улица испод Господар Јованове улице и на подручје са леве стране Душанове улице. Планови до 1884. године бележе затечено стање: оријентални систем кривих улица просечених према одликама терена уз неједнаку изграђеност о чему сведочи појава веома крупних и релативно уситњених, гушће насељених блокова. Радикалних измена стања нема ни на познатом Бешлићевом плану из 1893. На овом плану сасвим јасно је уцртана правоугаона мрежа улица, али је пуним линијама обележена још увек присутна наслеђена оријентална мрежа, што значи да је у великој мери био присутан заостали грађевински фонд. Недостатак других извора не дозвољава нам да довољно прецизно реконструирамо смену старог система новим која је могла трајати током две до три деценије, између осамдесетих година XIX века и прве деценије XX века. Године 1903. на катастарском плану рађеном у Канализационом одсеку Општине града Београда, нема ни трага од некадашње оријенталне организације простора. Овај план бележи у потпуности садашњу мрежу улица без појаве објеката знатније архитектонске вредности.

Валоризација објеката

Блок између улица Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана представља почетак једног од најзначајнијих праваца урбаног развоја Београда који полази од Београдске тврђаве – Видинска осовина. Такође, у урбаном погледу представља и завршетак Дунавске падине (први од девет блокова на потезу Душанове улице од Улице Тадеуша Кошћушка до Француске улице) и завршетак Јосимовићевог плана урбанизације овог дела Београдске вароши. Као последњи реализовани сегмент Дунавске падине, грађевински фонд се разликује од остале карактеристичне архитектуре раније реализованих урбаних блокова, јер нема изразитих и вредних примера архитектуре краја XIX века и почетка XX века, којом су изграђени горњи делови падине. Душанова улица, иако представља једну од најстаријих градских траса нема видљивих трагова материјалне културе, осим барокног објекта – куће на броју 10, која је утврђена за споменик културе и представља посебну културну и историјску вредност. Кућа у Улици цара Душана број 10, која је припадала Елијасу Флајшману, занатлији ременару, подигнута је између 1724. и 1727. године као један од првих објеката који су изграђени у време аустријске окупације Београда (1717–1739), према регулационом плану пуковника Николе Доксата де Мореза. Кућа има подрум, приземље и спрат. Грађена је као једна од седам истих зграда у низу. Њена првобитна фасада била је рашчлањена једноставним хоризонталним венцем над приземљем, бочним пиластрима на угловима и, вероватно, профилисаним кровним венцем. Портали су били уоквирени профилисаним каменим оквирима. Типичан је пример стамбено-пословне градске куће, уобичајене на подручју подунавских земаља Хабзбуршке монархије током XVIII века. Једини је стамбени објекат из прве половине XVIII века који је сачуван у урбаном ткиву Београда, изван комплекса Тврђаве. То је данас најстарија зграда Београда која је својим трајањем надживела све промене у архитектонском наслеђу.

Завод за заштиту споменика културе града Београда је за потребе Детаљног урбанистичког плана блокова између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и Страхињића бана („Службени лист Града Београда”, бр. 18/88 и

30/III/90), урадио детаљан Елаборат заштите културно-историјског наслеђа и амбијенталних вредности, који садржи археолошку анализу, историјски развој подручја, преглед историјских карата, каталог појединачних објеката, архитектонско-урбанистичку анализу простора и опште ставове службе заштите за реконструкцију простора, карте валоризације и конзерваторских услова. Према наведеном елаборату, поред објекта у Улици цара Душана бр. 10, на к. п. 522/5 КО Стари град, који је споменик културе, остали објекти од интереса за службу заштите који се задржавају су: Цара Душана број 4, на к. п. 519/2 КО Стари град, означен као културно историјска вредност, и означени као архитектонско-урбанистичка вредност, објекти у Цара Душана број 8, на к. п. 521/2 КО Стари град, Цара Душана број 14-16, на к. п. 523/3 КО Стари град, Страхинића бана 11, на к. п. 528/3 КО Стари град и Страхинића бана 5, на к. п. 529/2 КО Стари град. За објекат у Страхинића бана број 7, на к. п. 522/1 КО Стари град, наводи се да је приземни стамбени објекат грађен крајем 19. века без икаквих архитектонских особености и изван интереса службе заштите и да се као такав може уклонити и заменити новим објектом. Према конзерваторским условима парцеле бр. 519/1, 520/1, 522/1, 524 и 531/1 су означене као локације за изградњу нових објеката. Објекат у Улици Страхинића бана 5 је у периоду од израде наведеног елабората претрпео значајне интервенције (доградње и надзиђивање, као и измену оригиналног изгледа објекта).

Током времена мењала се и валоризација културног наслеђа и критеријуми заштите. У циљу очувања суштинских споменичких вредности простора и објеката, Завод за заштиту споменика културе града Београда је извршио ревалоризацију некадашње целине под претходном заштитом Стари Београд, дефинисане су нове просторне целине и једна од њих, Историјско језгро Београда, према Одлуци о утврђивању („Службени гласник РС”, број 08/17), утврђено је за културно добро. Цео грађевински фонд у оквиру границе предметног плана валоризован је према наведеној одлуци на следећи начин:

- споменик културе – објекат на к.п. 522/5 КО Стари град, у Улици цара Душана број 10;
- објекти посебних вредности - објекти на к.п. 519/2, 523/3 и 528/3 КО Стари град, у улицама Цара Душана 14-16 и Страхинића бана 11, поседују културно-историјске, архитектонске, архитектонско-урбанистичке, амбијенталне вредности, представљају старине;
- објекти од вредности – објекти на к. п. 517/2, 517/3, 520/2, 521/2, 522/1, 522/2, 524, 525/1, 526/1, 527, 529/2, 531/2 КО Стари град, који поседују неку од вредности: културно-историјска, архитектонска, архитектонско-урбанистичка и/или амбијентална вредност;
- објекти без вредности – објекти на к. п. 523/4, 530/1 и 531/1 КО Стари град, представљају објекте који не поседују ниједну од наведених вредности: културно-историјска, архитектонска, архитектонско-урбанистичка, амбијентална.

Опште мере заштите

- Очување затечене историјске урбане матрице.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења, надовезивањем на постојеће објекте који се задржавају, на начин да се не угрожавају услови коришћења постојећих објеката.
- Приликом интерполације нових објеката висинску регулацију ускладити са висинском регулацијом вреднованих објеката, у складу са посебним мерама заштите.
- Очување постојећих пропорцијских односа висине објеката према регулационој ширини улице.
- Намена објеката у оквиру блокова може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита. Задржати трговачки карактер Улице цара Душана.

– Степен интервенција на дворишним објектима зависи од њихове валоризације и валоризације уличног објекта на парцели. Дворишне фасаде које се сагледавају са улице на супротној страни истог блока у смислу обликовања и материјализације третирају се као уличне фасаде.

– Очување и допуна постојећих дрвореда, вредног зеленила на јавним површинама као и унутрашњих дворишта.

– Приликом реконструкције постојећих и изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања возила у оквиру парцеле.

– Планом предвиђене интервенције не смеју ни на који начин нарушавати амбијенталне вредности, физички и функционални интегритет, стабилност, приступачност и безбедност објеката и простора као сегмента највреднијег и најстаријег дела Београда, који поседује културно-историјске, архитектонске и архитектонско-урбанистичке вредности.

