



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LI Број 5

21. фебруар 2007. године

Цена 180 динара

Скупштина града Београда, на седници одржаној 20. фебруара 2007. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05) донела је

## ПЛАН

### ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 1 ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ПАРСКЕ КОМУНЕ, ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА, БУЛЕВАРА АВНОЈ-а И НАРОДНИХ ХЕРОЈА У НОВОМ БЕОГРАДУ

#### А. УВОД

##### А.1. Повод и циљ израде плана

###### А.1.1. Повод и разлог за израду плана

Повод за израду овог плана је Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације Блока 1 између улица:

Париске комуне, Омладинских бригада, Булеvara АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 2/2005), коју је донела Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, а чији је саставни део Програм за израду плана детаљне регулације Блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булеvara АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду, усвојен на седници Комисије за планове од 16. новембра 2004. године.

Разлог за израду плана је дефинисање правила уређивања простора и правила грађења објеката, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за реконструкцију и изградњу објеката.

###### А.1.2. Циљ израде плана и уочена проблематика

Циљеви израде плана су:

– унапређење идентитета и квалитета урбанистичког решења поступакaмo ределације и ревитализације;

#### Урбанистичко решење

Идентитет	Квалитет	Ремоделација	Ревитализација
аморфност структуре слободних површина	велики проценат зеленила – мала заузетост објектима	композиције блока	постојећих објеката
„коегзистенција” саобраћајних и зелених површина	површине и објекти за игру и едукацију деце	постојећих објеката	зелених површина
контраст геометријских и аморфних облика	повољна оријентација стамбених објеката, добра проветреност	простора за стационарни саобраћај	слободних површина за дечија игралишта
	добар бонитет објеката и зелених површина	аутентичног „духа места”	

– дефинисање јавног интереса кроз намену и функцију земљишта;

– омогућавање нове изградње и замене неодговарајућег и лошег грађевинског фонда новим;

– решавање проблема дефицита паркинг простора.

Основна уочена проблематика:

– неорганизована и неадекватна доградња стамбених објеката на повученој етажи компромитује све архитектонске вредности постојећих објеката;

– степен моторизације па самим тим и потребан простор за стационарни саобраћај је знатно повећан од времена изградње блока, па паркирана возила у постојећем стању угрожавају изворне обликовне, функционалне и естетске вредности блока.

– троугаони део блока на његовој јужној страни, који је у време изградње Блока 1 остао неизграђен, данас је изграђен привременим и нерепрезентативним објектима, који нарушавају његов дух модерне архитектуре и урбанизма.

#### А.2. Обухват плана

##### А.2.1. Границе и површина обухваћеног простора

Граница предметног плана обухвата простор:

– на северозападу – уз регулацију улице Народних хероја до регулационе линије Блока 3;

– на југозападу – уз регулацију улице Булеvara АВНОЈ-а до регулационе линије Блока 33;

– на југоистоку – до линије коловоза улице Омладинских бригада;

– на североистоку – до линије коловоза улице Париске комуне.

Површина обухваћеног простора износи 16.62 ha.

##### А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Блок 1 представља специфичан пример отвореног новобеоградског блока из периода модерне. Поред објекта „Фонтане”

који и у функционалном и обликовном смислу чини целину за себе као првобитно замишљен комерцијални центар Новог Београда, остатак блока је намењен становању прожетим јавним садржајима. Тако се у блоку поред вишеспратних стамбених објеката (П+8+Пс и П+13+Пс) налазе и објекти основне школе и обданишта, док је цела површина блока испресецана зеленим површинама, пешачким стазама и приступним саобраћајницама.

Простор на углу улица Булевар АВНОЈ-а и Омладинских бригада је у време реализације блока остао неизграђен и данас се на њему налазе привремени објекти углавном угоститељског садржаја.

Из горе наведеног произилази да се у оквиру Блока 1 диференцирају три функционално различите целине односно зоне (Графички прилог бр. 1 – Постојећа намена површина):

– унутрашњи део блока намењен становању, објектима јавне намене, зеленим парковским површинама и саобраћајним површинама;

– део блока око објекта „Фонтане” ограничен улицама Париске комуне, Народних хероја и приступном саобраћајницом ка унутрашњости блока, намењен комерцијалним градским центрима;

– део блока са привременим објектима (угоститељски објекат „Перпер”...) ограничен улицама Булевар АВНОЈ-а, Омладинских бригада и приступном саобраћајницом ка унутрашњости блока.

#### *А.2.3. Попис каталогских парцела у оквиру транице плана*

КО Нови Београд 1:

Делови катастарских парцела:

6655; 6667; 6643; 6647.

Целе катастарске парцеле:

967; 968; 969; 970/1; 975/1; 975/2; 974; 976; 971; 972; 973/1; 973/2; 977; 978/1; 978/2; 979; 980; 981; 982; 983/1; 983/2; 984/1; 984/2; 970/2; 970/3; 970/4; 970/5; 970/6; 970/7; 970/8; 970/9; 985; 986; 987; 988/1; 988/2; 6656.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога, меродаван је Графички прилог бр. 10 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење и графички прилог документације плана – Копија катастарског плана са радног оригинала.

### **А.3. Правни и плански основ**

#### *А.3.1. Правни основ*

Правни основ за израду предметног плана је:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

– Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације Блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булевара АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 2/2005).

– Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

– Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 34/06).

#### *А.3.2. Плански основ*

Плански основ за израду предметног плана је:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) и Измене Генералног плана Београда 2021 (измене ГП 2005/1) („Службени лист града Београда”, број 25/05).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), чији је шири извод са-ставни део документације плана, Блок 1 је предвиђен за:

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

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становања Ст/ха	Макс. густина запослених Зап/ха	Макс. густина корисника (Ст+Зп)/ха	% зелених и незас-тртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	50–90% / 50–10%	300–600	300	700	30%

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

Индекс изграђености у централној зони	1,2 до 2,2
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечија игралишта (3–11 година)	1 м <sup>2</sup> / стан. (мин. 100–150 м <sup>2</sup> )
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Висина за нове пословне објекте	П+12+Пс (макс43м)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м <sup>2</sup>

\* Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс.

#### Комерцијалне зоне и градски центри

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони

Центар Новог Београда	
Индекс изграђености (И)	3,5 (изузетно 5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 80%)
Висина слемена (спратност)	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)
Начин паркирања*	посебни паркинзи и гараже ван улице
Зеленило	дрвореди, паркови и блоксовско зеленило

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

#### Јавне службе, јавни објекти и комплекси

#### Дечје установе – потребни капацитети

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

## Основне школе – потребни капацитети

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

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03) Блок 1 је предвиђен и за заштиту простора и то:

– Блок 1 (арх. Б. Петричић, 1962. године) као архитектонско-урбанистичка целина у режиму потпуне заштите. Вреднован је критеријумима К3, К4, К11 и К12<sup>1</sup>.

– Објекат „Фонтане” (арх. проф. У. Мартиновић, 1967. године) у режиму потпуне заштите. Вреднован је критеријумима К2 и К5.

## А.3.3. Извод из програма

Према Програму за израду плана детаљне регулације Блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булевару АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду, који је саставни део документације плана, Блок 1 је предвиђен за следеће намене:

Јавно грађевинско земљиште:

- објекти јавне намене,
- зелене површине,
- саобраћајне површине.

Остало грађевинско земљиште:

- становање са делатностима,
- комерцијалне делатности.

Предметни блок садржи следеће развојне могућности и потенцијале:

– део блока у коме се задржава постојеће стање изградње са реконструкцијом објеката, саобраћајних и зелених површина и решава постојећи дефицит паркинг простора, у Програму означен као зона А у којој процесом ремоделације и ревитализације треба да се побољшају услови и квалитет живота;

– део блока у коме је неопходно да се очува целовитост постојећег комплекса као и изворни изглед спољашње архитектуре самог објекта, у Програму означен као зона Б1;

– део облака изграђен објектима привременог карактера, у Програму означен као зона Б2, у коме је могућа нова изградња стамбено-пословних објеката, са даљом разрадом простора ове зоне путем јавног архитектонско-урбанистичког конкурса.

## Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА

## Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

## Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У оквиру јавног грађевинског земљишта издвајају се следеће намене (Графички прилог бр. 2 – Планирана намена површина):

Јавне површине за саобраћајнице:

- улица Народних хероја у пуној ширини постојеће регулације;
- улица Булевар АВНОЈ-а у пуној ширини постојеће регулације;
- интерна саобраћајница између зона А и Б1 у пуној ширини регулације;
- интерна саобраћајница између зона А и Б2 у пуној ширини регулације;

- тротоар са зеленилом уз улицу Париске комуне;
  - тротоар са зеленилом уз улицу Омладинских бригада.
- Јавна слободна површина блока (унутар зоне А):
- зелена парковска површина;
  - интегрисана површина за возила, пешаке и зеленило.
- Јавне површине за објекте комуналне инфраструктуре:
- површина за инфраструктурни коридор уз зону Б1;
  - површина за инфраструктурни коридор уз зону Б2;
  - површине за ТС.
- Јавне површине за комплексе објеката јавне намене:
- парцела основне школе „Душко Радовић”;
  - парцела предшколске установе „11 април”.

## Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавно грађевинско земљиште

За јавне саобраћајнице издвајају се следеће парцеле

Тангентна зона	Назив улице	Број кат. парцеле	Бр. грађ. парцеле
А и Б1	Народних хероја	Део кат. парцеле: 6655	С-2
А и Б2	Булевар АВНОЈ-а	Цела кат. парцела: 6656	С-3
А и Б1	С1	Цела кат. парцела: 969, део кат. парцеле: 967	С-1
А и Б2	С2	Део кат. парцеле: 970/1	С-6
А и Б1	Париске комуне	Делови кат. парцела: 6647, 6643	С-4
А и Б2	Омладинских бригада	Део кат. парцеле: 6667	С-5

## За јавну слободну површину блока (унутар зоне А) издвајају се следеће парцеле

Зона	Намена	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
А	Зелена парковска површина	Део кат. парцеле 970/1	1-1
А	Интегрисана површина за возила, пешаке и зеленило	Део кат. парцеле 970/1	1-2
А	Јавна зелена површина са подземном блоковском гаражом	Део кат. парцеле 970/1	1-7

## За јавне комуналне објекте и површине издвајају се следеће парцеле

Зона	Врста ком. објекта	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
Б2	Инфраструктурни коридор	Делови кат. парцела 970/1, 970/8	1-6
Б1	Инфраструктурни коридор	Делови кат. парцела 967, 968	1-5
А	постојеће ТС	Целе кат. парцеле 973/2, 975/2; 978/2; 983/2; 984/2; 988/2	као катастарске

1 Детаљно објашњење критеријума и дефиниција потпуне заштите налази се у документацији плана.

За комплексе јавних објеката издвајају се следеће парцеле

Тан-гента зона	Намена	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
А	Основна школа	Цела кат. парцела 980, део кат. парцеле 970/1	1-3
А	Предшколска установа	Цела кат. парцела 977, део кат. парцеле 970/1	1-4

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога, меродаван је Графички прилог бр. 10 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

#### Б.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена

Према ГП Београда до 2021. године део бициклическе мреже тангира својом трасом Блок 1 кроз улице Народних хероја и Булевар АВНОЈ-а.

Утврђивање тачне позиције за ову трасу бициклическе стазе биће предмет посебне планске документације.

#### Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

У оквиру осталог грађевинског земљишта издвајају се следеће намене (Графички прилог бр. 2 – Планирана намена површина).

Становање:

– постојећи стамбени објекти у оквиру зоне А.

Становање и делатности:

– зона Б2.

Комерцијалне делатности:

– постојећи објекат „Фонтана” у оквиру зоне Б1.

#### Б.1.2.1. Јавно коришћење простора и објеката

Слободне и зелене површине у оквиру зона Б1 и Б2 одређују се за јавно коришћење.

#### Б.1.2.2. Карактеристичне зоне

У оквиру Блока 1 диференцирају се четири различите функционалне целине:

#### Зона А

Зона А обухвата централни и највећи део Блока 1 у коме је неопходно очување постојећег идентитета и квалитета урбанистичке целине кроз процесе ремоделације и ревитализације. Није могућа изградња нових објеката, али је могућа реконструкција постојећих.

Карактеришу је:

– слободностојећи вишеспратни стамбени објекти постављени у ортогоналном модуларном систему у окружењу јавне зелене парковске површине и интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило;

– слободностојећи јавни објекти школе и предшколске установе постављени такође у ортогоналном модуларном систему у окружењу јавне зелене парковске површине и интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило;

– подземна блоковска гаража, спратности 2 По;

– спратност стамбених објеката П+8+Пс и П+13+Пс;

– спратност школе П+2, предшколске установе П+1;

– степен заузетости припадајуће парцеле од 100% за стамбене објекте – постојеће стање.

#### Зона Б1

Зона Б1 налази се на северној страни блока ка улицама Париске комуне и Народних хероја и у њој је неопходно да се очува целост постојећег комплекса, као и изворни изглед спољашње архитектуре објекта „Фонтане”.

Карактерише је:

– слободностојећи објекат „Фонтане” намењен комерцијалним делатностима;

– спратност објекта П+1;

– степен заузетости зоне од 35% – постојеће стање.

#### Зона Б2

Зона Б2 налази се на јужној страни блока ка улицама Омладинских бригада у Булевар АВНОЈ-а. Планирана је за изградњу комплекса, намене делатности са становањем, у циљу функционалног и визуелног комплетирања изгледа Блока 1.

Карактерише је:

– слободностојећи објекат или комплекс вишеспратних објеката у ортогоналном модуларном систему карактеристичним за зону А, намењен становању и пословању;

– спратност објеката од П+6+Пс до П+12+Пс;

– максимални степен заузетости парцеле до 40%;

– максимални степен заузетости подземних етажа до 100%.

## Б.2. Биланс урбанистичких показатеља

### Б.2.1. Урбанистички показатељи на нивоу блока

Оријентациони параметри	ГП Београда 2021.		Предметни план		ГП Београда 2021.	
	Отворени блок	Зона А	Зона Б2	Укупно зоне А и Б2	Комерцијалне зоне и градски центри	Зона Б1
	1	3	4	5	6	7
Оријентациона укупна БРГП (m <sup>2</sup> )		132101	25844	157945		3856
Оријентациона БРГП становања (m <sup>2</sup> )		131000	0–18089	131000–149089		
Оријентациона БРГП делатности (m <sup>2</sup> )		1101	7755–25844	8806–26945		3856
Спратност објеката	П+6+Пс– П+12+Пс	П+8+Пс; П+13+Пс	П+6+Пс –П+12+Пс		П+8+Пк	П+1
Индекс изграђености „И”	1.2–2.2	1.5	3.5	1.53	3.5	0.6
Степен заузетости „С”	30%	15.5%	40%	14.5	60%	30%



### Б.3. Услови заштите културно-историјског наслеђа

#### Б.3.1. Амбијенталне целине и објекти од архитетонско-урбанистичког значаја

Предметни простор Блока 1 има третман урбанистичке заштите у целини модерна архитектура. Целина епохе модерне архитектуре је у режиму потпуне заштите.

Зграда Месне заједнице „Фонтана” подигнута је 1963. године по пројекту архитекте Уроша Мартиновића и спада у једно од његових најзначајнијих дела. Налази се на раскрсници улица Париске комуне и Народних хероја. Замишљена је као управно-административно, пословно-културно средиште овог дела Новог Београда.

Лоцирана је на ограниченом, троугаоном простору, успешно укомпонована у амбијент ширег, уређеног простора. Наглашених је хоризонталних маса са атријумским делом отвореним према улици Париске комуне.

Према траженом мишљењу Друштва архитеката Београда и њиховој „Студији начина заштите подручја са савременом архитектуром и појединачних значајних објеката” априла 2002. године, а која је уграђена у ГП Београда 2021. године објекат „Фонтане” је у режиму потпуне заштите.

Режим потпуне заштите подразумева изричито очување изворне архитектуре објекта јер он поседује високи квалитет на плану естетске форме, функције и конструкције објекта, као и јасан идентитет у менталној мапи града и у њеној меморији.

Очување изворне архитектуре у овом контексту не искључује могућност делимичне измене унутар објекта уз услов очувања аутентичности и архитетонских квалитета објекта.

Урбанистички заштита амбијенталних целина и објеката подразумева да свака нова евентуална изградња афирмише заштићене целине и објекте и њихове вредности. Свака непланска доградња компромитује и наружује архитетонске вредности објекта. У том смислу овај план модерну архитектуру у Београду третира као категорију материјалне и културне баштине. Овај блок носи печат ауторског остварења, садржи низ објеката и зелених површина, има врло добар однос слободног и изграђеног, располаже значајним потенцијалом и данас има своју препознатљивост и амбијентални значај.

#### Б.3.2. Објекти од културно-историјског значаја

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима, предметни простор Блока 1 није утврђен као културно добро и не ужива статус претходне заштите.

На поменутом простору се налази један објекат који ужива статус претходне заштите – зграда Месне заједнице „Фонтана”.