– У току свих фаза спровођења плана, током израде идејног, пројекта за грађевинску дозволу и извођења изградње објекта неопходно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда, како би се дефинисале и спровеле мере техничке заштите.

Посебне мере заштите

За објекте који имају посебну вредност – објекти на катастарским парцелама бр. 519/2, 522/5 – парцела споменика културе, 523/3, 528/3, утврђене су следеће мере заштите:

– очување постојећег хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивног склопа и примењених материјала и припадајућих делова парцеле.

– очување и /или рестаурација изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза.

За објекте од вредности (објекти на катастарским парцелама бр. 517/2, 517/3, 520/2, 521/2, 522/1, 522/2, 524, 525/1, 526/1, 527, 529/2, 531/2, КО Стари град) утврђују се следеће мере заштите:

– очување постојеће хоризонталне и вертикалне регулације ка улици с могућношћу пренамене тавана и поткровља уз задржавање постојеће висине слемења и нагиба уличне кровне равни; над дворишним делом објекта могуће су промене у смислу формирања надзетка у зависности од архитектуре објекта и техничких могућности;

– очување или рестаурација изгледа, односно карактеристичних стилских одлика, декоративних елемената и ликовног израза;

– дозвољено је осавремењавање објеката у циљу њихове ревитализације, под условом да се не наруше вредности објекта.

За објекте без вредности (објекти на катастарским парцелама бр. 523/4, 530/1 и 531/1, КО Стари град) утврђују се следеће мере заштите:

– објекти без вредности могу се заменити новим или, уколико су нижи од суседних, доградити до висине венца суседних објеката

Код изградње новог објекта или надградње постојећег уколико за то постоје услови важе следећа правила:

– објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања;

– положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;

– висина објекта одређена је висином венца и слемења суседних објеката;

– објекти у погледу обликовања, конструкције и функције треба да буду остварења која носе печат свог времена, с тим да са објектима у окружењу која имају споменичка

својства чине складну целину; при обликовању посебну пажњу обратити на колористичку обраду фасада; угаоне локације посебно истаћи и архитектонски обрадити;

– дворишта отвореног типа морају се адекватно партерно уредити, озеленити и комунално опремити; дозвољене су интервенције којима се омогућава приступ лица са инвалидитетом и отежаним кретањем свим објектима, с тим да се овим интервенцијама не нарушавају својства објеката који су валоризовани као објекти од посебне вредности и објекти од вредности.

У оквиру предметног простора као посебан потенцијал се издваја средишња зона блока (парцеле: 522/1, 522/2, 522/3, 522/4 и 522/5) са слојевитом заштитом, у оквиру које се сагледава/пружа могућност коначног архитектонског дефинисања и обликовања предметног блока. Ову зону треба третирати као просторни потенцијал у чијем оквиру је планиране интервенције потребно сагледати у контексту његове заштите и кроз целовито решење понудити уређење/изградњу која ће својим карактеристикама унапредити постојеће стање, пре свега естетске и функционалне карактеристике простора.

Свеобухватном анализом катастарских парцела 522/1, 522/2, 522/3, 522/4 и 522/5, могуће је доћи до конструктивног и креативног решења, које би се базирало на принципима одрживог развоја и интегративне заштите.

У циљу заштите, очувања и афирмације споменичких вредности, а у складу са свим горе наведеним, смернице и препоруке за планиране интервенције на наведеним парцелама су:

– У циљу очувања споменичких вредности простора, потребно је приликом планирања будућих интервенција у највећој могућој мери очувати и унапредити споменичке вредности простора, пре свега карактер и амбијент предметног блока као дела градског простора посебних културно-историјских, архитектонско-урбанистичких и амбијенталних вредности.

– Имајући у виду да је Историјско језгро Београда одређеницама ППР-а и ГУП-а дефинисано као подручје опште обнове, под којом се подразумева комбинована примена интегративне конзервације, урбане обнове и уређења простора, усаглашена према обиму и нивоу вредности градитељског наслеђа, потребно је применом принципа интегративне заштите наведене парцеле третирати кроз јединствено планско решење уклопљено у контекст непосредног окружења.

– Очување споменика културе на к. п. 522/5 у постојећем габариту и волумену уз примену конзерваторских метода рестаурација, ревитализација, реконструкција, санација и презентација са циљем очувања и унапређења његових споменичких, архитектонских и естетских вредности.

– Очување објекта на к. п. 522/1, у Улици Страхињића бана број 7, на постојећој уличној регулацији у свом архитектонском ликовно-обликовном изразу и материјализацији, уз могућност интервенција којима би се омогућило његово повезивање са новом изградњом на слободном делу парцеле и интегрисање у јединствен комплекс. Потребно је у највећој могућој мери очувати интегритет и физичку структуру објекта, а новим интервенцијама којима се јасно мора направити разлика између постојећег и новопланираног, нагласити вредности објекта у контрасту старо – ново и уклопити га у непосредно окружење формирајући просторно и естетски усаглашен улични потез.

– Могућа је изградња новог објекта на делу катастарске парцеле 522/1, у Улици Страхињића бана број 9, уз услов поштовања и висинског усаглашавања са објектом од посебних вредности у Улици Страхињића бана број 11. Нови објекат могуће је повезати са постојећим у Улици Страхињића бана број 7.

– Дворишни објекат на к. п. 522/2 могуће је адекватно повезати и интегрисати у јединствено решење комплекса чиме би се искористио постојећи габарит објекта као потенцијал за дефинисање потребних капацитета.

(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број Р 3615/17 од 23. јануара 2018. године)

2.2.2. Заштита природе

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10, 14/16, 95/18 и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и др.

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже РС или у простору евидентираних природних добара.

Планским решењем, предвиђена је реконструкција и формирање уређених зелених површина, формирање нове јавне зелене и слободне површине у блоку, очување дрвореда у улицама Страхињића бана, Риге од Фере и Тадеуша Кошћушка, формирање кровног врта на делу подземне гараже, фаворизовање аутохтоних врста биљака и др, чиме је дат допринос заштити природе. Планиране зелене површине позитивно ће утицати на микроклиматске услове и кретање врста.

(Услови Завода за заштиту природе Србије, 03 број 020-1858/3 од 20. октобра 2016. године; ЈКП „Зеленило – Београд”, број 51/415 од 26. октобра 2016. године; Секретаријата за заштиту животне средине, број 501.2-95/2016-V-04 од 17. октобра 2016. године)

2.2.3. Заштита животне средине

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, утврђују се следећи урбанистички услови и мере заштите:

– на предметном простору није дозвољена/о: изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката, односно погорша постојеће еколошке услове становања; уређење паркинг простора у унутрашњости блока; обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе;

– извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

– у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити: прикључење објеката на инфраструктуру; централизован начин загревања објеката; изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина; контролисани прихват зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем;

– објекте пројектовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;

станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

– при пројектовању, односно изградњи објеката намењених становању, а нарочито ако је део објекта намењен пословању, као и објеката или њихових делова оријентисаних ка улицама Тадеуша Кошћушка и Цара Душана применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

– обезбедити најмање 40% слободних површина на парцели од којих најмање 10% мора бити незастртих површина у директном контакту са тлом; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина и истим обезбедити: задржавање и ревитализацију постојећих дрвореда у улицама Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића бана, озелењавање кровних површина у форми кровног врта или постављање одговарајућег броја „мобилних” дрвореда у унутрашњости блока;

– обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз: правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих; коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама; правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;

– у подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити: уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”; систем за праћење концентрације угљен-моноксида; систем за контролу ваздуха у гаражи; контролисано прикупљање заљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем; редовно пражење и одржавање сепаратора; континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;

– управљање отпадом вршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2021–2030 („Службени лист Града Београда”, број 47/21) и с тим у вези обезбедити: посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл; простор за зелено острво, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце);

– у току радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите: снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине; грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом.