Мере заштите стриктно се односе на очување изворног изгледа како спољашње архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала и функционалних карактеристика.

Такође, наглашено је и очување аутентичног решења партера са поправком и уређивањем постојеће фонтане. Суштински битно је очување целовитости комплекса.

Препоруке Завода за заштиту споменика културе града Београда везана за непосредно окружење објекта „Фонтане”, али и цео Блок 1 су:

– да се сачува визуелни интегритет објекта „Фонтане” и све визуеле ка њему у складу са архитектуром предметног објекта;

– да се сачува постојећи однос изграђеног и слободног простора са доста зелених и рекреативних површина, односно очувају и унапреде постојеће површине у блоку;

– да се не дозволе парцијалне изградње на постојећим објектима и да се не дозволи укривљавање постојећих објеката, што све иде у прилог да је неопходно сачувати целовитост комплекса јер је оно од времена настанка до данашњих дана заживело на овом месту и данас му пружа идентитет и препознатљивост.

### Б.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

#### Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

Планирана саобраћајна мрежа приказана је на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

##### Б.4.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03). У саобраћајном смислу Блок 1 дефинишу следеће саобраћајнице:

- улица Омладинских бригада, по функционалном значају магистрална саобраћајница;
- улица Париске комуне и Булевар АВНОЈ-а по функционалном значају улица I реда;
- улица Народних хероја, по функционалном значају улица II реда.

Граница овог плана обухвата у пуној ширини регулације делове саобраћајница Булевар АВНОЈ-а и Народних хероја који тангирају Блок 1, као и тротоаре са зеленилом уз улицу Париске комуне и Омладинских бригада.

Саобраћајнице С 1 и С 2 су секундарне, интерне саобраћајнице блока. Остале површине за саобраћај у оквиру предметног блока су део интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило која је искључиво локалног карактера.

##### Б.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Према концепту ГП Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03) предметну локацију ће дуж Булевара АВНОЈ-а, опслуживати капацитетни шински систем типа ЛРТ, који ће повезивати најужу централну зону града са Бановим брдом, Новим Београдом и Земуном. Аутобуски систем ће бити прилагођен новом саобраћајном систему у фазама.

У периоду до изградње планираног шинског система, на ободу предметне локације и у петоминутној пешачкој изохрони налазе се следећа стајалишта линија аутобуског подсистема, која предметно подручје повезују са Зеленим венцем, Карабурмом, Звездаром, Коњарником, Медаковићем III, Видиковцем, Новим Железником са једне стране и са свим деловима Новог Београда, Земуном, Добановцима са друге стране:

- 16 Карабурма II – Нови Београд (Похорска),
- 17 Коњарник – Земун (Горњи град),
- 18 Медаковић III – Земун (Бачка),
- 65 Звездара II – Нови Београд (Блок 37),
- 68 Зелени венац – МЗ Братство јединство (Блок 70),
- 71 Зелени венац – Бежанија (Једине),
- 73 Блок МЗ Сава – Батајница,
- 76 МЗ Стеван Доронић – Бежанијска коса,
- 82 Нови Београд (Похорска) – Бежанијско гробље – Блок 44,
- 82л Нови Београд (Похорска) – Бежанијска коса (гробље),
- 83 Црвени крст – Земун Бачка,
- 88 Кеј ослобођења – Нови Железник,
- 89 Нови Београд (Похорска) – Видиковац,
- 611 Кеј ослобођења – Добановци,
- 612 Нови Београд (Похорска) – Кванташка пијаца.

Дуж саобраћајнице Париске комуне, Народних хероја и Омладинских бригада успостављена су пролазна аутобуска стајалишта. Дужина стајалишта износи 45–60 m, а ширина 2,5–3 m.

Позиције пролазних стајалишта дате се на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

#### Б.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајница које дефинишу предметни блок приказани су на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Овим планским решењем ободна саобраћајна мрежа предметног подручја се минимално мења, у смислу корекције елемената ситуационог плана и попречног профила у циљу добијања бољих функционалних решења.

У Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина – приказани су попречни профили ових ободних саобраћајница које дефинишу предметни простор: улица Народних хероја, улица Омладинских бригада, улица Париске комуне, Булевар АВНОЈ-а и саобраћајнице С 1 и С 2.

Улица Народних хероја се задржава у постојећој регулацији са непромењеним профилем улице, кога чини: коловоз 12м (6м+6м), обострано зеленило 3м и обострани тротоар 3м.

Улица Булевар АВНОЈ-а се реконструише у постојећој регулацији, тако да њен профил чини: тротоар 4.5м, зеленило 1.2м, косо паркирање 5.3м, коловоз 10.5м (3х3.5м), разделно острво са зеленилом 15.4м, коловоз 7м (3.5м+3.5м), косо паркирање 5.3м, зеленило 3.7м и тротоар 5.0м.

Улица С 1 се планира као посебна саобраћајна површина са једносмерним кретањем и профилем кога чини: коловоз 4.5м, обострано подужно паркирање 2м и тротоари од 2м и 3м.

Улица С 2 се планира као посебна саобраћајна површина са двосмерним кретањем и профилем кога чини: коловоз 6, управно паркирање (ка зоне А) од 5м и тротоар (ка зоне Б2) од 2м.

Коловозну конструкцију ободних саобраћајница приликом реконструкције димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење.

Реконструкцију саобраћајних површина спроводити у складу са условима Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97), као што је дато у поглављу Б.6.3. Услови за лица са посебним потребама у простору.

Одводњавање саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

Како према ГП Београда до 2021. године део бициклическе мреже тангира својом трасом Блок 1 кроз улице Народних хероја и Булевар АВНОЈ-а, могуће је трансформисати попречне профиле ових саобраћајница, као што је описано у поглављу Б.1.1.2. Компатибилност и могуће трансформације планираних јавних намена.

Осим ободне саобраћајне мреже планом је у оквиру јавне слободне површине блока (у оквиру зоне А) дефинисана и зона за изградњу интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај са условима изградње, као што је дато у поглављу Б.4.1.5.

#### Б.4.1.4. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената за ободне саобраћајнице

Коловозни застор саобраћајница планирати од асфалт-бетона.

Тротоаре уз саобраћајнице и друге пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт-бетон, полигонал елементи, гранитне коцке, и друго).

На планираним отвореним паркинг површинама у оквиру регулације саобраћајница Булевар АВНОЈ-а, С1 и С2 предвидети застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ-плоче) са отворима за саднице.

#### Б.4.1.5. Интегрисана површина за возила, пешаке и зеленило

Представља део слободне површине блока у оквиру зоне А у којој се одвија пешачки и колски саобраћај, формирају паркинг места намењена објектима становања и површине намењене за зеленило.

Ова интегрисана површина дефинисана је парцелом 1-2 како је дато у Графичком прилогу бр. 9 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000. – Деоба и пренамена ових парцела није дозвољена.

Интегрисана површина за возила и пешаке формирана је уз очување постојеће квалитетне вегетације и уз максимално поштовање геометрије и димензија постојеће саобраћајне матрице, приступних пешачких површина и праваца пешачких кретања и потребних капацитета за паркирањем.

У циљу стварања мирне зоне за кретање возила и пешака, начином и правцем кретања возила, ширину зоне намењене саобраћају, денivelацију раскрсница, начин и врсту поплочавања, озелењавања и увођењем уличног мобилијара ствара се утисак да је читав улични простор намењен за коришћење пешака мада га фактички пешак и аутомобил деле (такозване интегрисане улице).

У оквиру парцела 1–2 аналитички су диференциране: зона за изградњу интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај и уређене и озелењене површине, као што је приказано на графичким прилозима бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина, и бр. 10 – Уређивање слободних, зелених и интегрисаних површина.

Укупна површина парцеле 1–2 је 51.502 м<sup>2</sup>, од чега је 31% (16.000м<sup>2</sup>) за зеленило а 69% (35.502м<sup>2</sup>) за засрте површине (коловоз, пешачке стазе и паркинг простор).

За интегрисане површине за возила и пешаке унутар зоне А (парцеле 1–2) урадити јединствено урбанистичко решење, уз могућност фазне реализације по парцелама.

Услови за уређене и озелењене површине дати су у оквиру поглавља Б.4.7.3. Зеленило у оквиру интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило.

#### Правила за изградњу зоне интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај<sup>2</sup>

– Главне колске приступе блоку, односно интегрисаној површини за пешачки, колски и стационарни саобраћај, омогућити са свих ободних саобраћајница, као што је то назначено у Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

– Интегрисана површина за пешачки, колски и стационарни саобраћај мора да обезбеди приступ свим објектима у оквиру зоне А (јавне и остале намене) и зоне Б2.

– Интегрисану површину за пешачки, колски и стационарни саобраћај (парцеле 1–2) пројектовати као јединствену површину. Начине коришћења ове површине (пешаци, возила у покрету, паркирана возила) диференцирати употребом различитих материјала, боја, препрека (стубића), зеленилом или урбаним мобилијаром.

– У вези са претходним ставом, колски саобраћај у оквиру интегрисане површине регулисати у складу са препорукама за зоне са ограничењем брзине кретања возила на 30 km/час – „Зоне 30”.

– У складу са ставом о унапређењу и очувању идентитета и квалитета постојећег урбанистичког решења Блока 1 поступаком ремоделације и ревитализације, не дефинисати константан профил ове интегрисане површине, већ њеном геометријом подржати принцип карактеристичан за постојеће стање (променљиви профил приступних саобраћајница).

2 Илустрација правила за изградњу зоне интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај дата су у оквиру документације плана.

– Приликом реконструкције постојеће интерне саобраћајне мреже и изградње планиране интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај, не сме се угрозити постојећа квалитетна вегетација, односно не сме се посећи ни једно квалитетно дрво. Све интервенције у зони постојећих стабала радити на основу услова ЈКП „Зеленило-Београд”, које треба прибавити приликом израде пројектне документације.

– Као последица предходног става, планирана интегрисана површина за пешачки, колски и стационарни саобраћај не заузима целу аналитички одређену зону, већ се у оквиру ње чувају постојеће површине квалитетног зеленила, односно појединачна квалитетна стабла.

– У оквиру интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај обезбедити око 612 паркинг места за постојеће становање у оквиру зоне А. На графичким прилозима бр. 3 и 10 приказан је оријентациони број паркинг места, који је могуће пројектовати у различитим сегментима ове површине. Тачан број и позицију планираних паркинга одредити у току израде пројектне документације, а након детаљног снимања положаја и квалитета постојеће вегетације у оквиру зоне А.

– Тачну позицију паркинг простора одредити тако да се омогуће несметани прилази свим постојећим и планираним улазима и пролазима кроз објекте и комплексе (посебно у зони дечије установе и основне школе) и свим постојећим пешачким стазама које везују ову зону са зеленом парковском површином унутар блока или пролазе кроз површине намењене за зеленило до ободне саобраћајне мреже. Позиције ових „тачака” у којима је неопходно обезбеђивање континуитета пешачког кретања приказане су на графичким прилозима бр. 3 и 10.

– У току израде пројектне документације, позицију паркинг места ускладити са планираним трасама водова инфраструктуре приказаним на Графичком прилогу бр. 7 – Синхрон-план.

– У оквиру интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај пројектовати искључиво пешачке зоне (плато и тротоаре) у зонама непосредно око постојећих објеката и уз зону Б2, као што је то приказано на Графичком прилогу бр. 10 – Уређивање слободних, зелених и интегрисаних површина.

– Приликом пројектовања интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај неопходно је обезбедити несметани пролаз од минимум 3,5m за сва комунална и интервентна возила, као и окретнице за путничке аутомобиле на местима где је то неопходно.

– За изградњу интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај не користити асфалт, већ материјале као што су камен, метал, дрво, опека, гума и префабриковане плоче. Конструкцију целе ове површине, као и избор материјала, ускладити са саобраћајним оптерећењем које се очекује (пролазак и стационирање путничких, комуналних и интервентних возила) и важећим прописима.

– Одводњавање ове површине решити благим падом ка зеленим површинама у непосредном окружењу и употребом порозних материјала или спојница.

– Интегрисану површину за пешачки, колски и стационарни саобраћај пројектовати у складу са условима Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97) као што је дато у поглављу Б.6.3. Услови за лица са посебним потребама у простору.

#### Б.4.1.6. Паркирање возила

Паркирање возила у оквиру границе плана за зоне А и Б1, решава се на више начина на:

1. Јавном грађевинском земљишту:

– у регулацији саобраћајница Булевар АВНОЈ-а, С 1 и С 2;  
– у оквиру интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило (унутар зоне А);

– у оквиру парцеле јавних објеката школе и предшколске установе;

– на парцели комуналне инфраструктуре (унутар зоне Б1).  
– у оквиру новопланиране подземне блоковске гараже у зони А.

2. Осталом грађевинском земљишту:

– у оквиру парцела објеката становања (у гаражама).

Паркирање возила за планиране објекте у зони Б2 решава се у оквиру саме зоне (у гаражи у оквиру објекта или површински на парцели).

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима ГП-а Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03):

– за становање (постојеће): 0.7 ПМ на 1 стан;

– за становање (планирано): 1.1 ПМ на 1 стан;

– за делатности: трговина: 66m<sup>2</sup> БРГП површине

пословање: 80m<sup>2</sup> БРГП површине;

– за дечју установу и основну школу: према броју запослених и степену моторизације (210па/1.000становника).

Применом наведених норматива, у оквиру границе плана не постоји дефицит у стационирању возила.

Табела биланса ПМ налази се у оквиру поглавља Б.2. Биланс урбанистичких показатеља.

#### Б.4.2. Комунална хидротехничка инфраструктура

Планирана хидротехничка инфраструктура приказана је на Графичком прилогу бр. 4 – План хидротехничке мреже и објеката и бр. 7 – Синхрон-план.

##### Б.4.2.1. Водовод

Блок 1 припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

##### Постојећа водоводна мрежа

Од инсталација градског водоводног система у тротоару улице Булевар АВНОЈ-а пролазе примарни водовод Ø900mm и дистрибутивни Ø200mm на страни Блока 1, а у тротоару на супротној страни пролази примарни цевовод Ø700mm. Заштитни санитарни коридор за цевовод Ø900mm је 5m од спољне ивице цевовода у којем није дозвољена градња и мора бити јавно земљиште.

У тротоару улице Омладинских бригада на страни Блока 1 пролази дистрибутивни цевовод Ø200mm.

У тротоару улице Париске комуне пролази примарни цевовод Ø350mm, а у улици Народних хероја дистрибутивни цевоводи Ø150mm. Унутар блока положена је дистрибутивна мрежа Ø100mm.

Постојећа примарна и дистрибутивна мрежа задовољава потребе постојећег и планираног стања изграђености.

Укинати део мреже Ø100mm која пролази кроз двориште ОШ „Душко Радовић”, двориште дечијег обданишта, и испод планираних паркинг места и изместити је ван ограде школе, ограде дечијег обданишта и ван простор предвиђеног за паркирање и планиране гараже.

##### Новопланирана водоводна мрежа

На локацији предвиђеној за градњу у оквиру зоне Б2 постоје цевоводи Ø200mm и Ø100mm. Као замену за Ø100mm, које је потребно укинути, положити нови цевовод Ø150mm у јавној површини поред интерне саобраћајнице између зона А и Б2.

На предметном цевоводу предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната Ø80mm.

Такође је потребно повезати у прстен постојећи цевовод Ø200mm у улици Булевар АВНОЈ-а са горе поменутих постојећим цевоводом истог пречника и повезати га у прстен.

Планиране објекте у зони Б2 прикључити на градску мрежу преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима београдског водовода.

Обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.



#### Б.4.2.2. Канализација

Блок 1 припада централном систему београдске канализације и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

##### Постојећа канализациона мрежа

Реципијенти кишних вода су колектори 200/120cm у Булевар АВНОЈ-а, 250/150cm у улици Народних хероја, Ø400mm-Ø600mm у Париске комуне и Ø250mm у Омладинских бригада. Унутар блока изграђена је кишна канализација Ø250mm-Ø600mm и довољног је капацитета за потребе блока.

Главни одводник отпадних вода је Аеродром и колектор 200/120cm који пролази кроз комплекс предвиђен за градњу (зона Б2) и улива се у колектор 60/110cm, који пролази кроз зелену површину паралелно улици Омладинских бригада.

Остала мрежа фекалне канализације унутар блока је Ø250mm и довољног је капацитета за потребе постојећих и планираних корисника у Блоку 1.

Заштитни појас за колекторе је 2.5m од спољне ивице колектора у којем није дозвољена градња и мора остати јавно земљиште.

##### Планирана канализациона мрежа

За потребе одвођења кишних вода са простора планиране гараже планиран је нови кишни канал минималног пречника Ø300mm са уливом кишних вода у канал Ø400mm у улици Париске комуне.

Изградњом планираног објекта на углу улица Омладинских бригада и Булевар АВНОЈ-а (зона Б2) угрозиће се постојећи Аеродромски колектор те је потребно изместити га у јавну саобраћајну површину (парцела С 6). Изградња објекта условљена је претходним измештањем колектора.