За предметни план је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 број 350.14-9/2016 од 15. јуна 2016. године.

(Услови Секретаријата за заштиту животне средине, број 501.2-95/2016-V-04 од 17. октобра 2016. године)

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

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – $A_{cc}(g)$ и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
$A_{cc}(g) max.$	0,06	0,1	0,1
$I_{max} (EMS-98)$	VI–VII	VII–VIII	VII–VIII

Табела 2 – Максимални интензитети земљотреса

Мора се нагласити да тло, које припада алувијалним седиментима, припада групи некохерентних водозасићених песковитих средина код којих је могућа појава ликвифације под утицајем сеизмичке побуде.

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

– Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20); све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације;

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

Урбанистичке мере заштите од пожара

У плану су имплементирани следеће мере заштите од пожара и експлозија:

– капацитет водоводне мреже је планиран тако да обезбеди довољне количине воде за гашење пожара;

– планом су дефинисана минимална прописана растојања између објеката са циљем спречавања ширења пожара и

– на парцелама јавне и остале намене обезбеђен је простор за приступ и пролаз ватрогасних возила до објеката.

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

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/18) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

У поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносно растојања и др, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 115/20) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

(Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-341/2016 од 29. септембра 2016. године)

Услови од интереса за одбрану земље

На подручју обухваћеном планом нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

(Услови Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, број 2936/2 од 30. октобра 2016. године)

2.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO₂ и др), што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

Обновљиви извори енергије

Један од основних принципа развоја енергетске инфраструктуре града Београда јесте коришћење локално расположивих обновљивих извора енергије. Експлоатација и коришћење обновљивих извора енергије један је од услова за одрживи развој енергетике и задовољење домаћих потреба за енергентима, а истовремено се делује по законским прописима Европске уније, чији је акценат на смањењу коришћења фосилних горива и заштити животне средине.

Коришћење подземне воде, захваћањем преко истражно-експлоатационих бунара и потом проласком кроз топлотне пумпе и екстракцијом топлоте ствара се одговарајућа топлотна енергија коју је потом могуће користити за будуће намене.

На основу пројекта „Детаљна истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса града Београда – потенцијал, могућности коришћења и енергетска валоризација” (Рударско-геолошки факултет, 2012. године), предметни простор припада рејону Б3 који обухвата хидрогеолошке ресурсе у оквиру кречњака тортонско-сарматске старости.

Њихова просечна дебљина износи 35 m, са просечном температуром подземних вода од 17°C.

2.4. Евакуација отпада

За потребе евакуације комуналног отпада из постојећих објеката на предметном простору, користе се надземни контејнери запремине 1,1 m³ и габарита димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m (два контејнера на тротоару испред објекта у Улици цара Душана број два и пет контејнера на тротоару испред објекта у Улици цара Душана број 12), као и подземни контејнери запремине 1,1 m³ и габарита димензија 1,80 x 1,80 x 2,40 m (1 контејнер на тротоару испред објекта у Страхињића бана број 12, један контејнер на уличном острву испред објекта у Улици Тадеуша Кошћушка број 36 и два контејнера пола на коловозу, пола на тротоару испред објекта у Улици Риге од Фере број 19).

За потребе изградње нових објеката неопходно је предвидети контејнере запремине 1,1 m³, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: један контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

На Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план” означене су позиције за постављање постојећих и планираних контејнера за одлагање комуналног отпада.

При изради пројектно-техничке документације за изградњу објеката, инвеститор је у обавези да се обрати ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Главни архитектонско грађевински пројекат објекта, са решеним начином евакуације комуналног отпада из планираног објекта.

(Услови ЈКП „Градска чистоћа”, број 17303 од 27. септембра 2016. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

3.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500 и Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500)

Табела 3 – Попис катастарских парцела за јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Ознака саобраћајне површине*
Део Улице Тадеуша Кошћушка	КО Стари град Делови катастарских парцела бр. 73 и 468	САО1
Улица Страхињића Бана	КО Стари град Део катастарске парцеле бр. 555	САО1
Улица Риге од Фере	КО Стари град Део катастарске парцеле бр. 516	САО1

*за наведене саобраћајнице задржава се постојећа регулација и парцелација

3.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда. Улице Цара Душана и Тадеуша Кошћушка су део примарне уличне мреже, као улице првог реда, док су улице Риге од Фере и Страхињића бана део секундарне уличне мреже, као приступне улице намењене индивидуалном саобраћају, снабдевању комерцијалних садржаја и паркирању возила.

Границом плана обухваћени су део регулације (тротоар) Улице Тадеуша Кошћушка, као и комплетне регулације улице Страхињића бана и Риге од Фере. Улица цара Душана у саобраћајном смислу дефинише предметни простор са северне стране, али није обухваћена границом плана.

Регулације саобраћајница Страхињића бана, Риге од Фере и део регулације Тадеуша Кошћушка у оквиру границе планирају се са ширином регулације и распоредом елемената попречног профила као у постојећем стању:

– Улица Страхињића бана са ширином коловоза од 7 m, обостраним косим паркинзима ширине 4,5 m и обостраним тротоарима од 2,5 m односно 4,2 m;

– Улица Риге од Фере са ширином коловоза од 7 m, обостраним подужним паркирањем од 2 m и обостраним тротоарима од по 3,7 m односно 4 m и

– Улица Тадеуша Кошћушка, део регулације у ширини тротоара од мин. 5,2 m.

Регулација Улице цара Душана дефинисана је Планом детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, бр. 83/15 и 109/18).

Пешачка кретања се одвијају тротоарима у оквиру помених улица, као и пешачким комуникацијама планираним у оквиру блока. Планираним решењем се задржавају постојећи дрвореди у оквиру уличних регулација.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

Улицом цара Душана саобраћају линије аутобуског и трамвајског подсистема јавног градског превоза (линије бр. 2, 5, 10, 24, 26, 79 и Е9), чије се стајалиште налази уз предметни блок. Улицом Тадеуша Кошћушка саобраћају трамвајске линије бр. 2 и 11 са стајалиштем у Булевару војводе Бојовића, које се налази у петоминутној пешачкој доступности у односу на садржаје предметног блока.

Концептом развоја јавног градског превоза планирано је задржавање траса постојећих аутобуских линија дуж помених улица, уз могућност реорганизације мреже линија, а у складу са развојем саобраћајног система. Такође, задржава се постојеће стајалиште у Улици цара Душана, које се налази непосредно уз предметни план.

3.1.3. Паркирање

За планиране садржаје неопходно је обезбедити потребан број паркинг-места (у даљем тексту: ПМ), у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива. На парцелама планираним за трансформацију и изградњу објеката, планиране су подземне гараже.

Потребе за паркирањем постојећих становника решавају се следећи начин:

- задржава се паркирање возила у регулацији саобраћајница Страхинића бана и Риге од Фере (око 61 ПМ);
- у оквиру паркиралишта „Калемегдан” (капацитет око 114 ПМ), које се налази у петоминутној пешачкој доступности;
- у оквиру планираних јавних гаража, у петоминутној пешачкој изохрони (до 400 m) – локација Тадеуша Кошћушка 2 (капацитет око 270 ПМ).