Неопходно је урадити пројекат измештања овог колектора, као и проверу капацитета постојећег колектора 60/110cm до укључења у нови део колектора у улици Михајла Пупина.

У случају да провера покаже да је колектор 60/110cm недовољног капацитета потребно је изградити нови са трасом која мора бити у јавној површини.

#### Б.4.3. Електричноенергетска мрежа и постројења

##### Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 kV, 10 kV и 35 kV.

Постојећи водови 35 kV је су положени испод тротоарског простора Париске комуне.

Мрежа водова 10 kV и 1 kV у оквиру предметног комплекса је изграђена подземно.

У оквиру предметног комплекса постојеће ТС 10/0,4 kV су делом изграђене у оквиру објеката, делом као као слободно стојећи објекти.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавне расвете.

##### Новопланирана електроенергетска мрежа и објекти

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је препорука ЕДБ-а бр. 14б за стамбене објекте, као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти угоститељства 100–150 W/ m<sup>2</sup> површине,
- објекти пословања 80–120 W/ m<sup>2</sup> површине,
- школе и дечје установе 60–80 W/ m<sup>2</sup> површине,
- остале намене 30–120 W/ m<sup>2</sup> површине.

За напајање електричном енергијом планираних потрошача (подземна блоковска гаража у зони А) потребно је изградити једну ТС 10/0,4 kV – ТС 1, капацитета 1000 kVA, инсталисане снаге 1000 kVA.

За напајање електричном енергијом планираних потрошача у зони Б2 потребно је изградити две ТС 10/0,4kV – ТС 2 и ТС 3, капацитета 1000 kVA, инсталисане снаге 1000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

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

– просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са знатним одступањем од предходног става;

– трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати два одвојена одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде, између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе саобраћајнице.

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4 kV према правилима градње, осим ако је условима ЕДБ-а другачије предвиђено. Укупан број нових ТС 10/0,4 kV који се кроз одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

Планирану ТС 1 прикључити на постојећи вод 10 kV који представља везу између ТС 10/0,4 kV „Народних хероја 1” (рег. бр. 3-209) и ТС 10/0,4 kV „Омладинских бригада 2” (рег. бр. 3-197) на принципу улаз-излаз.

Планирану ТС 2 прикључити на постојећи вод 10 kV који представља везу између ТС 10/0,4 kV „Омладинских бригада 36” (рег. бр. 3-79) и ТС 10/0,4 kV „Омладинских бригада 12” (рег. бр. 3-186) на принципу улаз-излаз.

Планирану ТС 3 прикључити на постојећи вод 10 kV који представља везу између ТС 10/0,4 kV „Булевар Михајла Пупина 167” (рег. бр. 3-237) и ТС 10/0,4 kV „Булевар Авноја 137” (рег. бр. 3-344) на принципу улаз-излаз.

Планиране водове 10 kV извести извести подземно, у рову потребних димензија.

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

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла и тамо где може доћи до оштећења подземних водова 1 kV и 10 kV, исте поставити у кабловску канализацију или кроз заштитне цеви.

Планиране саобраћајнице у комплексу опремити инсталацијом јавног осветљења. Осветљењем саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,8 cd/m<sup>2</sup>. Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 лк. Водове јавног осветљења поставити подземно, у рову потребних димензија.

Планирана електроенергетска мрежа и постројења приказана је на Графичком прилогу бр. 5 – План електроенергетске, ТТ и КДС мреже и објеката и бр. 7 – Синхрон-план.

#### Б.4.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметни блок припада кабловском подручјима Н<sup>о</sup>18, Н<sup>о</sup>19, Н<sup>о</sup>9 АТЦ „Тошин бунар”.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти приказана је на Графичком прилогу бр. 5 – План електроенергетске, ТТ и КДС мреже и објеката и бр. 7 – Синхрон-план.

#### Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Капацитет кабловског подручја делимично задовољава садашње потребе претплатника.

За потребе садашњих корисника изграђена је одговарајућа ТК канализација и ТК мрежа потребног капацитета. Постојећа ТК мрежа је изведена испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија.

#### Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 1,5 телефонски прикључак,
- за пословање и делатности на сваких 30–50 m<sup>2</sup> корисне површине по један телефонски прикључак.

Укупан број телефонских прикључака за планиране објекте је око 900.

За потребе планираних корисника у зони Б2 потребно је формирати нова кабловска подручја која ће припадати МСАН-АТЦ „Тошин бунар”. МСАН (мултисервисни приступни чвор) изградити у оквиру зоне Б2.

За планиране кориснике је потребно да се изгради нова ТК канализација са одговарајућим ТК водовима.

Постојећу ТК канализацију треба проширити за потребан број цеви.

Планиране ТК водове изградити дуж саобраћајних површина, подземно, у рову потребних димензија.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућне изводе потребног капацитета.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла и на свим оним местима где се ТК каблови уводе у објекте каблове поставити у заштитне цеви. ТК инсталације које су угрожене планираном изградњом изместити на безбедно место.

#### Б.4.5. КДС мрежа и објекти

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

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора и друго.

#### Планирана КДС мрежа и објекти

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТК водова – ТК канализације.

Планиране водове КДС изградити подземно, а у рову потребних димензија.

#### Б.4.6. Топловодна мрежа и постројења

Предметни комплекс припада грејном подручју топлане „Нови Београд”, чија мрежа ради у температурном режиму 140/70°C, НП16.

Планирана топоводна мрежа и опстројења приказана је на Графичком прилогу бр. 6 – План топоводне мреже и постројења и бр. 7 – Синхрон-план

#### Постојећа топоводна мрежа и постројења

Сви објекти зоне А су већ прикључени на даљински систем грејања, као и цела зона Б1.

#### Планирана топоводна мрежа и постројења

Прикључење потрошача у зони Б2 извршити на постојећу топоводну мрежу у оквиру Блока 1, уз реконструкцију постојећих комора и прикључака.

Планирани топовод, пречника  $\varnothing 133/4\text{mm}$ , од постојећег топовода, пречника  $\varnothing 323,9/5,6\text{mm}$ , до зоне Б2, положити на начин како је то дато графичком прилогу бр. 6 – Топловодна мрежа и постројења.

Топлотна енергија предметних објектима зони Б2 дистрибуираће се преко планираних топлотних подстаница. Укупни топлотни капацитет ове зоне износи сса  $WB_2=2,5\text{MW}$ .

За планиране топлотне подстанице потребно је обезбедити колско-пешачки приступ и прикључак на електричну енергију, водовод и гравитациону канализацију. Свака подстаница мора бити вентилирана и звучно изолована.

Планирана топоводна мрежа кроз зону Б2, као и тачан број и позиција планираних топлотних подстаница у оквиру исте, биће дата кроз израду даље техничке документације.

#### Б.4.7. Јавне зелене површине

- Зелена парковска површина,
- Зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина,
- Зеленило у оквиру интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило,
- Зеленило и ограђивање у комплексима школе и дечје установе.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, ни било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

#### Постојеће стање

У циљу очувања и унапређења фонда зеленила максимално су заштићене и задржане постојеће уређене слободне и зелене површине Блока 1, на простору коме посебан квалитет даје постојећа разноврсна и високовредна вегетација стара преко 30 година, у својој пуној снази и функцији.

Уређиване зелене површине са засадама квалитетне вегетације налазе се и дуж ободних градских улица у виду линеарног зеленила – дрвореда и уличних травњака, затим унутар блока – уз стамбене објекте, дечја игралишта, спортске терене, пешачке стазе и просторе за миран одмор, у комплексима школе и дечје установе и у зони комерцијалних делатности.

У Булевару АВНОЈ-а постоје улични линеарни травњаци са обостраним континуалним дрворедом састављеним од одраслих липа високе биоестетске вредности.

У улици Народних хероја формиран је квалитетан дрворед јавора, док се у улици Омладинских бригада налази дрворед дивљег кестена одличног естетског и кондиционог стања.

У оквиру подручја плана аналитички је дефинисана грађевинска парцела за зелену парковску површину (парцела 1-1), како је дато у Графичком прилогу бр. 9 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000. Деоба и пренамена ове парцеле није дозвољена.

#### Б.4.7.1. Зелена парковска површина

Зелена парковска површина представља део слободне површине блока у оквиру зоне А која се састоји од парка са пешачким површинама, стазама и дечијим игралиштима.

Постојећи уређени и озелењени простори у функцији становања у потпуности се задржавају као зелене површине и простори за миран одмор, спортске активности и игру деце. Изузетно квалитетна вегетација из категорије високих лишћара и четинара (*Quercus sp.*, *Tilia sp.*, *Platanus sp.*, *Betula sp.*, *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Pinus sp.* и друго) заснована је пре више деценија и овим планом се у потпуности задржава, уз потребне мере неге, замену оштећених садница и допунску садњу новим фондом зеленила.

Постојеће компактне зелене површине унутар отвореног блока представљају посебну вредност и обележје типологије изградње ове зоне, па није дозвољена промена намене, изградња ни уситњавање у оквиру њих.

Постојеће искључиво пешачке комуникације, стазе, плато и простори за миран одмор у оквиру зелене парковске површине се задржавају уз неопходну реконструкцију и ревитализацију, али без повећања пешачких површина на рачун зелених површина. Ово правило се не односи на површине дечијих игралишта чије проширење се планира до планом дефинисаних капацитета.

Дечија игралишта у оквиру зелене парковске површине

Планира се реконструкција, ревитализација, адаптација и проширење постојећих површина за дечија игралишта у оквиру зелене парковске површине (парцела 1–1), а до параметара датих у табели:

	Број станова	Број становника	Дечја игралишта – постојеће стање	Дечја игралишта – ГП Београда 2021. (1 m <sup>2</sup> / становник)
Зона А	1.841	око 5.000	4.300 m <sup>2</sup>	око 5.000 m <sup>2</sup>
Зона Б2	0 – 226	0 – 680	–	до 680
Укупно Блок	1.841 – 2.067	5.000 – 5.680	4.300 m <sup>2</sup>	5.680 m <sup>2</sup>

Минимално удаљење дечијег игралишта од објекта или интегрисане површине са пешачки, колски и стационарни саобраћај износи 10m.

Приликом проширења постојећих површина за дечија игралишта не смеју се угрозити постојећи пешачки токови и постојеће квалитетно растиње, тако да све интервенције у зони постојећих дрворедних стабала треба радити на основу услова ЈКП „Зеленило – Београд”, које треба прибавити приликом израде пројектне документације.

На површинама за игру дече а нарочито испод справа за пењање, љуљашки, клацкалица и других, одобрена је примена искључиво савремених меких застора.

Забрањена је примена тврдих застора на дечијим игралиштима, као што су бетонске површине, бетонске плоче, кулије, асфалт, или било која друга врста тврдих материјала која може узроковати теже повреде.

Дечија игралишта имају јавни карактер, служе свим становницима насеља и не смеју се ограђивати.

Пренамена ових површина и изградња нових објеката на њима није дозвољена.

Постојеће површине за дечија игралишта приказане су на графичким прилозима бр. 1 – Постојеће стање и бр. 10 – Уређивање слободних и зелених површина.

Планирана зелена парковска површина у оквиру које је дозвољена реконструкција, ревитализација, адаптација и проширење постојећих површина за дечија игралишта приказана је на Графичком прилогу бр. 10 – Уређивање слободних и зелених површина.

#### Б.4.7.2. Јавно зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина

Планирано је задржавање свих постојећих квалитетних дрворедних и уличних линеарних травњака и то: обострани улични дрворед липа (*Tilia sp.*) и разделна озелењена трака са дуплим дрворедом у Булевару АВНОЈ-а, континуалан дрворед јавора (*Acer sp.*) у Народних хероја и дрворед дивљег кестена (*Aesculus hippocastanum*) у Омладинских бригада.

Планира се допуна недостајућих садница, замена оштећених и мере неге за постојеће дрвеће.

Положај нових дрворедних усладити са трасама постојећих и планираних комуналних инсталација. На раскрсницама изоставити дрворедне саднице на дужини коју захтевају услови прегледности и безбедности саобраћаја. За дрворед одабрати посебно расаднички однеговане саднице уједначене висине, са очуваним терминалним избојком, правилно развијене крошње, висине дебла најмање 2,50 m.

За озелењавање разделне и ивичних трака, поред травњака, користити покриваче тла, трајнице и групације ниског шибља, отпорне на издувне гасове и повећану концентрацију соли. Висина засада не треба да прелази 70 cm, што обезбеђује неопходну видљивост за возаче и омогућава безбедно одвијање саобраћаја.

#### Зеленило уз паркинг просторе

У потпуности задржати постојеће саднице уз паркинг просторе.

Код проширивања постојећих и планирања нових паркинг места, водити рачуна да не дође до евентуалног оштећења др-

већа постављањем паркинг места између постојећих дрворедних садница. Све интервенције у зони постојећих дрворедних стабала радити на основу услова ЈКП „Зеленило – Београд”, које треба прибавити приликом израде пројектне документације

#### Б.4.7.3. Зеленило у оквиру интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило

У оквиру интегрисане површине за возила и пешаке аналитички су диференциране уређене и озелењене површине.

Уређене и озелењене површине представљају део слободне површине блока у оквиру зоне А и карактерише их изузетно квалитетна вегетација из категорије високих лишћара и четинара (*Quercus sp.*, *Tilia sp.*, *Platanus sp.*, *Betula sp.*, *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Pinus sp.* и друго) заснована пре више деценија која се овим планом у потпуности задржава, уз потребне мере неге, замену оштећених садница и допунску садњу новим фондом зеленила.

Постојеће пешачке комуникације – стазе у оквиру ових озелењених површина се задржавају и неопходна је њихова реконструкција и ревитализација.

Није дозвољена промена намене, изградња ни уситњавање ових озелењених површина.

#### Б.4.7.4. Зеленило и ограђивање у комплексима школе<sup>3</sup> и дечје установе

Рекомпозицијом постојећих зелених и рекреативних површина, уз обавезну заштиту постојећег зеленила и допунску садњу вегетације високе биолошке и декоративне вредности, формиран су квалитетни простори за одмор, игру и безбедан боравак дече на отвореном.

Парцела дечје установе треба да садржи мин. 40% зеленила у оквиру кога су организовани простори за игру дече.

Парцела комплекса школе садржи око 50% слободних (за спортске активности – 1.280 m<sup>2</sup>) и зелених површина (зелене површине – 2.980 m<sup>2</sup>).

Постојећу вегетацију задржати и извршити санитарно хигијенске мере неге.

Комплекс школе и дечије установе оградити фиксном оградом, висине 1.40m, у комбинацији са живом оградом, слободнорастућим шибљем или пузавицама. Постављање ограде усладити са постојећим дрвећем како би се избегла сеча стабала. Уколико је неизбежно, уклањање појединих стабала може се извршити уз прибављену сагласност надлежне градске комисије.

Површине за обављање наставе физичког васпитања и игру дече правилним распоредом вегетације заштитити од претеране инсолације.

За озелењавање комплекса школе и дечје установе применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, а искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу

<sup>3</sup> У свему у складу са „Урбанистичким пројектом за формирање комплекса Основне школе „Душко Радовић” од дела кат. парцеле 970/1 и целе кат. парцеле 980, и постављање ограде дуж комплекса у Булевару АВНОЈ-а 112, Блок 1 у Новом Београду” – IX-03 број 35011-793/2005.

да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергогене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и слично).

#### Б.4.8. Јавни објекти

У оквиру предметног блока налазе се објекти јавне намене: Предшколска установа „11. април“, Основна школа „Душко Радовић“ и планирана подземна блоковска гаража. Границе комплекса приказане су на Графичком прилогу бр. 9 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење.

##### Б.4.8.1. Предшколска установа

###### Постојеће стање

У оквиру предметног блока налази се постојећа предшколска установа у Булевару АВНОЈ-а 114, капацитета од 242 деце, БРГП од 1.292 м<sup>2</sup> са ограђеним комплексом од 3.050 м<sup>2</sup>.

###### Планиране потребе

За предметни блок планирана је изградња станова за око 485 становника. Број деце предшколског узраста, у

##### Правила грађења

За максималан планирани капацитет постојеће предшколске установе од 270 деце, потребно је:

Ознака парцеле	П комплекса	Под објектом	Спратност	БРГП	Слободне и зел. површине	Индекс изграђености „И”	Степен заузетости „С”	Пот./ост. бр. ПМ
1-4	4.320 м <sup>2</sup>	945	П+1	1.890	3.375	0,45	22%	5

Директан колски и пешачки приступ објекту обезбедити са интегрисане површине за возила и пешаке и јавне зелене парковске површине.

Главни колски и пешачки прилаз објекту приказани су на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Положај објекта у оквиру комплекса дефинисан је грађевинским линијама. Доградња и адаптација објекта до планираних капацитета је дозвољена у оквиру планираних грађевинских линија. Положај грађевинских линија у оквиру комплекса приказан је на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Планирану доградњу објекта дечије установе реализовати потпуно у контексту фасаде и целине постојећег објекта, као завршну етапу у складу са амбијентом.

Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Приликом доградње, постојећи објекат, односно његове темеље штити адекватним геотехничким мерама. Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Није дозвољено претварање постојећег равнoг крова објекта у кос.

На основу Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), потребан број паркинг места рачуна се према броју запослених и степену моторизације (210па/1.000становника).

##### Правила грађења<sup>5</sup>

За капацитет основне школе потребно је:

Ознака парцеле	П комплекса	Под објектом	Спратност	БРГП	Слободне и зел. површине	Индекс изграђености „И”	Степен заузетости „С”	Пот./ост. бр. ПМ
1-3	8.960 м <sup>2</sup>	1.600	П+2	4.130	4.260	0.5	19%	10

укупном броју становника, заступљен је са 4%, што износи око двадесеторо деце у односу на новопланирани број становника блока.

Према нормативима ГП-а Београда 2021. за новопланирани број деце потребно је обезбедити (средње вредности) 140 м<sup>2</sup> БРГП са комплексом од 330 м<sup>2</sup>.

Постојећа предшколска установа – вртић, према условима Секретаријата за социјалну и дечију заштиту (XIX-01 број 350-12/05 од 3. октобра 2005.) нема довољно капацитета да прими новопланирани број деце, јер је сада у вртић уписано више деце него што су предвиђени капацитети.<sup>4</sup>

У оквиру предметног блока не постоји могућност за планирање нове локације за КДУ, како је то условно препоручио надлежни секретаријат.

Овим планом дата је могућност да се капацитет постојеће предшколске установе повећа до максималног броја од 270 деце, уз поштовање норматива из ГП-а и просторних могућности уз комплекс предшколске установе.

Није дозвољена изградња других објеката на парцели.

Слободну површину о оквиру комплекса уредити као дечије игралиште са што већим процентом зеленила. Озеленавање, ограђивање и уређивање комплекса описано је у поглављу Б.4.7.4. Зеленило и ограђивање у комплексима школе и дечије установе.

Судове за прикупљање отпада поставити у складу са условима датим у поглављу Б.6.2. Услови за евакуацију отпада.

##### Б.4.8.2. Основна школа

###### Постојеће стање

У оквиру блока налази се Основна школа „Душко Радовић” у Булевару АВНОЈ-а 112, са укупно око 800 ученика, БРГП од 4.130 м<sup>2</sup> са комплексом од 8.560 м<sup>2</sup>.

###### Планиране потребе

Број деце школског узраста се креће од 8–10%, у укупном броју становника, што и износи око четрдесеторо деце школског узраста, у односу на новопланирани број становника.

Према нормативима ГП-а Београда 2021. за новопланирани број деце потребно је обезбедити 280 м<sup>2</sup> БРГП са комплексом око 900 м<sup>2</sup>.

Према условиома Секретаријата за образовање (VII-01 број 61-442/2005 од 22. марта 2006) и Завода за унапређивање образовање и васпитања (број 323/2006 од 10. априла 2006) постојећа школа има довољно капацитета да прими новопланиране ученике, за рад у две смене.

<sup>4</sup> Њихова је препорука, уколико постоје услови, „да се на овој локацији планира изградња КДУ за око 170 деце са 1.100 м<sup>2</sup> БРГП и 2.550 м<sup>2</sup> површине комплекса”. Анализа могуће локације за КДУ налази се у документацији и саставни је део овог плана.

<sup>5</sup> У свему у складу са „Урбанистичким пројектом за формирање комплекса Основне школе „Душко Радовић” од дела кат. парцеле 970/1 и целе кат. парцеле 980, и постављање оградe дуж комплекса у Булевару АВНОЈ-а 112, Блок 1 у Новом Београду” – IX-03 број 25011-793/2005.

Директан колски и пешачки приступ објекту обезбедити са интегрисане површине за возила и пешаке (парцела 1-2, И-6) и зелене парковске површине (парцела 1-1) као што је приказано на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Дозвољена је адаптације или реконструкција објекта школе у оквиру његовог постојећег габарита, али није дозвољена надградња или доградња објекта односно повећање БРГП објекта као ни изградња других објеката на парцели.

Није дозвољено претварање постојећег равног крова на објекту у коси кров.

Озелењавање и уређење комплекса описано је у поглављу Б.4.7.4. Зеленило и ограђивање у комплексима школе и деце установе.

Судове за прикупљање отпада поставити у складу са условима датим у поглављу Б.6.2. Услови за евакуацију отпада.

#### Б.4.8.3. Подземна блоковска гаража

Јавна подземна блоковска гаража (парцела 1–7), капацитета 240 ПМ, планирана је првенствено с циљем да надомести дефицит паркинг места постојећих стамбених објеката у зони А.

Блоковска гаража је подземна, спратности 2 По (две подземне етаже) и максимално може да буде 60см (са свим неопходним изолацијама и слојем земље) изнад највише коте околног терена или саобраћајнице у непосредном окружењу.

Граница парцеле блоковске гараже (1–7) и грађевинска линија подземне етаже се поклапају.

Директан колски и пешачки приступ остварује се са интегрисане површине за возила и пешаке (парцела 1-2, И-1 и И-9) као што је приказано на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина. Оријентациони

положај главних колских приступа објекту (мин. 2) приказан је на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

Положај и величину планиране подземне блоковске гараже прилагодити позицији постојећег дрвећа, на основу детаљног снимка и валоризације постојеће вегетације.

Површину изнад планиране подземне блоковске гараже решити као озелењени кровни врт са прописном подлогом, изолационим слојевима и слојем плодне хумусне земље дебљине најмање 60 см. За озелењавање применити декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица, травних смеша и слично. Повезивање са постојећим тереном извести благим земљаним шаркама.

Мање површине изнад подземне блоковске гараже уредити у виду пјачета – применити поплочане површине, а за озелењавање се могу користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жардињерама.

На самој позицији подземне блоковске гараже извести додатна геолошка истраживања којима ће се дефинисати тачна дубина фундаирања новопланиране подземне блоковске гараже.

Обезбедити потребан број паркинг места (минимум 5% од укупног броја), одговарајућих димензија (минималне ширине 3,50 м) и на одговарајућој локацији унутар подземне блоковске гараже (што ближе улазу-излазу) за возила особа са специјалним потребама, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Прописно обележити ова паркинг места.

Поштовати све услове везане за ову врсту објеката по питању заштите од пожара, проветравања и слично, имајући у виду однос према наменама у окружењу.

### Б.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

#### Б.5.1. Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Врста радова	Мере	Јед. мере	Интервенција		Укупна количина	Укупна вредност (дин. – април 2006)
			реконст.	ново		
1	2	3	4	5	6	7
Регулација улица	рушење објеката (без грађевинске дозволе)	1ком	БРГП m <sup>2</sup>		750	750
водоводна мрежа	Ш150		m		215	215
	Ш100		m		55	55
кишна канализација	Ш300		m		220	220
	Ш400		m		20	220
фекална канализација	200/115cm		m		197	197
електроенергетска мрежа	10 kV		m		1.200	1.200
	1 kV		m		1.800	1.800
јавно осветљење са расветом	1 kV		m		500	500
електроенергетски објекти (ТС 10/0.4 kVA)	10/0,4 kV, снаге 630kVA		ком		2	2
телекомуникациона мрежа	канал. Ш100		m		800	800
	дистрибутивни каблови		m		500	500

	1	2	3	4	5	6	7
КДС мрежа		ТТ канал. Ш100	m		800	800	4.350.000
топловодна мрежа		Ш2.4/2.6mm	m		100	100	696.000
		Ш33/4mm	m		150	150	3.236.400
саобраћајнице са коловозом, паркирањем и тротоарима			m <sup>2</sup>	28.856	4.100	32.956	133.818.615
Јавне зелене површине	јавна зелена површина са подземном блоковском гаражом		БРГП m <sup>2</sup>		6.840	6.840	200.000.000
	уређење јавне зелене површине		ha	4,4		4,4	57.420.000
	Укупни трошкови припремања и опремања земљишта						465.119.015
Комплекси јавних објеката*	изградња јавног објекта		m <sup>2</sup>		600	600	
	уређивање комплекса јавног објекта		m <sup>2</sup>	3.375		3.375	

\* Обрачун изградње јавног објекта и уређивања комплекса уз јавни објекат није могућ без одговарајућег пројекта.

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

## Б.6. Урбанистичке мере заштите

### Б.6.1. Урбанистичке мере за заштити животне средине

На основу мишљења Градског завода за заштиту здравља (II-8 број 2202/2) издатог 26. јуна 2005. године у оквиру предметног плана стање животне средине карактерише:

- благо загађен ваздух, према индексу АЉИ2 (сумпор-диоксид, чађ);
- средње загађен ваздух према индексу АЉИ4 (сумпор-диоксид, чађ, азот-диоксид и суспендоване честице);
- саобраћај представља доминантан извор загађења.

У циљу заштите и унапређења квалитета животне средине даљом реализацијом и спровођењем плана потребно је обезбедити следеће услове:

- у оквиру комерцијалних зона у постојећим и планираним објектима није дозвољено обављати делатности које у већој мери угрожавају квалитет животне средине. Изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба нарушити неопходну проветреност блока;
- постојећу вегетацију валоризовати и сачувати квалитетну будући да се ради о биолошки вредном зеленилу, одраслом дрвећу доброг бонитета које у потпуности обавља функцију унапређења животне средине. Реконструкцију постојећих зелених површина планирати на основу извршене валоризације вегетације. Дечија игралишта опремити према стандардима и савременој пракси других земаља Европе. На игралиштима на којима се постављају справе (пењалице, љуљашке, клацкалице и друге справе) није дозвољено пројектовати и изводити подлогу од чврстих застора. Подлога испод справа мора бити за ту сврху од меких застора, специјалних гумираних подлога, или природних подлога – трава и друго;
- у оквиру комплекса сва планирана паркинг места поплочати растер елементима, затравити и засенити садницама високих лишћара.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је, у складу са чланом 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени лист града Београда”,

број 135/04), донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину (IX-01 број 350.5-1847/05 од 23. јануара 2006).

### Б.6.2. Услови за евакуацију ошпада

– за планиране објекте обезбедити довољан број судова за евакуацију комуналног смећа. Број нових судова одредити према апроксимативној процени један контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине за стамбени и један контејнер на 600 m<sup>2</sup> за пословни простор;

– судови могу бити постављени на слободној површини испред објекта на површинама одређеним за контејнере. Застор испод контејнера треба да буде од асфалта ради лакшег одржавања чистоће. Места за контејнере визуелно одвојити садњом шибља, зимзелене вегетације и пузавица;

– за пословне објекте, судови за смеће могу бити постављени у за ту сврху посебно изграђеној просторији за дневно депоновање смећа унутар објекта (смећари);

– до судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз комуналних возила. Приступна саобраћајница треба да буде најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6m за двосмерни саобраћај са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања од 11m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%;

– максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналних возила износи 15m по равной подлози без и једног степеника и са успоном до 3%;

– за депоновање папира, картонске амбалаже и слично обезбедити судове запремине 5m<sup>3</sup> који ће се празнити према посебно склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”;

– предвидети већи број корпи за отпатке дуж пешачких комуникација у парковима и другим зеленим просторима јавног начина коришћења;

– локације судова за смеће одредити у складу са нормативима ЈКП „Градска чистоћа” („Службени лист града Београда”, број 32/IV од 31. децембра 1983) и приказати у пројекту уређења слободних површина.

### *Б.6.3. Услови за лица са посебним потребама у простору*

Лицима са посебним потребама у простору омогућити приступе свим објектима одговарајућим рампама пројектованим у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97). Ово такође важи за све пешачке комуникације кроз парковске и друге зелене просторе са јавним режимом коришћења.

### *Б.6.4. Урбанистичке мере за заштиту од пожара*

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

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

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

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

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за лифтове на ел. погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

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

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

За предметни план прибављено је обавештење број 217-299/05 од МУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

### *Б.6.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода*

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

### *Б.6.6. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара*

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани пословни објекти (зона Б2) имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани пословно-стамбени објекти (зона Б2) имају обавезу изградње склоништа уколико потребан број склонишних места, који се утврђује збирно за пословање и становање, прелази 50ст. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Постојећи објекти (зона А) који се реконструишу имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена спровођењем плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и друго својства планираних склоништа биће дефинисани ближим условима за склоништа које издаје Урбанистички завод Београда.

### **Б.7. Инжењерско-геолошки услови**

Простор обухваћен планом детаљне регулације у геоморфолошком смислу представља алувијалну равну реке Саве, који је у ранијем периоду често плавлён, а сада је у потпуности урбанизован, при чему је у знатној мери измењена постојећа морфологија. Основни морфолошки облици у терену су настали радом моринске ерозије, а модификовани су деловањем процеса језерске ерозије, који су модификовани сезонским појавама плавлёња и забарења. У циљу спречавања плавлёња терена и формирања забарења на простору Новог Београда, уз реку Саву је изведен одбрамбени насип, а на простору плана детаљне регулације је извршено насипања терена. У склопу мелиоративних мера за припрему терена за изградњу постојећих објеката и радова на нивелацији и регулацији терена, изведено је насипање терена рефулираним песком или глиновитим материјалом. У природним условима овај део алувијалне равни је био у распону кота 69,6–73мнв, а након изведене регулације и нивелације терен се налази у распону кота 74–75,5мнв.

Предметни простор је подељен на два инжењерско-геолошка подрејона.

Геолошку грађу терена изграђују: насуте тло од рефулираног песка и глине, некадашњу површину терена изграђују алувијални и језерски седименти. Алувијални седименти су представљени са три комплекса – алувијално-барски, алувијално-језерски и пролувијално-језерски. Језерски седименти су представљени глинама и песковима. Утврђена дебљина алувијалних седимената износи 18,3–27,3м, а дебљина језерских седимената није утврђена на простору плана детаљне регулације. Терцијарни седименти који изграђују геолошку основу терена, су представљени лапоровитим глинама и лапорима утврђених непосредно испод седимената квартарне старости. На простору плана детаљне регулације до дубине од 55м нису утврђени терцијарни седименти.

У терену су формиране две издани и то:

*Слободна издан*, формирана је у насипу од песка (нп), а од доње „сапете” издани издвојена је слабо водопропусним глиновито-прашинастим наносом фашија „поводња”. Слободна издан је у директној хидрауличкој вези са реком Савом. На основу студија о режиму подземних вода у Новом Београду утврђено је да се нивои вода крећу у распону кота 71,75–73,25мнв, а сезонски и до коте 74,0мнв.

*Сапета издан*, формирана је у алувијалним, песковито-шљунковитим седиментима фашије „корита” и алувијално-језерским седиментима песковито-шљунковитим седиментима. Ниво издани је 1–4м нижи од средњег водостаја Саве (71мнв) на основу чега се закључује да је она под малим притиском субартерског карактера.

На основу свих изведених хидрогеолошких истраживања и студија за подручје Новог Београда дефинисан је прогнозни мах. НПВ на коти 74,0мнв те ову коту треба сматрати меродавном за заштиту од подземних вода.

#### Услови изградње

– Грађевински ископи се морају штитити, с обзиром да ће се изводити кроз слој насипа (од глине или рефулираног песка). У грађевинске ископе до дубине од 1,5m, не треба очекивати присуство подземне воде. Заштита грађевинских ископа се може вршити подграђивањем уз разупирање. За случај извођења дубљих ископа уз присуство подземне воде, треба водити рачуна о могућности лома тла услед црпења подземне воде у слоју насипа од рефулираног песка, а који се може спречити побијањем металних талпи уз разупирање.

– Простор обухваћен планом детаљне регулације, са геотехничког аспекта, спада у терене високе осетљивости и ризика услед хаварија у систему тло – инфраструктурна мрежа. Изградњом саобраћајница и објеката инфраструктуре ангажоваће се слој насипа од рефулираног песка или слој насипа од глине. У поменутим материјалима, услед неадекватног коришћења, могу да се изазову накнадна слегања тла, која могу да утичу на даље изазивање деформација и оштећења на објектима инфраструктуре. Уколико се тло дуже изложи накнадном натапању, услед смањења физичко-механичких параметара и испирања финијих честица, може доћи и до оштећења на објектима високоградње. С обзиром на утврђену дебљину насипа у оквиру овог подрејона, испод коте полагања инфраструктурних објеката могуће је присуство насута материјала у дебљини до 2m. У циљу спречавања поменутих, нежељених ефеката, при изградњи саобраћајница и пратеће инфраструктуре (водоводно-канализациона мрежа), неопходно је на објектима водоводно-канализационе мреже обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскулптивних шахта, као и системе чворишта и прекидне коморе.