3.1.4. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

(Услови: ЈКП „Београд-пут”, V 40501-1/2016 од 28. септембра 2016. године; Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, број IV-05 бр. 344.4-36/2016 од 24. октобра 2016. године; Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 бр. 3465-3000/16 од 3. новембра 2016. године)

3.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина (Графички прилог број 8 „Синхрон план”, Р 1:500)

У оквиру регулација саобраћајница заступљено је линеарно зеленило, дрворед липа у Улици Риге од Фере и дрворед јавора у Улици Страхинића бана.

Код обнове дрвореда у постојећим регулацијама јавних саобраћајница, важе следећи услови:

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала;
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине, предвидети садњу школованих садница;
- посебну пажњу обратити на формирање прилаза новим објектима, тако да не угрозе постојећи дрворед;
- предвидети садњу школованих садница (висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm).

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, број 51/415 од 26. октобра 2016. године и Завода за заштиту природе Србије, 03 број 020-1858/3 од 20. октобра 2016. године)

3.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог број 8 „Синхрон план”, Р 1:500)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Простор обухваћен границом плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У оквиру предметног подручја и његовом непосредном окружењу налазе се следећи објекти водовода:

- В1Л100 mm, В1Л150 mm у Улици цара Душана,
- В1Л150 mm, В1Л80 mm у Улици Риге од Фере,
- В1Л200 mm у Улици Страхинића бана и
- В1Л150 mm, односно В1Л125 mm у Улици Тадеуша Кошћушка.

На територији обухваћеној планом, постојећи цевовод пречника од Ø80 mm у Улици Риге од Фере је потребно реконструисати на минимални пречник Ø150 mm и предвидети у улици довољан број хидраната.

Планом детаљне регулације водовода прве висинске зоне Ø700 mm-Ø500 mm од постојећег водовода на Дорћолу до постојећег водовода Ø400 mm у Улици Вука Караџића („Службени лист Града Београда”, број 44/16), дуж Улице Тадеуша Кошћушка резервише се простор за изградњу овог магистралног цевовода, који ће повезивати постојеће цеводе у улицама Мике Аласа и Југ Богдановој. Изградња предметног магистралног цевовода Ø700 mm услов је за боље водоснабдевање ширег подручја прве висинске зоне.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима Београдског водовода.

Реконструкција водоводне мреже, по траси постојеће или непосредно уз постојећу, уз евентуалну промену капацитета у зависности од потреба, може да се врши кроз редовно одржавање водоводне мреже.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Кроз израду техничке документације димезнионисати водоводну мрежу тако да се обезбеде довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

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

Уколико радни притисак не може да задовољи потребе за водом виших делова планираних објеката, потребно је предвидети постројења за повећање притиска.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација” – Служба за развој, број 56599 I4-1/909 од 28. септембра 2016. године)

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме је у постојећем стању, заступљен општи систем канализације атмосферских и употребљених вода.

У оквиру предметног подручја и његовом непосредном окружењу налазе се следећи објекти канализације:

- ОК300 mm са везом на колектор ОБ60/110 cm у Улици Тадеуша Кошћушка,
- ОК300 mm, ОБ60/110-120/180 cm у Улици цара Душана,
- ОК400 mm, ОБ60/110 cm у Улици Риге од Фере и два канала (обострано) ОК250-300 mm у Улици Страхињића Бана.

Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде предметне територије је колектор ОБ60/110-120/180 cm у Улици цара Душана.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16), дуж Улице цара Душана је планиран „Интерцептор”. „Интерцептор” је главни скупљач употребљених вода града Београда на делу територије који припада Централном систему београдске канализације, који све отпадне воде одводи до постројења за пречишћавање отпадних вода „Велико село”. Он представља услов за несметано канализације целокупног централног канализационог система.

Део предметне локација и њеног непосредног окружења делом је сагледано у Плану детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу („Службени лист Града Београда”, бр. 85/15 и 109/18). За потребе предметног плана урађен је Идејни пројекат канализационе мреже за насеље између улица Тадеуша Кошћушког, Цара Душана, Француске и постојеће пруге на Дорћолу (ИМ пројект, 2011. године). По овом пројекту планира се раздвајање постојеће канализације, која је по општем систему, на канализацију за фекалну воду и канализацију за атмосферску воду уз максимално искоришћење постојеће мреже канала и колектора. Постојећа канализација општег типа, где је год то било могуће је развојена, задржана и претворена у атмосферску или фекалну канализацију, у Улици цара Душана предвиђени су следећи радови:

– постојећи општи колектор ОБ60/110-ОБ120/180 cm планира се као колектор за атмосферске воде;

– постојећа општа канализација ОК250-ОК300 mm планира се као канализација за атмосферске воде АК300 mm и – за употребљене воде планира се нови канал ФК250 mm.

За прикључење планираних, као и постојећих објеката који се дограђују и реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструирати према важећим стандардима Београдске канализације. Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима Београдске канализације.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 06/10, 29/14 и 29/15). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Воде које се због било којих разлога могу наћи у подземним гаражама прикључити на градску канализациону мрежу гравитационо а уколико то није могуће унутар локације предвидети препумпавање.

Приликом изградње планираних објеката не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећих објеката канализације. Планиране објекте поставити на адекватном одстојању, како се не би оштетили објекти канализације.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон планом. Димензија уличне канализације не може бити мања од Ø300 mm.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности. Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар дате регулације, односно у оквиру површина јавне намене а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, број 56599/1 од 17. октобра 2016. године)

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом у оквиру границе плана изграђене су следеће трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV:

- „Тадеуша Кошћушка 42”, регистарског броја Б-430 и
- „Риге од Фере 15”, рег. бр. Б-1751.

ТС су изграђене у склопу постојећих објеката. Од ТС изграђена је подземна мрежа водова 10 kV, 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО), пратећи коридор постојећих саобраћајних површина. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом, односно поменутих ТС, оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 14 – Калемегдан”.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије Србије – Београд), планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 342 kW.

На основу процењене једновремене снаге, као и постојећег стања електроенергетске (ЕЕ) мреже, напајање планираних потрошача планира се из постојећих ТС10/0,4 kV. Како би се то омогућило планира се реконструкција постојеће ТС рег. бр. Б-1751 повећањем снаге трансформатора са 630 kVA на 1000 kVA.

Од ТС до потрошача електричне енергије изградити ЕЕ мрежу 1 kV као и водове ЈО. Планиране ЕЕ водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, изградити испод тротоарског простора саобраћајница, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ЕЕ водова, дуж постојећих ЕЕ коридора, односно паралелно постојећим ЕЕ кабловским водовима.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ЕЕ водови, потребно их је изместити или заштитити. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ЕЕ водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Све планиране ЕЕ објекте изградити према важећим техничким прописима, признатим светским стандардима из ове области и техничким препорукама, уз уважавање развоја и примене савремених техничких решења за ову врсту објеката. Објекте изградити уз сарадњу са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција” д. о. о. Београд.

(Услови ПД „ЕПС Дистрибуција” д. о. о. Београд, број 5041/16 (80110 ЛБ) од 29. септембра 2016. године)

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметно подручје које се обрађује овим планским документом припада кабловском подручју Н°6 и Н°7 издвојеног степена (ИС) „Јованова”, који је повезан са аутоматском телефонском централом (АТЦ) „Академија”. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним у ТК канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

У постојећој ТК канализацији изграђен је већи број оптичких ТК каблова транспортне мреже Београда. У јужном делу плана, на постојећем објекту, изграђена је база станица „Мобилне телефоније Србије”.