– Могућност плитког, директног, фундаирања објеката високоградње треба размотрити за сваки објекат посебно, а на основу геотехничког модела терена у габариту објекта који се планира за изградњу (утврђеног на основу допунских истраживања терена у габариту објекта) и конкретних техничких карактеристика објекта. За случај да се варијанта плитког фундаирања покаже као могућа, треба рачунити са интервенцијама у темељном тлу у оквиру којих би требала да се изврши замена хетерогеног тла са тампоном од шљунка. Уколико се, због великих слегања, не може применити плитко фундаирање, могуће је успешно применити варијанту дубоког фундаирања на шиповима при чему би се база шипова формирала у песковито-шљунковитим седиментима на дубини од 15–20m. Тачну дужину шипова и коту на којој би се формирале базе шипова треба утврдити допунским теренским истраживањима у габариту објекта. Без обзира на начин фундаирања, објекте нивелационо треба поставити тако да ката најниже етаже не буде дубља од коте 74,0мнв, у супротном треба предвидети сталне мере хидротехничке заштите.

– Надзиђивање објеката је могуће извршити уз претходне статичке и геостатичке анализе за конкретне услове о терену и објекту (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундаирања, као и геотехнички пресеци терена у габариту објекта).

– За даљу фазу пројектовања неопходно је извести детаљна истраживања у габариту сваког новопланираног објекта. Истраживања извести у складу са законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

### Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### Ц.1. Општа правила грађења

– Пословни и комерцијални садржаји не смеју да угрожавају становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

– Однос стамбеног и пословног простора на нивоу отвореног блока се дефинише у складу са општим условима и одредницама Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03).

– Грађевинска парцела је дефинисана регулационом линијом према јавним саобраћајницама и разделним границама парцела према суседним парцелама исте или друге намене (јавног или осталог грађевинског земљишта).

– Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину (саобраћајницу или интегрисана површина за возила, пешаке и зеленило) као и прикључак на техничку инфраструктуру.

– Грађевинске парцеле се формирају на основу постојећих катастарских парцела, у свему у складу са правилима датим у овом плану и Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

– Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.

– Изградња нових објеката је условљена обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места за нове стамбене или пословне јединице.

– Пре изградње нових објеката неопходно је извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундаирања планираних објеката. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

– Судове за прикупљање отпада за потребе нових објеката поставити у складу са условима датим у поглављу Б.6.2. Услови за евакуацију отпада.

– Прилазе и улазе у објекте решавати у складу са условима Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деча, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97) као што је дато у поглављу Б.6.3. Услови за лица са посебним потребама у простору.

– Висина објеката не сме прећи ону која је планом дефинисана за ту зону. Максимална спратност постојећих и планираних објеката дата је у Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

– Положај грађевинске линије у односу на регулациону дат је у Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина.

– Не дозвољава се прелажење у јавну површину било којег дела објекта изнад или испод површине тла.

– Не дозвољава се ограђивање парцела осталог грађевинског земљишта.

– Последње етаже свих нових објеката извести у форми повучене етаже.

– Обавезна је употреба равног крова.

– Раван кров може бити, ради заштите од падавина, максимално нагиба до 10%, али сакривен иза одговарајућег назитка, чија је висина одређена максималном висином венца.

– Фасадна равна повученог спрата мора бити минимално 2 m удаљена у односу на равна фасада објекта. Спратна висина ове етаже може бити иста као и на нижим етажама, а у складу са наменом простора.

– У архитектури нових објеката препоручује се модеран израз и употреба савремених материјала. Могу се појавити сви елементи карактеристични за амбијент Новог Београда интрепретирани на савремен начин.

#### Ц.2. Правила грађења у зони А

– Зона А намењена је становању са делатностима, јавним објектима и јавним површинама.

– Није дозвољена препарцелација јавне зелене парковске површине (парцела 1–1) и интегрисане површине за возила и пешаке (парцела 1–2) које морају остати јединствене.



– Услови ремоделације и реконструкције површина различите намене у оквиру парцеле 1–1 и 1–2 описана су у поглављима Б.4.1.5. Интегрисана површина за возила, пешаке и зеленило и Б.4.7. Јавне зелене површине.

– У оквиру зоне није дозвољена изградња нових објеката супраструктуре.

– У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољава се адаптација, реконструкција и проширење стамбених јединица у циљу побољшања услова и стандарда становања, али није дозвољено избацивање делова објеката ван грађевинске линије, осим за потребе грађевинске пластике, до 40 см.

– Дозвољена је ремоделација последње етажне стамбених објеката до пуне етажне на основу јединственог про-

јекта за све објекте, али није дозвољено повећање броја стамбених јединица.

– Приликом ремоделације последњих етажа стамбених објеката кров објеката мора остати раван.

– Јединствени пројекат ремоделације последњих етажа и реконструкције стамбених објеката мора да следи након спроведеног јавног архитектонског конкурса.

– Кров објеката мора остати раван.

– Могућа је пренамена приземља свих постојећих стамбених објеката у оквиру зоне из становања у делатности.

– Није дозвољена пренамена гаражног простора у подземној етажи стамбених објеката.

Параметри за постојеће објекте колективног становања у зони А дати су у следећој табели:

Бр. кат. парцеле	П кат. парцеле	Намена	Под објектом m <sup>2</sup>	Спратност	БРГП m <sup>2</sup>	„И” индекс изражености парцеле	„С” степен заузетости парцеле %	Број станова	Потребно ПМ	Остварено ПМ	Остварено ГМ	Биланс	
1	988/1	400	400	П+13+Пс	5.880			114	80	30	12	-38	
2	986	828	828	П+8+Пс	8.032			111	83	32		-51	
3	985	400	400	П+13+Пс	5.880			114	80		12	-68	
4	984/1	1893	1893	П+8+Пс	18.362			230	161		70	-91	
5	987	1415	1415	П+8+Пс	13.726			174	122		70	-52	
6	971	483	483	П+8+Пс	4.685			58					
7	972	483	483	П+8+Пс	4.685			58	122	46		-76	
8	973/1	483	483	П+8+Пс	4.685	1,50	15,5	58					
9	981	493	493	П+8+Пс	4.782			60					
10	982	493	493	П+8+Пс	4.782			60	126	40		-86	
11	983/1	493	493	П+8+Пс	4.782			60					
12	978/1	1412	1412	П+8+Пс	13.696			174	122		70	-52	
13	975/1	400	400	П+13+Пс	5.880			114	80	32	12	-36	
14	974	1886	4886	П+8+Пс	18.294			232	162		70	-92	
15	976	832	832	П+8+Пс	8.070			110	82	38		-44	
16	979	400	400	П+13+Пс	5.880			114	80	8	12	-60	
								Σ 1.300					Σ -786

\* Површина зоне је 111.125 m<sup>2</sup>.

\* Приликом обрачуна БРГП последња етажне је рачуната као пуна, са коефицијентом 1.

– Како недостајући број паркинг места за постојеће становање у зони А није могуће надоместити у оквиру парцела објеката, услови за изградњу нових и реконструкцију постојећих паркинг простора у целој зони А дати су у оквиру поглавља Б.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина. Коначни дефицит паркинг места у зони А надомештен је планираном подземном блоковском гаражом у зони А.

– Правила грађења за објекте школе и дечије установе дати су у оквиру поглавља Б.4.8. Јавни објекти.

– Правила грађења за објекат јавне подземне блоковске гараже дати су у оквиру поглавља Б.4.8. Јавни објекти.

### Ц.3. Правила грађења у зони Б1

– Зона Б1 намењена је комерцијалним делатностима.

– У оквиру зоне није дозвољена изградња нових објеката супраструктуре.

– Реконструкцију и санацију објекта „Фонтане” у оквиру постојећег волумена објекта (враћање у аутентично стање), као и јединственог партерног уређења припадајућег комплекса (очување аутентичног решења партера са поправком и уређењем постојеће фонтане), обавити у сарадњи и уз сагласност Завода за заштиту споменика културе града Београда.

– У складу са предходним ставом, јединственим партерним уређењем обухватити и комуналну површину за инфраструктуру (парцела 1-5).

– Део потребног броја паркинг места (9ПМ) обезбедити површински у оквиру комплекса, а у складу са предходним ставом. Планирани положај паркинг места приказан је на Графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина. Недостајући број паркинг места обезбеђен је у оквиру регулације тангентне саобраћајнице С 1.

Параметри за постојећи комплекс „Фонтане” у зони Б1 дати су у следећој табели:

П зоне	Намена	П парцеле m <sup>2</sup>	Под објектом m <sup>2</sup>	спратност	БРГП m <sup>2</sup>	Слободне и зел. површине m <sup>2</sup>	Индекс изграђ. „И”	Степен заузет. „С”	Потребан бр. ПМ
5.500m <sup>2</sup>	Комерц. делатности	2.326m <sup>2</sup>	1.928	П+1	3.856	398	0.6	30%	58
	Уређена слободна површина	3.174m <sup>2</sup>	–	–	–	3.174			

#### Ц.4. Правила грађења у зони Б2

- Зона Б2 намењена је становању и делатностима.
- Свака изградња у зони Б2 условљена је измештањем постојећег аеродромског колектора у јавну саобраћајну површину (парцела С 6) у зони А, као што је приказано на графичком прилогу бр. 4 – План хидротехничке мреже и објеката и бр. 7 – Синхрон-план.
- Минимални удео делатности је 30%, максимални удео становања је 70%.<sup>6</sup>
- Намена становања није дозвољена на етажама изнад шесте. Уколико је објекат спратности П+6+Пс, повучена етажа може бити стамбена ако је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс. Максимална дозвољена висина венца је 22m, а повученог спрата је 25m.
- Цела зона Б2 је планирана као једна јединствена парцела и није дозвољена њена препарцелација.
- Главне колске приступе зони остварити са јавне саобраћајне површине (парцела С 6).
- Пешачке приступе блоку остварити са јавне саобраћајне површине (парцела С 6) и са околних тротоара.
- Приземље објеката не сме бити стамбено.

Параметри за зону Б2 дати су у следећој табели:

П комплекса – зона Б2 (m <sup>2</sup> )	Намена	Спратност	Мин. зелене површине	Индекс изграђ. за зону Б2	Степен заузет. за зону Б2	Паркирање
7.384	становање и делатности 0-70%:30-100%	П+6+Пс до П+12+Пс	30%	3,5	40%	становање: 1ПМ/1.1 стантрговина: 1ПМ/66m <sup>2</sup> БРГП површине пословање: 1ПМ/80m <sup>2</sup> БРГП површине

- Све надземне етаже улазе у обрачунску вредност БРГП.
- Подземне етаже објекта намењене су искључиво гаражи и помоћним и техничким просторијама и не улазе у обрачунску вредност БРГП.
- Изградња комплекса до планом предвиђених максималних капацитета строго је условљена обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места за нове стамбене или пословне јединице.
- Максималну спратност објекта од П+12+Пс могуће је остварити уз Булевар АВНОЈ-а као акценат у оквиру комплекса. Максимална дозвољена висина венца је 40m, а повученог спрата је 43m.
- Уколико се у оквиру комплекса планира више објеката, њихова међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама, или целу висину вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама.
- Уколико се у оквиру комплекса планира више објеката, архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и слично, могу се појавити уколико растојење са наспрамним објектом износи минимум 9m, уз услов да почињу на минимум 4m изнад коте терена испред зграде. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- Препоручује се да се објекат или објекти у оквиру комплекса организују у виду две основне одвојене ламеле – дуж Булевара АВНОЈ-а и Омладинских бригада.
- Потребан број паркинг места обезбедити на парцели у оквиру подземних етажа, изградњом посебног надземног објекта гараже у оквиру комплекса и површински на парцели.
- У материјализацији фасада употребљавати савремене материјале (бетон, дрво, стакло, метал, префабриковане плоче...) али се не препоручује употреба фасадне опеке.

- Кота приземља објеката одређује се максимум 50cm (75,00 мнв.) изнад највише коте околног терена или тротоара непосредно испред објекта. Кота приземља не може бити нижа од коте околног терена или тротоара.
- Највиша кота терена у оквиру зоне Б2 може бити максимум 100cm изнад највише коте тротоара који непосредно окружују зону Б2.
- Слободне површине у оквиру зоне заједно са пасажима, пролазима и колонадама одређују се за јавно коришћење и морају бити уређене.
- У складу са предходним ставом, јединственим партерним уређењем обухватити целу зону Б2, односно и комуналну површину за инфраструктуру (парцела 1–6).
- Колски пролази кроз објекат треба да су најмање чисте ширине 3m и висине 4,5 m.
- Грађевинска линија подземних етажа може да се поклапа са регулационом линијом и одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже.
- Тачна дубина фундаирања и број подземних етажа дефинисаће се тек након детаљних геолошких истраживања на самој локацији објекта.

- Минимални проценат зеленила у оквиру комплекса је 30%.
- Максимално сачувати заседе постојеће квалитетне вегетације који се већ налазе на локацији.
- Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати јединственим партерним решењем уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.
- За зону Б2 је обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса којим ће се утврдити тачна позиција и габарит објеката у оквиру комплекса, позиција улаза/излаза у објекте и гаражу, јединствено партерно уређење, спратност објеката у оквиру комплекса (не већа од П+12+Пс) и евентуална фазност приликом изградње.

#### Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу објеката, саобраћајних површина, уређивање зеленила, као и свих простора у оквиру плана, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

#### Стечене урбанистичке обавезе

У границама овог плана преузима се планирано решење водовода и канализације, као планирана стечена урбанистичка обавеза из детаљног Урбанистичког плана дела централне зоне Новог Београда – блокови 22, 25, 26, 29 са пратећом инфраструктуром, („Службени лист града Београда”, број 18/93).

#### Д.1. Етапност реализације

Реализација изградње у оквиру зоне Б2 условљена је измештањем постојећег аеродромског колектора у јавну саобраћајну површину (парцела С 6) у зони А.

Обавезно је јединствено партерно решење интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило унутар зоне А (парцела 1–2), али је могућа њена фазна реализација по парцелама.

6 По ГП-у Београда 2021. отворени блок обухвата зоне А1, А2 и Б2. Однос становања и делатности (50–90%; 50–10%) испоштован је на нивоу отвореног блока.

За зону Б2 евентуалну фазну реализацију дефинисати изразом архитектонско-урбанистичког конкурса.

### Д.2. Локације за даљу разраду

Обавеза спровођења јавног архитектонског конкурса:

– Зона А – јединствени пројекат ремоделације последњих етажа и реконструкције стамбених објеката.

Обавеза спровођења јавног архитектонско-урбанистичког конкурса:

– Зона Б2.

### Д.3. Локације за које је неопходна верификација идејног пројекта

Верификација идејног пројекта на Комисији за планове Скупштине града Београда је неопходна за пројекат јединственог партерног уређења интегрисане површине за возила, пешаке и зеленило (парцеле 1–2).

Саставни део овог плана су и:

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Постојећа намена површина	P 1:1000
2. Планирана намена површина	P 1:1000
3. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и слободних површина	P 1:1000
4. План хидротехничке мреже и објеката	P 1:1000
5. План електроенергетске, ТТ и КДС мреже и објеката	P 1:1000
6. План топловодне мреже и објеката	P 1:1000
7. Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката	P 1:1000
8. Инжењерско-геолошка категоризација терена	P 1:1000
9. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	P 1:1000
10. Уређивање слободних, зелених и интегрисаних површина	P 1:1000

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Захтеви надлежним организацијама
- Услови и документација надлежних организација
- Инжењерско-геолошки елаборат (сепарат)
- Оригинална подлога
- Програм за израду плана
- Одлука (закључак) о припремању плана
- Извештај о извршеној стручној контроли
- Извештај о јавном увиду
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извод из ГП-а Београда 2021.
- Илустрација правила за изградњу зоне интегрисане површине за пешачки, колски и стационарни саобраћај
- Подаци о постојећем стању
  - Предшколске установе – анализа локација за нови објекат КДУ
  - Фото-документација
  - Стечене обавезе
  - Извод из листа непокретности
  - Извештај о статусу земљишта
  - Табела постојећих биланса
- Детаљан биланс планираних урбанистичких показатеља
- Иницијативе за израду плана
- Извештај о извршеној стручној контроли
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

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

Скупштина града Београда

Број 350-5/07-С, 20. фебруара 2007. године

Председник

Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 20. фебруара 2007. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34-06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05), донела је

## ПЛАН

### ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ – ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МИТРОПОЛИТА ПЕТРА, ПРОДУЖЕТКА УЛИЦЕ ЧАРЛИЈА ЧАПЛИНА, МИЈЕ КОВАЧЕВИЋА И ДРАГОСЛАВА СРЕЈОВИЋА (ПАРТИЗАНСКОГ ПУТА)

#### УВОД

##### А.1. Повод и циљ израде плана

План детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица: Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина, Мије Ковачевића и Драгослава Срејовића (Партизанског пута) урађен је на основу Закључка о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – просторна целина између улица: Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина, Мије Ковачевића и Партизанског пута („Службени лист града Београда”, број 3/02), у складу са чланом 9. Одлуке о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских подцелина на територији ГУП-а Београда („Службени лист града Београда”, број 12/01).

Циљ плана је дефинисање јавног интереса и правила уређивања и грађења, како би се на овом подручју, које до сада није било покривено планским документом, ускладили интереси постојећих и потенцијалних корисника.

Прва верзија нацрта плана је разматрана на Комисији за планове СГБ, 6. јула 2004. године. Комисија за планове, на седници одржаној 6. јула 2004. године донела је закључак да је „због важности простора за који је урађен Нацрт плана детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица: Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина, Мије Ковачевића и Партизанског пута (Драгослава Срејовића) потребно расписати архитектонски конкурс, чија ће решења бити уграђена у нацрт плана. Конкурс је расписан у периоду април–мај 2005. године. На конкурс је стигло седам радова. Жири је сматрао да ниједан рад није задовољио критеријуме за доделу прве награде. Додељене су друга, трећа и специјална награда и један откуп.

Применом заједничких елемената из конкурсних решења и на основу анализе постојећег стања и могућности инфраструктуре дефинисане изразом нацрта плана, формиран је концепт будућег плана детаљне регулације за предметни простор.

На 42. седници Комисије за планове СГБ одржане 29. новембра 2005. године једногласно је усвојен закључак да се даје позитивно мишљење на концепт предметног плана.

##### А.2. Обухват плана

План обухвата део општине Палилула, између унутрашње регулације улице митрополита Петра, спољашње границе коловоза улице Чарли Чаплина, унутрашње регулације улице Мије Ковачевића до границе к.п. 617/15, границом к.п. 617/15 до 617/253, границом к.п. 617/253, границом фактичког коришћења комплекса Студентског дома „Карабурма”, правцем кроз к.п. 616/240 до к.п. 616/288, границом к.п. 616/288 до улице Драгослава Срејовића (Партизански пут) и спољашњом регулацијом улице Драгослава Срејовића (Партизански пут).

Површина територије у границама плана је око 21 ha.

Граница плана уцртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1.000.

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра земљишта:

КО Палилула Р=1:500 д.л. 55;56;57;61;62;63;73;74.

Делови парцела:

5166/1; 5165/7; 5169; 616/240; 616/284; 5142; 617/11; 616/288; 620/1; 123/33; 123/24; 123/80; 123/94; 123/41; 123/90; 123/123; 123/110; 132/115.

Целе парцеле:

616/1; 616/2; 616/31; 616/111; 615/32; 615/7; 615/33; 5183/1; 616/289; 5183/2; 615/22; 616/141; 616/279; 617/53; 617/48; 617/27; 617/28; 5174/1; 617/248; 5174/2; 617/249; 617/141; 616/282; 617/110; 617/245; 617/252; 617/247.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичких прилога, меродаван је графички прилог.

### А.3. Постојеће стање

Предметни простор карактеришу две групације изграђених објеката јавне намене (Народни универзитет „Браћа Стаменковић”, комплекс Спортског центра „Пионир”, Школско образовни центар ППТ са интернатом) у делу блока уз улицу Митрополита Петра и друга групација (Војно-географски институт и Студентски дом „Карабурма”) у делу блока који гравитира улици Мије Ковачевића.

Централни део блока је неизграђен и чини га зелена површина са мањим групацијама високог растиња, која се у северном делу блока према улици Партизански пут завршава одређеним бројем објеката различите намене изграђеним дисперзивно у простору, у нескладу са катастарским стањем парцела.

Скоро ниједан од објеката у блоку, изузев станице за снабдевање течним горивом уз Партизански пут, две стамбене зграде уз улицу Мије Ковачевића и Школско образовног центра ППТ са интернатом, нема дефинисан свој комплекс, односно грађевинску парцелу.

У северном делу блока, изван граница предметног плана, на углу улица Мије Ковачевића и Партизански пут, налази се трамвајска и аутобуска окретница (стајалиште), у чијој се непосредној близини налазе тениски терени Клуба „Црвена звезда”.

### А.4. Правни и плански основ

#### Правни основ

Правни основ за израду и доношење предметног плана детаљне регулације садржан је у:

– Одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06).

– Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04).

– Одлуци о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских подцелина на територији ГУП-а Београда („Службени лист града Београда”, број 12/01) и Закључку о приступању израде регулационог плана дела централне зоне – просторна целина између улица: Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина, Мије Ковачевића и Партизанског пута („Службени лист града Београда”, број 3/02).

#### Плански основ

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), који представља плански основ за израду овог плана детаљне регулације, наведено подручје, у оквиру граница овог плана, налази се у површинама намењеним за:

- јавне службе, јавне објекте и комплексе (област образовања стандардни ниво, култура и специјализовани центри);
- спорт, спортске објекте и комплексе;
- комерцијалне зоне и градске центре (посебни пословни комплекси ван централне зоне);
- зелене површине.

Извод из ГП-а Београда 2021.

Подручје плана означено је као примарна зона за развој јавних објеката изузетног градског и националног значаја (поглавље 4.6.15, тачка 33. зона Хале „Пионир”) и припада урбанистичкој целини 5. „Лука Београд” – зона Панчевачког моста, Рузвелтова улица, за коју су наведени следећи услови: „У контексту квалитетног активирања дунавског приобаља за централне активности у целини Ада Хуја (10) и његовог повезивања са осталим деловима града, блок хале „Пионир”, који је оријентисан ка Панчевачком мосту и зона Панчевачког моста планиране су за централне активности без становања. Карактер и обликовање ових централних активности мора бити прилагођен изузетно саобраћајно и нивелацијски истакнутом месту на којем се налази на улазу у град са панчевачке стране. Остали део блока „Пионир” треба уредити тако да се сачува карактер блока са малим степеном изграђености и великим слободним простором.”

Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Област образовања – стандардни ниво

На нивоу стандардних јавних служби област образовања чине установе средњег образовања и васпитања основане као гимназије, средње и уметничке школе (у трајању од четири године), стручне школе (у трајању од три године) и више школе (од 2–3 године школовања), специјализоване јавне установе високе школе у саставу Београдског универзитета и групације ААОМ.

У оквиру комплекса школа треба предвидети прописима утврђене садржаје, с тим што су у границама комплекса специјализованих високошколских центара могуће и пожељне и друге компатибилне намене: научно-истраживачке установе, студентски домови и интернати, спортско-рекреативни полигони и пратећи комерцијални, угоститељски и забавни садржаји.

Постојеће локације васпитно-образовних установа могу се трансформисати у оквирима исте делатности уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

Под претпоставком да ће 50–80% популације од 7–15 година похађати средње школе утврђене су и потребе за простором:

– под учионицама	2 m <sup>2</sup> /учен.
– укупно израђеног m <sup>2</sup> БГП	10–12 m <sup>2</sup> /учен. у смени
– школски комплекс	15–30 m <sup>2</sup> /учен. у смени

Табела 61: Рекапитулација потребних капацита

Средње школе	
Објекат m <sup>2</sup> /кориснику	10–12 m <sup>2</sup> /ученику у смени
Капацитет	16–32
Парцела m <sup>2</sup> /кориснику	15–30 m <sup>2</sup> /ученику у смени
Спратност	П – П+3
Паркинг место на m <sup>2</sup> објекта или зап.	40% на парцели 5–10 (20) студента

\* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

#### Култура

Планира се задржавање и њихов даљи развој и унапређивање како би се обезбедила:

- боља доступност културних добара, активности и стваралаштва кроз функционално примерен просторни размештај институција културе на свим нивоима: од центара стамбених агломерација до уникатних (елитних) садржаја лоцираних у деловима историјског језгра Београда и Земунa;
- одрживост садржаја културе у централним зонама, без обзира на притисак комерцијализације;

– могућност трансформације постојећих садржаја у оквирима истих категорија;

– флексибилност у коришћењу постојећих капацитета, укључујући и спортско-рекреативне и туристичко-забавне објекте и просторе и

– могућност развоја свих облика самоделатности на нивоу школа, центара локалне самоуправе и пословно-привредних зона.

У раздобљу до 2021. приоритет добијају:

– дограђивање постојећих и формирање нових поливалентних структура у оквиру градских центара;

– формирање музејско-комплексних целина и обезбеђење адекватних депоа за смештај експоната;

– изградња објеката опере и балета и

– коришћење старих привредних, комуналних и војних објеката за друге намене са садржајима из културе.

У димензионасању укупних потреба примењују се следеће оријентационе вредности:

Табела 69: Капацитети објеката културе

Категорија	Норматив	
	Капацитет на 1.000 стан.	m <sup>2</sup> гр.пов./капац.
I. Полифункционални културно-образовни центар	10 седишта	4,6 m <sup>2</sup>
II. Биоскопи и позоришта	14 седишта	5,0 m <sup>2</sup>
III. Библиотеке и читаонице	2.000 књига	0,012 m <sup>2</sup>

Због изражене централне функције треба да су задовољени високи критеријуми у архитектури и успостављен добар однос са непосредним грађевинским окружењем. Површине стационарног саобраћаја решавају на својој парцели или на за то наменски резервисаним површинама у суседним блоковима.

За позоришта, биоскопе и концертне дворане треба обезбедити једно паркинг место (25–30m) на седам седишта, а за друге институције културе пројекције ће се радити зависно у којој се зони града налазе.

У границама комплекса дозвољени су сви радови, као и на површинама са другим наменама (рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација), уз строго поштовање услова и програма развоја надлежних институција за ову делатност (министарства, заводи за заштиту споменика и слично).

#### Специјализовани центри

Специјализовани центри су просторно-функционалне целине, које концентришу објекте једне делатности, али могу представљати и скуп сродних комплементарних функција макрорегионалног и републичког значаја као што су:

– високошколски центри у комбинацији са научним установама;

– специјализовани здравствени центри – комплекси специјалистичко-консултативне и стационарне здравствене заштите са сродним институцијама социјалне заштите.

Ови простори имају статус јавних површина, а већина је од општег интереса. Не искључује се могућност формирања ових центара и као приватних предузећа са површинама комплекса које немају јавни карактер, али по правилу изван централне зоне града. Специјализовани центри ће се развити у оквиру постојећих и планом предвиђених комплекса а у складу са програмима развоја појединих области.

Генерални план подразумева више локација за специјализоване центре, без ближег одређивања њихове природе. Намена специјализованог центра компатибилна је са становањем, комерцијалним центрима, производним зонама и може се у планској разради планирати и на површинама ових намена.

Специфично организовани и усмерени специјализовани центри могу да се организују и у оквиру зона за спорт и рекреацију, саобраћајне и комуналне зоне, пољопривредне површине и друге површине уколико је њихов карактер и интензитет коришћења простора такав да побољшава основну намену.

Новим високошколским центрима могуће је прикључити више и средње школе и садржаје ђачког и студентског стандарда (интернате, домове, спортске терене), као и мање научне – производне јединице сродне делатности.

Планиране намене градитиће се и уређивати према посебним програмима. Уређивање комплекса треба да буде прилагођено основној функцији центра. Пожељно је да се по ободу нађу атрактивни општеградски садржаји да би се обезбедила компактна структура града. При формирању нових специјализованих центара оптимално учешће зелених површина је 40% од укупне површине комплекса, при чему их треба прилагодити расположивом простору и врсти специјализованог центра.

Планирати висок проценат зелених површина и универзитетског кампуса, истраживачким центрима, у средњој и периферној зони града, уз домове старих, верске објекте у специјализованим здравственим центрима. Уз помоћ зеленила и биоинжењерских мера треба решавати визуелне конфликти са суседним наменама, као и заштиту од прашице и буке. Паркирање и гаражирање ће се решавати на парцели као отворена или покривена површина за стационарни саобраћај. Нормативи којима се рачунају њихови капацитети биће предмет програма целине специјализованог центра.

#### Спорт, спортски објекти и комплекси

Према ГП постоје, посматрано са морфолошког становишта, две основне врсте физичких структура које су намењене спорту. Једно су спортски објекти и комплекси у градском ткиву у коме доминирају изграђене структуре (стадиони, спортски центри, спортске дворане, комплекси базена и слично), а друго су комплекси у којима доминира зеленило (као што су Кошутњак, Ада Циганлија и слично).

Спортски објекти се у овом ГП деле, по типу организовања спортских активности, на:

- рекреативне спортске објекте,
- такмичарске спортске објекте и
- школске спортске објекте.

Предметним планом детаљне регулације планирани су рекреативни спортски објекти и такмичарски спортски објекти.

#### Рекреативни спортски објекти

У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), ови објекти се деле у две категорије:

– спортске површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално – спонтана рекреација: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, пливање и сунчање и слично; и

– спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у спортским и другим организацијама или за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима.

У другу категорију спадају спортски објекти, спортска игралишта, фитнес-центри и сале, теретане и простори за рекреацију, обучавање, тренинге, припреме за такмичења, као и такмичења на локалном нивоу или општинска, градска и међуградска. Могу бити отворени, затворени, специјализовани за одређени спорт или поливалентни. Могу бити у оквиру спортско-рекреативних центара или других намена (становање, делатности) и садрже игралишта за фудбал, рагби, хокеј, тенис, кошарку, рукомет и слично, спортске хале, базене, објекте за гимнастику, борилачке спортове, стони тенис, куглање и друго. Спортско-рекреативни центри су у функцији спортских активности грађана, тренинга, припрема и такмичења спортиста, наставе физичког

образовања и спортске школе, корективне гимнастике, спортске акције и манифестације и здравствене заштите за кориснике спортских центара. Могу их оснивати правна или физичка лица, а имају јавни или селективни (клубски) режим коришћења. Ове јединице могу се комбиновати са свим врстама намена и објеката.

Постојећи спортско-рекреативни центри се задржавају. Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општина нормирају се са минимумом укупне површине 4 m<sup>2</sup> по становнику и 1,2 m<sup>2</sup> по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућности.

Дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, уопштување потребним спортским садржајима – отвореним или затвореним спортским објектима. На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта. До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати и градити само спортска игралишта и објекти.

#### Такмичарски спортски објекти

Такмичарски спортски објекти, односно простори или комплекси, деле се у две подврсте специјализованих објеката, односно комплекса и то:

– специјализоване спортске комплексе на отвореном простору који захтевају велике уређене комплексе који омогућавају спортске и такмичарске активности, али не захтевају велике посебно уређене просторе за публику;

– специјализоване спортске објекте за организовање спортских такмичења и спортских манифестација на националном и интернационалном нивоу који захтевају велики капацитет простора за публику и сложене грађевине и инфраструктуру.

Садржај, величина, капацитет, опрема и слично за планиране спортске објекте дефинишу се на основу закона о спорту, спортским прописима и правилима надлежних спортских организација, националних, односно међународних савеза у области дате категорије спорта. Објекти и комплекси морају бити снабдевени одговарајућом инфраструктуром, површинама за паркирање или гаражирање. Зеленило у комплексу износи минимум 40% од укупне површине. Ово правило важи за нове спортске центре са претежно отвореним спортским теренима.

Дозвољени радови на постојећим објектима и парцели су: рушење неодговарајућих објеката, изградња нових објеката, реконструкција, адаптација и поправка, надзиђивање објеката, доградња постојећих објеката, изградња отворених спортских терена, уређивање зелених површина, изградња подземних гаража или паркинга.

Специјализовани спортски објекти који захтевају сложене грађевине и инфраструктуру су: стадиони за атлетику, фудбал, рагби, хокеј на трави, тенис и слично, дворане и палате спортова за кошарку, рукомет, одбојку, стони тенис, гимнастику, борилачке спортове и друго, веледрами, аутодроми, хиподроми, писте за картинг, олимпијски базени, ледене дворане и друго.

#### Посебни пословни комплекси

Посебни пословни комплекси (у даљем тексту ППК) су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 40 ha са доминантном комерцијалном наменом која може садржати остале компатибилне намене (према Табели компатибилности у правилима грађења) као секундарне, укључујући и пословно становање (пословно становање је посебан облик службеног становања у функцији основне намене пословања, које не подразумева социјалне инфраструктуре – снабдевање, школе, обданишта и друго). ППК са већим учешћем јавних садржаја и добрим положајем у градском ткиву може постати и градски центар за то подручје. ППК се, по правилу, налазе ван централне зоне, а по положају

деле се на градске и ванградске и могу у амбијенталном смислу бити посебне целине у односу на контактне зоне.

Посебни пословни комплекси могу бити:

- претежно дистрибутивни (дистрибутивни центри);
- претежно у функцији трговине на велико (велетржнице, складишта, кванташке пијаце – прелазни облик);
- претежно у функцији саобраћаја (пратећи садржаји аутопута: мотел, камп, пумпа, паркирање камиона);
- претежно у функцији трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, пијаце, отворени тржни центри – прелазни облик, пијаце старих ствари);
- претежно канцеларијско-истраживачки (пословни паркови);
- претежно забавни (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, ролеркостер, куглане...);
- претежно изложбени (сајмови);
- постојећи комплекси у трансформацији у претежно комерцијалне садржаје (војни објекти, напуштена саобраћајна инфраструктура и комунални објекти, индустријски објекти...);
- мешовити (остали).

Градски посебни пословни комплекси најчешће ће своју физиономију остварити трансформацијом постојећег нестамбеног простора, било да се ради о реконструкцији и промени намене постојећих привредних предузећа, или других намена које због технолошког прогреса, непожељног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не могу више заузимати градске локације (индустријска, саобраћајна и инфраструктурна постројења, локације војних и државних установа). Могућност трансформације се креће од задржавања и реконструкције постојећих објеката за нову намену до потпуне замене објеката новом структуром у складу са будућом наменом. Иако су ово посебни комплекси у односу на околно ткиво, њихова намена, волумен, саобраћајни приступ и потребе за паркирањем не смеју ни на који начин да угрозе контактну зону.