За планиране објекте колективног становања приступну ТК мрежу реализовати ФТТВ (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) ТК уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији ФТТН (полагањем оптичког кабла до куће –

енгл. Fiber To The Home), који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

У сваком објекту који се гради планира се постављање кабинета ТК концентрације. За смештај ТК концентрације, у варијанти indoor (унутрашња монтажа кабинета), обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта површине најмање 4 m². Планиране ТК концентрације повезати оптичким ТК каблом на постојећу транспортну ТК мрежу.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим ТК прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем ТК канализације. Испред сваког објекта изградити приводно ТК окно и од њега приводну ТК канализацију, две ПВЦ цеви пречника Ø110 mm, до места уласка каблова у објекат. Приводна ТК окна повезати планираном ТК канализацијом, капацитета две ПВЦ цеви пречника Ø110 mm, са постојећом ТК канализацијом.

Планирану ТК канализацију изградити испод тротоарског простора саобраћајница, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине 0,4 m.

Планиране ТК каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибутивног система полагати кроз постојећу и планирану ТК канализацију.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ТК објекти, потребно их је изместити или заштитити. Приликом измештања ових објеката водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси ТК објеката.

Све планиране ТК објекте изградити према важећим техничким прописима, признатим светским стандардима из ове области и техничким препорукама, уз уважавање развоја и примене савремених техничких решења за ову врсту објеката, као и препорука светске здравствене организације. Објекте изградити уз сарадњу са изабраним ТК оператором.

(Услови „Телеком Србија” АД, број 358944/2-2016 од 7. октобра 2016. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог број 7 „Топловодна и мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Дунав”, чија мрежа ради у температурном режиму 120/55 °С, називни притисак НП 25, односно топлотном конзуму магистралног топловода М2. Прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте.

Постојећи објекти који се налазе у оквиру предметног плана делимично су топлификовани путем постојећих топоводних прикључака и топлотних подстаница, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел. енергија или пећи са различитим основним енергентима).

У оквиру границе плана изведени су следећи топоводи:

- у Улици Тадеуша Кошћушка топовод пречника Ø168.3/250;
- у Улици цара Душана топовод пречника Ø88.9/160 који је изведен кроз објекте у Улици цара Душана бр. 2-6;
- у Улици Страхињића бана топоводи пречника Ø273.0/400, Ø168.3/250, Ø108.0/200, Ø76.1/140, Ø60.3/125 и Ø48.3/110;
- у Улици Риге од Фере топоводи пречника Ø168.3/250, Ø114.3/200, Ø108.0/200, Ø76.1/140, Ø60.3/125 и Ø48.3/110.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за планиране потрошаче и он износи укупно сса $Q=470$ KW.

Потребе за топлотном енергијом планираних објеката у оквиру границе плана обезбедити путем топоводних прикључака на постојећу топоводну мрежу изведену у ободним саобраћајницама, и то:

- планирани објекат на к. п. 531/1 са топовода пречника $\varnothing 168.3/250$ дуж Улице Тадеуша Кошћушка;
- планирани објекти на к. п. 529/2 и 522/1 са топовода пречника $\varnothing 168.3/250$ дуж Улице Страхињића бана;
- објекат на к. п. 524 са топовода пречника $\varnothing 114.3/200$ дуж Улице Риге од Фере.

Испорука топлотне енергије у самим објектима обављаће се преко планираних топлотних подстанца. Подстанции смести у планираним објектима са обезбеђеним приступом и прикључцима на електричну енергију, водовод и гравитациону канализацију. Подстанции морају бити вентилиране и звучно изоловане и изведене према Техничким прописима ЈКП „Београдске електране”. Тачна диспозиција свих планираних топлотних подстанца биће дата кроз израду даље техничке документације.

Такође, планира се реконструкција топоводног прикључка пречника $\varnothing 168.3/250$ од постојећег топовода трасираног дуж Улице Страхињића бана до постојећег објекта на к. п. 522/2 у зони планиране изградње на к. п. 522/1 и изградња планираног топоводног прикључка пречника $\varnothing 168.3/250$ из правца Улице цара Душана, дуж које је планиран магистрални топовод до горепомењеног објекта на к. п. 522/2. Планирани магистрални топовод пречника $\varnothing 355.6/500$ дуж Улице цара Душана дефинисан је Планом детаљне регулације за подручје између улица: Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град („Службени лист Града Београда”, број 83/15).

Планирану топоводну мрежу за новопланиране потрошаче изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,6 m.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода придржавати се свих одредби из Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду („Службени лист Града Београда”, бр. 43/2007, 2/11, 29/14, 19/17, 26/19, 101/19 и 65/20) и Правила о раду дистрибутивних система („Службени лист Града Београда”, број 54/14).

(Услови ЈКП „Београдске електране”, допис број II-8322/3 од 28. октобра 2016. године)

3.3. Јавне зелене површине

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:500)

Табела 4 – Попис катастарских парцела за јавне зелене површине

Јавна зелена површина – сквер	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Део блока	КО Стари град Целе катастарске парцеле бр. 522/3, 522/4	ЗП2

На предметној територији у оквиру блока, на посебној парцели површине 535,5 m², планирана је нова јавна зелена површина (ЗП2). У складу са положајем у простору, димензијама и непосредним окружењем, ова зелена површина планирана је у типологији сквера.

Приликом формирања планираног сквера потребно је поштовати следећа правила:

- уређење треба да се заснива на јединственом партерном уређењу и попличавању простора и озелењавању простора групацијама декоративног биљног материјала и солитерним стаблима;
- обавезна је израда јединственог Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина;
- минимална површина под незастртим зеленим површинама је 10%;
- предвидети озелењавање на савремен, стилски и функционалан начин, тако да естетске функције зеленила дођу до изражаја;
- користити декоративне групе дрвећа, жбуње, сезонско цвеће, избегавати инванзивне и алергене врсте;
- партерне површине нивелисати на начин који омогућава безбедно кретање и коришћење, несметано отицање површинских вода и одржавање застора;
- пројектним решењем простор опремити савременим урбаним мобилијаром;
- на површини ЗП2 могуће је предвидети површине за паркирање возила (максимално 12 паркинг места) што се мора дефинисати кроз израду јединственог Пројекта пејзажног уређења зелених и слободних површина;
- приликом избора мобилијара водити рачуна да се задовоље естетски критеријуми условљени културно-историјским и амбијенталним вредностима непосредног окружења;
- приликом реконструкције фасада постојећих објеката и постојећег зида ка кп 523/1 КО Стари град, у циљу подизања еколошког, естетског и амбијенталног квалитета простора, применити принцип вертикалног озелењавања – зелених зидова и примене савремених биотехничких решења у третману постојећих калкана и
- није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката.

За израду пројекта пејзажног уређења потребно је прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”.

Планирана је допуна постојећег дрвореда у Улици Страхињића бана, у складу са Графичким прилогом број 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1: 500. Одабир врсте садница ускладити са постојећим зеленим фондом.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, допис бр. 51/415 од 26. октобра 2016. године)

3.4. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”, Р 1:500)

3.4.1. Дечје установе

На предметној територији није планирана локација за дечју установу. Деца предшколског узраста (у складу са планираним капацитетима, укупан број деце предшколског узраста је седам) могу користити капацитете постојећих предшколских установа у суседним блоковима (Вртић „Лептирић” у Господар Јевремовој улици).

(Услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис број 1518/2016 од 21. новембра 2016. године)

3.4.2. Основне школе

На предметној територији није планирана локација за основну школу. Деца школског узраста (у складу са планираним капацитетима, укупан број деце школског узраста је 10) кори-

стиће капацитете постојећих школских установа у суседним блоковима (ОШ „Браћа Барух” у Улици деспота Ђурђа и ОШ „Михаило Петровић Алас” у Господар Јовановој улици).

(Услови Завода за унапређење образовања и васпитања, допис број 1518/2016 од 21. новембра 2016. године)

3.4.3. Примарна здравствена заштита

На предметном простору није планирана локација за објекат примарне здравствене заштите. Најближи објекат примарне здравствене заштите у којем становници са територије плана могу остваривати здравствену заштиту је централни објекат Дома здравља „Стари град” у Симиној улици број 27, удаљен око 1,4 km и здравственим станицама у улицама Риге од Фере, Дубровачкој, Добрачиној и Венизелосовој. Становници здравствену заштиту могу остваривати у наведеним објектима, уз неопходну санацију, адаптацију и инвестиционо одржавање објеката.

(Услови Секретаријата за здравство, П-01 број 50-928/2016 од 25. новембра 2016. године)

3.4.4. Пошта

У оквиру границе плана, у приземљу стамбеног објекта у Улици цара Душана број 14-16 налази се пословна јединица „Поште Србије” укупне БРГП око 260 m², која се овим планом задржава.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:500 и Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500)

4.1. Мешовити градски центри – зона М1.1

У оквиру ове зоне налазе се постојећи објекти који се овим планом задржавају у постојећем волумену и габариту. Објекти су спратности од П до П+7+Пк. Катастарске парцеле се поклапају са габаритом објеката, тако да је остварени индекс заузетости „3” = 100%, што не оставља могућност за додатно увећање капацитета.

Дозвољени су само радови на инвестиционом и текућем одржавању објеката.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
Основна намена	– Основна намена ове зоне су мешовити градски центри. – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање/ пословање 0–80% : 20%–100%. – Приземља постојећих објеката који се овим планом задржавају могу се наменити за комерцијалне садржаје.
Компатибилност намене	– Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле. – Компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају buku.
Услови за дефинисање грађевинске парцеле	– Минимална површина парцеле је 280 m ² , мин. ширина фронта је 8,5m; свака парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу. – У циљу припајања постојећег објекта, који се задржава на к. п. 531/1 КО Стари град, стамбено-пословном објекту на к. п. 531/2 КО Стари град, изузетно је дозвољена препарцелација парцела различитих зона. У том случају, за новоформирану парцелу (цела к. п. 531/2 и део к. п. 531/1), примењују се правила зоне М1.1. За преостали део к. п. 531/1 КО Стари град примењују се правила зоне М1.2.
Индекс заузетости парцеле („3”)	– Максимални индекс заузетости је као у постојећем стању.
Спратност објекта	– Задржава се постојећа спратност објеката.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Дозвољени су радови на инвестиционом и текућем одржавању објеката. – У циљу подизања еколошког, естетског и амбијенталног квалитета простора, дозвољено је вертикално озелењавање фасада и примена савремених биотехничких решења у третману постојећих калкана.

Табела 5 – Правила уређења и грађења зоне М1.1

4.2. Мешовити градски центри – зона М1.2

Зона трансформације М1.2 обухвата следеће парцеле:

Табела 6 – Попис катастарских парцела у оквиру зоне М1.2

Мешовити градски центри	Број катастарске парцеле
Ул. Тадеуша Кошћушка бр. 40	КО Стари град цела катастарска парцела: 531/1
Ул. цара Душана бр. 6*	КО Стари град цела катастарска парцела: 520/1

*за катастарску парцелу на наведеној локацији задржава се постојећа регулација и парцелација

Под трансформацијом се подразумева замена постојећих и изградња нових објеката, као и партерно и пејсажно уређење слободних површина на парцели, у циљу обезбеђивања квалитета амбијента стамбене и централне зоне. Планираним интерполацијама треба постићи квалитетно архитектонско уклапање са непосредним окружењем.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
Основна намена	<ul style="list-style-type: none"> – Основна намена ове зоне су мешовити градски центри. – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање/ пословање 0–80% : 20%–100%. – У приземљу планираних објекта планирати комерцијалне садржаје.
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле. – Компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају буку.
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На парцели је дозвољена изградња 1 објекта. – Изузетно, уколико се задржава постојећи објекат на к. п. 531/1 КО Стари град, дозвољена је изградња другог објекта на парцели уз Улицу Тадеуша Кошћуша 40.
Услови за дефинисање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Минимална површина парцеле је 380 m², мин. ширина фронта је 12,5 m; парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу. – У обухвату ове зоне налази се и катастарска парцела број 520/1 КО Стари град, у Улици цара Душана број 6, која саобраћајни приступ остварује преко пасажа у уличном објекту у Улици цара Душана број 6 и иста има елементе грађевинске парцеле. – У циљу припајања постојећег објекта, који се задржава на к. п. 531/1 КО Стари град, стамбено-пословном објекту на к. п. 531/2 КО Стари град, изузетно је дозвољена препарцелација парцела различитих зона. У том случају, за новоформирану парцелу (цела к. п. 531/2 и део к. п. 531/1), примењује се правила зоне М1.1. За преостали део к. п. 531/1 КО Стари град примењује се правила зоне М1.2.
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте постављати у оквиру грађевинских линија приказаних у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони”, Р 1:500. – Објекти су двострано узидани. – Дозвољава се изградња еркера на уличној фасади максимално 1,5 m у односу на грађевинску/регулациону линију, изнад приземља објекта на минималној висини од 3,5 m од коте тротоара.
Осветљавање помоћних просторија – светларници	<ul style="list-style-type: none"> – За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. – Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. – Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
Индекс заузетости парцеле („3”)	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости је „3” = 40%. – Изузетно, уколико постојећи објекат, који се задржава на к. п. 531/1 КО Стари град остаје у зони М1.2, дозвољен је максимални индекс заузетости 55%. – На к. п. број 520/1 КО Стари град максимални индекс заузетости је „3” = 35%. – Максимални индекс заузетости за подземне етажне је 90% парцеле.
Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална спратност је П + 5 + ПК/ПС. – За улични објекат обавезно је висинско усклађивање са венцима суседних објеката.
Кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота пода приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице. – За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – За све објекте у овој зони дозвољено је текуће инвестиционо одржавање објеката. Нису дозвољени доградња и надзиђивање објеката, реконструкција и адаптација таванског простора.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%. – Процент зелених површина у директном контакту са тлом је мин. 10%; ако се због изградње подземне гараже не може обезбедити минимални проценат незастрих зелених површина, озеленити кров гараже у форми кровног врта и поставити одговарајући број мобилних дрвореда. – Постојећу квалитетну вегетацију сачувати и уклопити у новопланирано решење. – Амбијент простора унапредити постављањем мобилних садница у контејнерима, засадити школоване саднице ниских лишћара и четинара топијарних форми. – За к. п. 531/1 КО Стари град обавезна је израда пројекта уређења и озелењавања, којим ће се дефинисати партерно и пејсажно уређење парцеле; изнад планиране подземне гараже обавезно је формирати кровни врт на мин. 30% површине крова гараже у нивоу терена. – Приликом формирања кровног врта изнад подземне гараже потребно је поштовати следеће услове: обезбедити 80 cm плодног супстрата насутог на кров подземних етажа на површинама планираним за озелењавање, уз адекватну хидро и термо изолацију, дренажни слој испод насутог супстрата и технички решено одводњавање са крова подземних етажа; за озелењавање користити мање дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаке, покриваче гла, пузавице и др.; користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне и створене услове средине; не користити инвазивне и алергене врсте. – Обезбедити стазе за комуникацију и мобилијар и дренажу површинских вода ка кишној канализацији. – За израду пројекта уређења и озелењавања потребно је прибавити техничке услове ЈКП „Зеленило-Београд”. – Препоручује се озелењавање крова објекта, као и вертикално озелењавање његових слободних фасада. Кровни врт треба да је екстензивног карактера, формиран као јединствена зелена површина са минимално 30 cm земљишног супстрата. Приликом озелењавања вертикалних површина стамбених објеката, зелене површине се могу формирати директно на вертикалним површинама објеката, постављањем носача на минималном одстојању од објекта и/или слагањем контејнерски гајених биљака за зелени зид. Потребно је обезбедити систем за заливање, изолацију и др. – Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина. – Неопходно је да се планиране интервенције ускладе са постојећом високом вегетацијом. Уколико то није могуће, за вегетацију угрожену новопројектованим решењем обавеза је инвеститора да прибави решење на основу кога се може реализовати сеча и плати накнаду за посечена стабла.
Пешачке комуникације	<ul style="list-style-type: none"> – У приземљу уличног објекта, на к. п. 531/1 КО Стари град, препорука је да се планира пешачки пасај у циљу приступа унутрашњости парцеле. – Пешачки приступ к. п. број 520/1 КО Стари град остварује се преко пасажа у објекту у Улици цара Душана број 6.

Паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Потребан број паркинг места обезбедити на парцели. – На к. п. 531/1 КО Стари град обавезна је изградња подземне гараже. – Потребан број паркинг места одредити према следећим нормативима: становање 1,1 ПМ по стану; за трговину 1 ПМ на 66 м² БРГП; за пословање 1 ПМ на 80 м² БРГП. – У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје. – Код пројектовања еркера, посебну пажњу посветити складном уклапању димензија, позиције и обликовања еркера са фасадним фронтима суседних објеката, као и постизању динамике акцената и ритма фасадног низа блока у целини (централна позиција објекта у низу). – Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. – Повучени спрат (ПС) се формира повлачењем мин. 1,5 м у односу на грађевинску линију на делу објекта према улици, у целој ширини објекта. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. – Висина надзетка поткровља (ПК) износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 35°. – Прозорске отворе поткровља се пројектовати искључиво као кровне прозоре. – Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за ограђивање парцеле	– Ограђивање парцеле није дозвољено.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и топловодну мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Ова зона припада инжењерскогеолошком рејону ПВ1 – условно повољан терен. Овај рејон обухвата алувијалну раван дунава. Ниво подземне воде у терену је око 3–5 м, максимални ниво подземне воде је између кота 74–75 м. п. в. – Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње. – Због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију. – За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта). За објекте већег специфичног оптерећења препоручује се варијанта дубоког фундаирања. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација планског решења, на начин који омогућава несметано и независно функционисање сваке појединачне фазе.

Табела 7 – Правила уређења и грађења зоне М1.2

4.3. Мешовити градски центри – зона М1.3

Зона трансформације М1.3 обухвата следеће парцеле:

Табела 8 – Попис катастарских парцела у оквиру зоне М1.3

Мешовити градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Ул. цара Душана број 12	КО Стари град цела катастарска парцела: 522/2	*
Ул. Страхињића Бана бр. 7-9	КО Стари град цела катастарска парцела: 522/1	*

*за катастарску парцелу на наведеној локацији задржава се постојећа регулација и парцелација

Објекат некадашње фабрике трикотаже „Елка”, данас „Стаклопана”, на катастарској парцели бр. 522/2 КО Стари град, представник је индустријске архитектуре Београда између два рата. Нижи део објекта, ка Улици цара Душана је у претходном периоду надзиђиван и дограђиван на неадекватан и стилски непримерен начин.

Планом је предвиђено надзиђивање и висинско уједначавање са вишим делом објекта. Интервенцију извести применом методе контрастирања, пројектовањем савремене архитектонске форме у виду лаке, транспарентне конструкције, која ће представљати својеврстан акценат у простору. Планирани простор на последњој етажи мора бити функ-

ционално и грађевински повезан са објектом. Планирана намена је пословање или атрактиван комерцијални садржај (офиси, простор за манифестације, ресторан, кафе и сл.). Укупна планирана БРГП интервенције је око 300 м². Паркинг-места за планиране капацитете настале интервенцијом на к. п. бр. 522/2 КО Стари град планирана су у оквиру грађевинске парцеле сквера ЗП2.

За планирано надзиђивање/доградњу постојећег пословног објекта неопходно је претходно извршити проверу да ли објекат, односно тло може да издржи планирану интервенцију. Истраживања извести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15).

У складу са условима службе заштите, потребно је у највећој могућој мери очувати интегритет и физичку структуру објекта на к. п. 522/1, у Улици Страхињића бана број 7, на постојећој уличној регулацији, уз могућност интервенција којима би се омогућило његово повезивање са новом изградњом на слободном делу парцеле и интегрисање у јединствену грађевинску и функционалну целину. Део корпуса новог објекта ће бити препуштен преко постојећег приземног објекта, до пуне планиране висине П + 5 + Пс. На Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1: 500, приказане су грађевинске линије новог објекта. Уколико се у пројектантској разради кроз обавезну експертизу и вештачење утврди да није могуће дефинисати конструктивно и техничко решење за функционално и без-

бедно инкорпорирање нове структуре са постојећим објектом (подземна гаража, фундације, статичка стабилност објеката и сл.), може се приступити изградњи новог објекта уз максимално поштовање/ очување наслеђених вредности и уз сарадњу са Службом заштите. Архитектонским обликовањем и третманом фасада нагласити све вредности постојећег објекта (пропорције, ритам и величина отвора, де-

таљи фасадне пластике и сл.), применом контрастне методе или фасадизма и уклопити новонасталу физичку структуру у непосредно окружење.