Табела 52: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима

	Посебни пословни комплекси у ЦЗ
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 75%)
Висина слемена (спратност)	32 мах. (П+8+Пк)
Начин паркирања	на својој парцели у гаражи
Зеленило	10 % и озелењен паркинг

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

## Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### Б.1. Намена земљишта

Земљиште у оквиру границе плана подељено је на:

Јавно грађевинско земљиште, намењено за:

- саобраћајне површине,
- образовање,
- спорт и рекреацију,
- науку,
- социјалну заштиту,
- паркинг-гаражу.

Остало грађевинско земљиште, намењено за:

- комуналну делатност,
- посебне пословне комплексе,
- делатност са становањем,
- спортске комплексе.

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и за њих су дати посебни услови за уређивање и изградњу на парцели у поглављу Б.5.4. Објекти јавне намене.

Површине за остале намене подељене су на зоне и приказане су на Графичком прилогу „Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне” у Р 1:1.000 – лист бр. 2.

**Б.2 Биланси урбанистичких показатеља**

Биланс планираних површина		
Намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Површина (%)
1	2	3
Јавно грађевинско земљиште саобраћајне површине	49.133	22.17
паркинг-гаража	14.219	6.42
образовање	23.380	10.55

	1	2	3
спорт и рекреација		43.349	19.57
наука		36.760	16.59
социјална заштита		22.425	10.12
Укупно 1		189.266	85.42
Остало грађевинско земљиште комунална делатност		3.063	1.38
посебни пословни комплекси		21.166	9.55
делатност са становањем		904	0.41
спортски комплекси		7.185	3.24
Укупно 2		32.318	14.58
Укупно 1+2		221.584	100

ТАБЕЛА БИЛАНСА ПОВРШИНА

Блок / зона или парцела јавне намене	Намена	Површина зоне или парцеле јавне намене m <sup>2</sup>	„С” степен заузетости парцеле према ПДР	„И” индекс изграђености парцеле према ПДР	БРГП m <sup>2</sup>	Макс. спратност према ПДР
1 / J2	спорт и рекреација (комплекс СРЦ „Пионир”)	37.830	30%	0.7	26.400	П
1 / J1	образовање (НУ „Браћа Стаменковић”)	11.825	30%	1.4	16.555	Су+П+3+Пс
2 / A1	посебни пословни комплекси	16.777	60%	4.0	67.108	П+8+Пк
3 / A2	комунална делатност	3.063	20%	0.2	612	П
3 / A1	посебни пословни комплекси	4.389	60%	4.0	17.556	П+8+Пк
4 / J5	социјална заштита (Студентски дом „Карабурма”)	22.425	20%	1.0	22.425	П – П+17
4 / A3	делатност са становањем	904	55%	4.0	3.616	П+6
5 / J6	наука (Војно-географски институт)	36.760	25%	0.7	26.610	П+2
6 / J3	образовање (ПТТ школски центар)	14.555	20%	0.5	7.278	П+1-П+4
6 / J4	паркинг – гаража	14.219	50%	0.5	6.910	-1Г + отворени паркинг
6 / J7	спорт и рекреација	8.519	50%	0.5	4.260	П – П+1
6 / A4	спортски комплексу оквиру осталог грађевинског земљишта	7.185	41%	0.56	4.050	П – П+1

ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ ПАРАМЕТАРА

Блок / зона или парцела јавне намене	Намена	„С” степен заузетости парцеле према ПДР	„С” степен заузетости парцеле према ГП-у Београда 2021.	„И” индекс изграђености парцеле према ПДР	„И” индекс изграђености парцеле према ГП-у Београда 2021.	% зеленила према ГП-у Београда 2021.	% зеленила према ПДР-у	Однос становања и делатности према ГП-у Београда 2021.	Однос становања и делатности према ПДР-у	Макс. спратност према ПДР	Макс. висина слемена према ГП-у Београда 2021.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1 / J2	спорт и рекреација (Комплекс СРЦ „Пионир”)	30%	-	0.7	-	-	30	-	-	П	-
1 / J1	образовање (НУ „Браћа Стаменковић”)	30%	-	1.4	-	-	30	-	-	Су+П+3+Пс	-
2 / A1	посебни пословни комплекси	60%	60% (изузетно 75%)	4.0	3.5 (изузетно 5)	10	10	49:51	0:100	П+8+Пк	П+8+Пк 32m

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
3 / A2	комунална делатност	20%	60% (изузетно 75%)	0.2	3.5 (изузетно 5)	10	10	-	-	П	П+8+Пк 32m
3 / A1	посебни пословни комплекси	60%	60% (изузетно 75%)	4.0	3.5 (изузетно 5)	10	10	49:51	0:100	П+8+Пк	П+8+Пк 32m
4 / J5	социјална заштита (Студентски дом „Карабурма”)	20%	-	1.0	-	-	30	-	-	П- П+17	-
4 / A3	делатност са становањем	55%	60% (изузетно 75%)	4.0	3.5 (изузетно 5)	10	20	49:51	49:51	П+6	П+8+Пк 32m
5 / J6	наука (Војно-географски институт)	25%	-	0.7	-	-	40	-	-	П+2	-
6 / J3	образовање (ПТТ школски центар)	20%	-	0.5	-	-	40	-	-	П+1-П+4	-
6 / J4	паркинг-гаража	50%	-	0.5	-	-	5	-	-	-1Г + отворени паркинг	-
6 / J7	спорт и рекреација	50%	-	0.5	-	-	20	-	-	П – П+1	-
6 / A4	спортски комплексу оквиру ост. грађ. земљ.	41%	-	0.56	-	-	20	-	-	П – П+1	-

### Б.3. Карактеристичне зоне

Примарни карактер подручју дају објекти јавне намене, намењени образовању, социјалној заштити, науци и спорту, који су од градског и националног значаја.

Остали делови блока подељени су на карактеристичне зоне:

А. Зона комерцијалних делатности, која се према посебним карактеристикама дели на четири подзоне:

#### А1. Зона посебних пословних комплекса

Ова зона треба да се формира трансформацијом постојећег ткива, углавном са нестабеном наменом, које због свог непожељног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не могу заузимати важне градске локације. Могућност трансформације треба остварити заменом објеката новом структуром у складу са будућом наменом – комерцијелне делатности. Карактер будућих комплекса су релативно велике парцеле (за услове градске централне зоне), минималне површине 3000m<sup>2</sup>, са слободностојећим објектима спратности до П+8+Пк. Њихова намена, волумен, саобраћајни приступ и потребе за паркирањем не смеју да угрозе контактну зону јавних намена. На карактер ове зоне утицаће и будућа веза са Унутрашњим магистралним полупрстеном (УМП) од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста.

#### А2. Зона комуналних делатности

У овој зони налази се постојећа станица за снабдевање течним горивом. Локација је утврђена Правилником о привременим правилима грађења станица за снабдевање течним горивом („Службени лист града Београда”, број 16/03).

#### А3. Зона делатности са становањем

Карактер ове зоне чине постојећи стамбени објекти уз улицу Мије Ковачевића, на припадајућим катастарским парцелама. С обзиром на постојећи карактер ткива, удаљеност од трасе УМП-а, подземне железнице и нових пословних комплекса планирана је трансформација постојећих објеката, реконструкцијом или заменом објектима пословно-стамбене намене, у односу до 49% становање: преко 51% пословање.

#### А4. Спортички комплекс у оквиру осталој грађевинској земљишту

Карактер ове зоне чини планирани спортско-рекреативни комплекс комерцијалног карактера, за који су парцела и параметри дефинисани Урбанистичким пројектом за

препарцелацију катастарских парцела 616/279 и 616/240 КО Палилула у циљу изградње спортске хале са пратећим садржајима у улици Мије Ковачевића у Београду, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам 14. јула 2004. број 350.11-431/2004.

### Б.4. Услови заштите културноисторијског наслеђа

На подручју плана нема културноисторијских целина и објеката од интереса за службу заштите.

(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 031168 од 10. јуна 2003)

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

#### Б.5.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (ознаке С1-С6), приказане на Графичком прилогу број 4. „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000, и њихова деоба није дозвољена.

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
1	2	3
Нова 1	КО Палилула Делови парцела: 616/279; 616/141; 615/22; 616/289; 5183/1; 616/288; 620/1.	С1
Пешачка зона од улице Митрополита Петра до Нове 1	КО Палилула Делови парцела: 5165/7; 5169; 616/240; 616/1; 616/2; 616/279.	С7
Пешачка стаза од Нове 1 до стајалишта ЈГС-а	КО Палилула Делови парцела: 616/279; 616/240.	С8



1	2	3
Нова 2	КО Палилула Делови парцела: 620/1; 616/240; 616/111; 615/32; 615/7; 615/33; 616/279.	С2
Приступни пут за студентски дом „Карабурма”	КО Палилула Делови парцела: 5174/1; 617/11; 617/249; 617/248; 617/28. Цела парцела: 5174/2.	С3
Пешачка стаза која повезује Нову 1 и улицу Мије Ковачевића	КО Палилула Делови парцела: 616/279; 616/240; 617/48.	С4
Драгослава Срејовића (Партизански пут)	КО Палилула Делови парцела: 123/33; 123/24; 123/80; 123/94; 123/41; 123/115; 123/90; 123/123; 123/10; 620/1; 616/240; 616/288.	С5
Чарлија Чаплина	КО Палилула Делови парцела: 5165/7; 616/240; 5169; 616/284; 617/141; 616/279. Целе парцеле: 616/282; 617/110; 617/245; 617/252; 617/247.	С6
Део улице Митрополита Петра	КО Палилула Делови парцела: 5165/7.	С9

#### Улична мрежа

На основу предлога из ГП Београда 2021. постојећа мрежа примарне мреже се задржава.

Примарну уличну мрежу у планираном стању у односу на функционалне рангове и физичке карактеристике, чине следеће улице:

- Митрополита Петра, улица I реда, са ширином регулације од 17m,
- Мије Ковачевића, улица I реда, са ширином регулације као у постојећем стању,
- Драгослава Срејовића (Партизански пут), улица I реда са ширином регулације од 22m,
- Чарли Чаплина, улица II реда, са ширином регулације од 19m.

Југоисточно подручје плана тангира магистрална саобраћајница УМП. Скупштина града Београда је донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста („Службени лист града Београда”, број 25/05). Граница предметног планског документа усаглашена је са границом из наведене одлуке.

Улица Митрополита Петра је планирана са променљивом регулацијом. На делу трасе са ширином регулације од 17m њен попречни профил садржи коловоз ширине 12m и обостране тротоаре по 2,5m. На делу трасе са ширином регулације од 18,5m попречни профил садржи коловоз ширине 12m и тротоаре ширине 4m односно 2,5m.

Регулациона ширина и садржај попречних профила улице Митрополита Петра преузети су из важећег РП за реконструкцију блокова између улица Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97).

Улица Мије Ковачевића се планира са променљивом ширином регулације као у постојећем стању и са садржајем попречног профила како је приказано у графичком прилогу.

Улица Драгослава Срејовића (Партизански пут) се планира са ширином регулације од 22m. Попречни профил садржи коловоз ширине 14m и тротоаре по 4m.

Улица Чарли Чаплина је планирана са променљивом ширином регулације – од 19m до 30,4m. Попречни профили садрже: коловоз ширине 7m и тротоаре ширине 9m и 3m, коловоз ширине 7m и тротоаре ширине 9m и 3m и зеленило 7m, коловоз ширине 7m и проширење коловоза 6,5m и тротоаре 2,5 и 3m и зеленило 9,1m, коловоз ширине 10,5m и проширење коловоза 6,5m и тротоаре 2,5m и 3,5m и зеленило 7,4m.

У оквиру интерног саобраћаја предметног подручја уводе се две нове саобраћајнице Нова1 и Нова 2 као и прилази за улаз-излаз из планиране гараже (прилаз 1 и прилаз 2). Саобраћајнице Нова1 и Нова 2 планиране су са ширином коловоза од 6m и обостраним тротоарима од по 2m. Улица Нова 1 повезује улице Чарлија Чаплина и Драгослава Срејовића (Партизански пут). Саобраћајница Нова 2 омогућава приступ планираним садржајима из правца улице Патријарха Димитрија и Драгослава Срејовића (Партизански пут). Прилази гаражи планирани су са ширином коловоза од 7m и тротоарима од 2m.

Трасе саобраћајница су у ситуационом и нивелационом смислу прилагођене постојећем терену и kotaма изведених саобраћајница.

За потребе пешачког саобраћаја планирани су пешачке стазе и пешачка зона у предметном подручју као што је приказано у графичком прилогу. Пешачку зону уредити попољчавањем, озелењавањем и парковским мобилитаром.

Одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију радити као флексибилну конструкцију са носећим слојевима од асфалт-бетона и димензионисану према очекиваном оптерећењу.

#### Јавни градски саобраћај

Опслуживање предметног простора линијама ЈГС-а задржава се као у постојећем стању, до реализације УМП-а.

#### Паркирање

Прорачун потребног броја ПМ за потребе корисника предметне локације, рачунат је на основу предложених норматива из ГП Београда 2021:

- Број потребних паркинг места за колективно становање
  - за постојеће стање 0,7 ПМ/1 стан
  - за нову изградњу 1,1 ПМ/1 стан
- Број потребних паркинг места за комерцијалне делатности
  - трговина 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето продајног простора
  - администрација 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> нето етажне површине
  - угоститељство 1ПМ на два стола и четири столице

- Број потребних паркинг места за спорт 15ПМ на 100 гледалаца
- Број потребних паркинг места за образовање 1ПМ на сваку учионицу

Потребан број паркинг места решавати у оквиру припадајућих парцела на посебно уређеним површинама или у одговарајућим објектима гаража.

За потребе јавних садржаја у оквиру предметног подручја као и јавних садржаја у контактном подручју планирана је јавна гаража укупног капацитета око 600 пм. Гаража садржи један подземни ниво капацитета 291 гаражних места и паркинг површину изнад свог подземног дела капацитета 312 паркинг места.

У оквиру петоминутне пешачке дистанце налазе се комплекс СРЦ „Пионир”, образовно школски центри, студентски дом, као и комплекс Новог гробља.

Позиција планиране јавне гараже повољна је и са аспекта тока као и из централне градске зоне, с обзиром да се налази између два капацитетна саобраћајна правца, која воде директно у центар града.

Поред наведеног, у оквиру петоминутног пешачког удаљења од гараже налазе се и стајалишта ЈГС-а (у улици Мије Ковачевића и Митрополита Петра).

(Услови Секретаријата за саобраћај, број 346.4-1/04 од 20. фебруара 2004. Услови ЈКП „Београд-пут”, број В67/11 од 10. фебруара 2004. и Услови ГСП „Београд”, број 101/1 од 29. јануара 2004)

Услови за олакшано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

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

Услови за евакуацију отпада

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

(Услови ЈКП „Градска чистоћа”, број 938 од 30. јануара 2004)

### Б.5.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

#### Водоводна мрежа

(Графички прилог бр. 5. „План водоводне и канализационе мреже и објеката” у Р 1:1.000)

Територија обухваћена овим планом припада већим делом I зоне водоснабдевања, а мањим делом II зоне.

Задржава се постојећи магистрални цевовода III.000 mm у улици Чарли Чаплина за који се мора обезбедити заштитни коридор од 5 m габаритно, поштујући члан 8. Правилника о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће („Службени гласник СРС”, број 33/78).

Планирана је реконструкција постојеће дистрибутивне водоводне мреже, која је ван јавних површина, дотрајала или недовољна по капацитету.

Планиране цевоводе изградити минималног пречника III50 mm, водећи рачуна о повезивању цевовода на одговарајућу зону.

Трасе нових цевовода водити јавним површинама, тротоарима или зеленим површинама, усклађене ситуационо са осталом инфраструктуром. Дистрибутивна водоводна мрежа треба да буде изграђена као прстенаста.

У улици Драгослава Срејовића (Партизански пут) потребно је предвидети нови цевовод I висинске зоне минималног пречника II200 mm. Овај цевовод везати на цевовод IIВ00 mm у улици Митрополита Петра и већ постојећег цевовода III00 mm у улици Драгослава Срејовића (Партизански пут).

За повезивање новопланираног цевовода II200 mm са постојећим IIВ00 mm потребно је искористити већ постојећи шахт на углу улица Драгослава Срејовића (Партизански пут) и Митрополита Петра, у коме је везан цевовод IIВ0 mm на цевовод IIВ00 mm.

У планираним саобраћајницама, чије трасе пролазе преко предметне територије, планирају се нови цевоводи.

Такође се планира и цевовод у улици Чарли Чаплина, чиме би се обезбедила прстенаста мрежа.

При пројектовању будућих цевовода минимални пречник мора буде мин III50 mm.