Могућа је и изградња новог објекта на делу катастарске парцеле 522/1, у Улици Страхињића бана број 9, уз услов поштовања и висинског усаглашавања са објектом од посебних вредности у Улици Страхињића бана број 11.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
Основна намена	<ul style="list-style-type: none"> – Основна намена ове зоне су мешовити градски центри. – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање/пословање 0–80% : 20%–100%. – Препорука је активирање приземља планираног објекта комерцијалним садржајима, под условом да је то могуће због обезбеђивања приступа подземној гаражи, односно колског и пешачког пролаза у двориште.
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле. – Компатибилне намене које су дозвољене су депанданс вртића и сличне намене које не угрожавају животну средину и не стварају буку.
Број објеката на парцели	– На парцели је дозвољена изградња 1 објекта, односно јединствене грађевинске целине.
Услови за дефинисање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Минимална површина парцеле је 335 m², мин. ширина фронта је 16 m; свака парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу. – Катастарска парцела бр. 522/2 саобраћајни приступ остварује из Душанове улице преко грађевинске парцеле сквера ЗП2.
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте постављати у оквиру грађевинских линија приказаних у Графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. – Објекти су двострано узидани (типологија компактнoг блока). – На зидовима који су удаљени од границе парцеле, на позицијама графички дефинисаних грађевинских линија, дозвољено је отварање отвора стамбених просторија. – Дозвољено је отварање отвора на уличној фасади максимално 1,5 m у односу на грађевинску/регулациону линију, изнад приземља објекта на минималној висини од 3,5 m од коте тротоара.
Осветљавање помоћних просторија - светларници	<ul style="list-style-type: none"> – За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. – Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. – Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
Индекс заузетости парцеле („З“)	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости надземних етажа је „З“ = 60% површине парцеле; изузетак представља кат. парцела бр. 522/2, где је постојећи индекс заузетости 100%. – Максимални индекс заузетости за подземне етаже је 90% парцеле.
Спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална спратност је П+5+Пс. – Повучени спрат је последња етажа повучена од фасадне равни минимално 1,5 m; кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна. – Обавезно је висинско усклађивање са венцима објеката на суседним парцелама. – За објекат на к. п. бр. 522/2 за планирано надзиђивање дела објекта обавезно је висинско усклађивање са вишим делом објекта.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– За све објекте у овој зони дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање објеката до реализације планског решења.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%. – Процент зелених површина у директном контакту са тлом је мин. 10%; ако се због изградње подземне гараже не може обезбедити минимални проценат незастрихних зелених површина, озеленити кров гараже у форми кровног врта и поставити одговарајући број мобилних дрвореда. – Постојећу квалитетну вегетацију сачувати и уклопити у новопланирано решење. – Амбијент простора унапредити постављањем мобилних садница у контејнерима, засадити школоване саднице ниских лишћара и четинара топијарних форми. – Препоручује се озелењавање крова објекта, као и вертикално озелењавање његових слободних фасада. Кровни врт треба да је екстензивног карактера, формиран као јединствена зелена површина са минимално 30 cm земљишног супстрата. Приликом озелењавања вертикалних површина стамбених објеката, зелене површине се могу формирати директно на вертикалним површинама објеката, постављањем носача на минималном одстојању од објекта и/или слагањем контејнерски гајених биљака за зелени зид. Потребно је обезбедити систем за заливање, изолацију и др. – Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина. – Неопходно је да се планиране интервенције усклади са постојећом високом вегетацијом. Уколико то није могуће, за вегетацију угрожену новопројектованим решењем, обавеза је инвеститора да прибави решење на основу кога се може реализовати сеча и плати накнаду за посечена стабла.
Паркирање	<ul style="list-style-type: none"> – Потребе за паркирањем планираних капацитета на к. п. број 522/2 КО Стари град обезбедити у оквиру паркиралишта које се налазе у петоминутној пешачкој доступности (до 400 m), а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17). – На к. п. број 522/1 обавезна је изградња подземне гараже. – Потребан број паркинг места одредити према следећим нормативима: за становање 1,1 ПМ по стану; за трговину 1 ПМ на 66 m² БРГП; за пословање 1 ПМ на 80 m² БРГП. – У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.

Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје. – Код пројектовања еркера, посебну пажњу посветити складном уклапању димензија, позиције и обликовања еркера са фасадним фронтонима суседних објеката, као и постизању динамике акцената и ритма фасадног низа блока у целини (централна позиција објекта у низу). – Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Последња етажа може бити у форми повученог спрата или поткровља. – Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5 m у односу на грађевинску линију, у целој ширини објекта. За планирани објекат на кат. парцели 522/1, повлачење последње етаже од мин. 1,5 m извести ка дворишном делу, због позиције постојећег пословног објекта на кат. парцели 522/2 на међи. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем. – Висина надзатка поткровља (Пк) износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 35°. – Прозорске отворе поткровља пројектовати искључиво као кровне прозоре. – Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за ограђивање парцеле	– Ограђивање парцеле није дозвољено.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и топловодну мрежу.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Ова зона припада инжењерскогеолошком рејону ПВ1 – условно повољан терен. Овај рејон обухвата алувијалну равну Дунава. Ниво подземне воде у терену је око 3–5 m, максимални ниво подземне воде је између кота 74–75 m. n. v. – Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње. – Због високих нивоа подземних вода не препоручује се израда више од једне подземне етаже. За укопане делове објекта обезбедити хидроизолацију. – За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта). За објекте већег специфичног оптерећења, препоручује се варијанта дубоког фундаирања. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација планског решења, на начин који омогућава несметано и независно функционисање сваке појединачне фазе.

Табела 9 – Правила уређења и грађења зоне М1.3

5. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (m ²)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (m ²)
Површина плана	15.073	15.073
БРПП становања	25.082	28.582
БРПП делатности	8.308	7.185
БРПП јавних служби, јавних објеката и комплекса	260	260
БРПП укупно	33.650	36.027
Број станова	322	357
Број становника	934	1.035
Однос становања/делатности	77%:23%	79%:21%
Густина становника	610 st/ha	676 st/ha

Табела 10 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета (оријентационо)

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ТАДЕУША КОШЋУШКА, ЦАРА ЛАЗАРА, РИГЕ ОД ФЕРЕ И СТРАХИЊИЋА БАНА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД				
ЗОНА/ намена	„И” – индекс изграђености парцеле	„З” – индекс заузетости парцеле	% зелених површина	макс. спратност
М1.1 / мешовити градски центри	/	постојећи	постојећи	постојећа
М1.2 / мешовити градски центри	/	29%	71%	П + 5 + Пс/Пк
М1.3 / мешовити градски центри	/	57%	43%	П+5+ Пс/Пк
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX)				
М.1 / мешовити градски центри	4.0 *	60% * изузетно 70% (уколико је % комерцијалних садржаја већи од 50%)	40%* изузетно 30% (уколико је % комерцијалних садржаја већи од 50%)	П + 8 + (Пс) (макс. висина венца 32 m, макс. висина слемена 37 m)

Табела 11 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене предложених Планом и по ППР-у Београда

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Овај план представља основ за: издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити стабилност и функционалност суседних објеката.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:500
3.	РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:500
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:500
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
7.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
8.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:500

III. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и изјава одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
5. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Извештај о јавном увиду
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из ППР Београда
10. Елаборат за рани јавни увид
11. Извештај о раном јавном увиду
12. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе)
13. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д.	Катастарски план са границом ПДР-а	Р 1:500
2д.	Топографски план са границом ПДР-а	Р 1:500
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом ПДР-а	Р 1:500

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

Скупштина Града Београда
Број 350-514/23-С, 13. септембра 2023. године

Председник
Никола Никодијевић, с. р.

ОБАВЕШТЕЊЕ КОРИСНИЦИМА

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 13. септембра 2023. године, донела је Годишњи програм заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта на територији града Београда за 2023. годину (број 3-561/23-С).

Текст овог документа може се погледати на интернет-презентацији Града Београда www.beograd.rs, као и на сајту „Службеног листа Града Београда” www.slistbeograd.rs.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације дела насеља Кумодраж, градске општине Вождовац и Звездара -----	1
План детаљне регулације за блок између улица: Тадеуша Кошћушка, Цара Душана, Риге од Фере и Страхињића Бана, градска општина Стари град -----	47

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6,
приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа „Бирограф КОМП д.о.о.”, Штампариија „Бирограф КОМП д.о.о.” Земун,
Атанасија Пуље 22.