При изради хидрауличког прорачуна, рачунати са котам пијазометара:

За I зону водоснабдевања	За II зону водоснабдевања
Мин. 135 мм	Мин. 185 мм
Макс. 150 мм	Макс. 205 мм

На планираној водоводној мрежи разместити надземне пожарне хидранте за гашење пожара према важећим прописима и правилницима.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација” – услови водовода, број 350-1760/02 од 7. априла 2004)

#### Канализација

(Графички прилог бр. 5. „План водоводне и канализационе мреже и објеката” у Р 1:1.000)

Предметна локација припада „Централном” градском канализационом систему и то у делу са мрежом изграђеном по општем принципу канализације.

Реципијент за све фекалне и кишне воде са предметне територије је колектор 140/120 cm, изграђен у улици 29. новембра, који се улива у колектор 220/210 cm у улици Цвићевој и даље у колектор у улици Ђуре Ђаковића.

У улици Митрополита Петра планиран је колектор 125/70 cm и његова изградња условљена је за несметано функционисање одводњавања предметне територије.

За функционисање „булбулдерског слива”, коме делом припада разматрана територија планира се нов колектор. Овом територијом планира се изградња и резервише простор за део овог колектора који је тунелског облика изградње, а дефинисање његове трасе, ситуационе и нивелационе, предмет је другог планског документа (Урбанистички пројекат за изградњу „булбулдерског” колектора, чија је израда у току).

Колектор је димензија 325/325 cm, који ће проћи испод предметне територије као тунел са котом дна око 83 мм и теменом колектора око 88 мм. Зона за изградњу колектора је 20 m, с тим да коте фундација надземних објеката не смеју бити испод коте 89 мм. У овој зони постоје већ изграђени објекти у односу на које је усклађена нивелација планираног тунела.

Канализацију унутар плана радити по општем систему одвођења кишних и употребљених вода. Предвидети реконструкцију и изградњу нове канализације по принципу замене постојећег цевовода. Реконструкцијом обухватити све цевоводе јавне канализације који су угрожени новим објектима или се нађу ван јавних површина. Канализацију димензионисати на бази хидрауличког прорачуна за планирано стање изграђености али без обзира на резултате прорачуна не предвидети нове канале мање од IIВ00 mm. Трасе нових канала треба по правилу поставити у коловозу саобраћајница.

Дуж планиране саобраћајнице предвидети канал који ће бити таквог капацитета да осим одводњавања саобраћајнице може да прими и део кишних вода које површинским падом дотичу од улице Мије Ковачевића и подручја које гравитирају тој саобраћајници. Приликом непосредног уређивања терена дуж јавних градских канала предвидети колске стазе ради приступа и њиховог одржавања.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација” – услови канализације, број 350-1760/02 од 2. априла 2004)

#### Електроенергетска мрежа

(Графички прилог бр. 6. „План електроенергетске, ТК и КДС мреже и објеката” у Р:1.000)

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа објеката, напонског нивоа 1, 10 као и ТС 10/0,4 kV. На делу подручја изграђени су водови 110 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изграђене су у склопу грађевинских објеката као и посебни објекти. Мрежа водова 10 kV, за потребе постојећих ТС 10/0,4 kV изграђена је подземно, а у склопу саобраћајних и других слободних површина. За потребе уклапања ТС 110/10 kV „Београд 28” изграђено је девет подземних водова преко предметног комплекса. Водови су изграђени преко слободних површина и у колизiji су са планираним садржајем, па је неопходно њихово измештање на нову локацију. Мрежа водова 1kV изведена је подземно, а једним мањим делом надземно. Постојеће саобраћајнице опремљене су углавном инсталацијама јавне расвете.

На делу предметног подручја изграђени су подземни водови 110 kV и то:

– подземни вод 110 kV од ТС 110/35 kV „Београд 1” до 110/35 kV „Београд 6”,

– подземни вод 110 kV од ТС 110/35 kV „Београд 14” до ТС 110/10 kV „Београд 28”.

Постојећи водови 110 kV изграђени су у коридору постојећих саобраћајница и слободних површина и нису у колизији са планираним садржајем.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике (80-100 W/m<sup>2</sup>) одређен је потребан број ТС 10/0,4 kV који износи:

- 11 ТС 10/0,4 kV у блоку 2,
- 3 ТС 10/0,4 kV у блоку 3,
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 4 (стечена обавеза из УТУ број 350-817/04),
- 2 ТС 10/0,4 kV у блоку 5,
- 1 ТС 10/0,4 kV у блоку 6.

Постојеће ТС 10/0,4 kV у границама плана задржавају се.

Планиране ТС 10/0,4 kV биће снаге 630 KVA и капацитета 1.000 KVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградиће се у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- трансформаторска станица мора имати два, односно три одвојена одељења и то одељења за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона, а свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде, а између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе саобраћајнице.

У сваком новом објекту који се гради или наведеној парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње ТС10/0,4 kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено. Укупан број нових ТС 10/0,4 kV који се кроз одобрење за изградњу може дати не сме бити већи од планом планираног броја.

Прикључне водове 10 kV извести на постојећу ТС 110/10 kV „Београд 28” уз коришћење постојећих водова 10 kV, изграђених за потребе постојећих ТС 10/0,4 kV на предметном подручју. Планиране водове поставити подземно у рову потребних димензија у зависности од броја водова у рову. На местима где се очекују већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију. Постојеће водове 10 и 1 kV а који су у колизији са планираним садржајем изместити на нову локацију. Траса планиране водове 10 kV, од предметног комплекса до ТС 110/10 kV „Београд28” биће одређена кроз ПДР простора између улица: Булевар деспота Стефана (29. новембар), Митрополита Петра, Драгослава Срејовића (Партизански пут) и Мије Ковачевића, са денивелсаном раскрсницом „Панчевачки мост” (Одлука објављена у „Службеном листу града Београда”, број 15/05).

Да би се омогућило прикључење на ТС 110/10 kV „Београд 28” потребно је реализовати проширење капацитета постојеће ТС 110/35/10 kV „Београд 1” заменом постојећег трансформатора, снаге 20 МВА са трансформатором снаге 40 МВА као и изградити ТС 110/10 kV „Центар”.

Осветљењем планираних саобраћајница и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m<sup>2</sup>. Водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла водове поставити у кабловску канализацију.

(Услови ЈП „Електроисток”, број 574/1 од 27. јануара 2004. и „Електродистрибуција Београд”, број 356-1/04 од 3. августа 2006)

## ТК мрежа

(Графички прилог бр. 6. „План електроенергетске, ТК и КДС мреже и објеката” у Р 1:1.000)

На предметном подручју изграђена је ТК канализација и ТК мрежа различитог капацитета Постојећа ТК канализација изграђена је у тротоарском простору појединих саобраћајница. ТК мрежа изведена је подземно, дуж саобраћајних и слободних површина, а једним мањим делом надземно.

Ово подручје припада подручној АТЦ „Дунав”. Постојећи капацитети ТК мреже, углавном задовољавају постојеће потребе по питању обезбеђења потребног броја телефонских прикључака. На основу урбанистичких показатеља као и норматива за одређивање потребног броја телефонских прикључака (на 50 m<sup>2</sup> пословања – делатности један телефонски прикључак) за предметно подручје потребно је обезбедити око 3.000 телефонских прикључака. Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака обезбедиће се изградњом истуреног степена (ИС) као и реконструкцијом постојећих и реализацијом нових кабловских подручја. Истурени степен (ИС) планирати у склопу грађевинског објекта у зони А1. За реализацију ИС предвидети грађевински простор површине око 40 m<sup>2</sup>. Планирани простор ИС треба да послужи за смештај потребне опреме и уређаја ИС.

Планирану ТК канализацију – ТК водове извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТК канализацију – ТК водове извести у коридору постојећих и планираних саобраћајница. Планирану ТК канализацију – ТК водове извести подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, ТК водове поставити у заштитну цев. Постојећа надземна ТК мрежа се укида.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета. Веза ИС са подручном АТЦ „Дунав” извешће се у ТК рову који ће се поставити у постојећу ТК канализацију, изграђену од АТЦ до предметног комплекса.

Постојећу ТК канализацију, која се налази у планираном коловозу у улици Драгослава Срејовића (Партизански пут) изместити на нову локацију.

(Услови ЈП „Телеком Србија”, број 015-1412/2 од 2. фебруара 2004)

## Мрежа КДС

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

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси, као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора и друго.

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

## Топловодна мрежа

(Графички прилог бр. 7 „План топоводне и гасоводне мреже и објеката” у Р 1:1.000)

На предметном простору егзистирају индивидуални тоplotни извори (котларнице на течном гориво), преко којих своје потребе за тоplotном енергијом задовољавају следећи потрошачи:

- Народни универзитет „Браћа Стаменковић” (КО-1),
- СРЦ „Пионир” (КО-2),
- Телеком (ПТТ) центар (КО-3),
- Студентски дом „Карабурма” (КО-4) и
- Војно-географски институт (КО-5).

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) у складу са њиховом спратношћу и наменом. Он износи 36.4 MW и као такав је послужио за прорачун и димензионисање цевне мреже.

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Дунав”, односно топоводном конзуму планираног магистралног топовода пречника  $\varnothing 558.8/710$  mm и  $\varnothing 273/400$  mm који је дефинисан у ДУП-у топоводне мреже грејног подручја топлане „Дунав” („Службени лист града Београда”, број 6/88) и то у улици Чарли Чаплина и даље кроз комплекс СРЦ „Пионир”.

На поменути магистрални топовод прикључиће се све постојеће котларнице на предметном простору, а такође и сви планирани потрошачи.

Такође у коридору улице Митрополита Петра резервисан је простор за изградњу топовода  $\varnothing 556/500$  mm према Регулационом плану реконструкције блокова између улица: Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97), који је намењен за снабдевање топлотном енергијом простора ван предметног плана. У оквиру границе плана резервисан је простор за планиране магистралне топоводе пречника  $\varnothing 556/500$  mm у улици Драгослава Срејовића и Чарли Чаплина, такође транзитног карактера.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на размештај постојећих котларница, просторних могућности појединих саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Топлотне подстанице сместити у приземне делове планираних објеката. Њихов број и тачну диспозицију дати израдом и овером даље техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступно колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин

вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

(Услови ЈКП „Београдске електране”, број В-5283 од 30. јуна 2003)

### Б.5.3. Јавне зелене површине

#### Јавно зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина

Зеленило у регулацији јавних саобраћајних површина решавати у складу са прописима о саобраћају. За озелењавање применити квалитетне травњаке, сезонско и вишегодишње цвеће.

#### Зелене површине у комплексима јавне намене

На површини планираној за зелене површине у оквиру комплекса јавне намене, дозвољени су следећи радови:

- уређивање савременим декоративним елементима за поплочавање стаза и платоа, опремање потребним парковским мобилијаром, клупама, корпама за отпатке и слично;
- од укупне површине зеленила 70% мора бити под зеленилом, а преостале површине (30%) могу бити под стазама;
- наглашавање ликовног карактера простора зеленила и његовог значаја у обликовању амбијента, акцентовати квалитетним травњацима и великим површинама под сезонским и вишегодишњим цвећем;
- изградња чесми, фонтана или других водених елемената, постављање скулптура, садња дрвећа са изразито декоративним карактеристикама цветова или четинара декоративних форми хабитуса.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, број 2680/1 од 30. марта 2004)

### Б.5.4. Објекти јавне намене

У оквиру предметне територије дефинисане су површине и аналитички утврђене границе грађевинских парцела за објекте јавне намене, приказане на Графичком прилогу број 4. „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000 и не могу се парцелисати.

За објекте јавне намене и њихово припадајуће земљиште издвајају се следеће парцеле и делови парцела по блоковима:

Број блока	Адреса	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
1	Улица митрополита Петра	Народни универзитет „Браћа Стаменковић”	КО Палилула Делови парцела: 616/111; 616/240; 616/31; 5166/1.	J1
6	Улица Чарлија Чаплина	Школски образовни центар ПТТ са интернатом	КО Палилула Делови парцела: 616/1, 5169;616/240.	J3
1	Улица Чарлија Чаплина	Комплекс Спортског центра „Пионир”	КО Палилула Делови парцела: 616/240; 616/31; 5165/7; 5166/1; 616/279; 616/111; 615/7; 615/33; 616/2; 615/32.	J2
4	Улица Мије Ковачевића	Објекат социјалне заштите – Студентски дом „Карабурма”	КО Палилула Делови парцела: 616/279; 617/48; 616/240; 617/11; 5174/1; 617/249; 5142.	J5
5	Улица Мије Ковачевића	Војно-географски институт	КО Палилула Делови парцела: 616/279; 616/240; 617/48; 616/284; 617/141.	J6
6	Улица Нова 1	Комплекс намењен за изградњу спортско-рекреативних садржаја	КО Палилула Део парцеле: 616/279.	J7
6	Улица Чарлија Чаплина	Паркинг – гаража	КО Палилула Делови парцела: 616/2; 616/1; 616/240; 616/279.	J4

## Правила уређивања и грађења јавних објеката

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

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП јесте збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, стамбарске оставе, трафо-станице, не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и слично).

## Постојећи објекти

Адаптацију, санацију и реконструкцију постојећих објеката у оквиру комплекса јавне намене радити у оквиру следећих параметара:

## Народни универзитет „Браћа Стаменковић”

– величина комплекса	11.825 m <sup>2</sup>
– положај објекта	Задржава се постојећа грађевинска линија;
– индекс изграђености	1,4;
– степен заузетости	30%;
– спратност објеката	Су+П+3+Пс;
– обликовање	Дозвољена је реконструкција, надзиђивање, адаптација и санација постојећег објекта. Пре израде пројекта потребно је расписати урбанстичко-архитектонски конкурс, према програму градске општине Палилула.
– ограђивање	Није дозвољено
– потребан број ПМ	Дефинисан на основу броја запослених и степена моторизације –25% од броја запослених (потребно мин. 84 ПМ), решити у оквиру припадајуће парцеле, на отвореном паркингу или у гаражном простору у оквиру грађевинских линија објекта.
– партерно уређивање парцеле	Минимално 30% под зеленим површинама

## Школски образовни центар ПТТ, са интернатом

– величина комплекса	14.555 m <sup>2</sup>
– положај објекта	Задржава се постојећа грађевинска линија;
– индекс изграђености	0,5;
– степен заузетости	20%;
– спратност објеката	П+1- П+4;
– обликовање	Дозвољена је адаптација и санација у оквиру габарита постојећег објекта;
– ограђивање	Дозвољено је ограђивање школског комплекса с тим да ограда према улици треба да буде транспарентна, максималне висине 1.5m (зидани део максималне висине 0,9m);.

– потребан број ПМ

– партерно уређивање парцеле

## Комплекс Спортског центра „Пионир”

– величина комплекса	37.830 m <sup>2</sup>
– положај објеката	Задржава се постојећа грађевинска линија;
– индекс изграђености	0,7
– степен заузетости	30%;
– спратност објеката	П
– обликовање	Објекат представља ауторску архитектуру (архитекте Драгољуб и Љиљана Бакић, 1974. године) и у ГП-у Београда 2021. означен је као вредан објекат епохе модерне у режиму делимичне заштите. Дозвољене су интервенције у оквиру комплекса (отворена игралишта, клизалишта и слично), али уз сагласност аутора и Друштва архитеката Београда.
– ограђивање	Није дозвољено;
– потребан број ПМ	Дефинисан на основу норматива – 15 ПМ на 100 гледалаца (потребно мин. 600 ПМ), решити у оквиру планиране јавне гараже у блоку.
– партерно уређивање парцеле	Минимално 30% под зеленим површинама.
Објекат социјалне заштите	– Студентски дом „Карабурма”
– величина комплекса	22.425 m <sup>2</sup>
– положај објекта	Задржава се грађевинска линија постојећег објекта, а доградњу објекта радити у оквиру планираних грађевинских линија;
– индекс изграђености	1.0 (БРГП – постојећег објекта око 18.665 m <sup>2</sup> ;
– степен заузетости	20%;
– спратност објеката	– дограђеног дела око 3.760 m <sup>2</sup> )
– обликовање	П+1 – П+17 – спратност постојећег објекта П – П+1 – спратност дограђеног дела објекта Дозвољена је адаптација и санација постојећег објекта у оквиру габарита постојећег објекта и доградња компатибилних садржаја (библиотеке, читаонице, концертне сале и сл.) у складу са обликовањем постојећег објекта
– ограђивање	Није дозвољено
– потребан број ПМ	Дефинисан на основу броја запослених и степена моторизације – 25% од броја запослених (потребно мин. 26 ПМ), решити у оквиру припадајуће парцеле на отвореном паркингу.
– партерно уређивање парцеле	Минимално 30% под зеленим површинама.

– инжењерско-геолошки услови

Постојећи објекат је видно оштећен, па је неопходно урадити његову санацију и након тога приступити доградњи.

#### Војно-географски институт

– величина комплекса 36.760 m<sup>2</sup>  
 – положај објекта Задржава се постојећа грађевинска линија;  
 – индекс изграђености 0,7;  
 – степен заузетости 25%;  
 – спратност објекта П+2;  
 – обликовање Објекат представља амбијенталну вредност и стилску репрезентативност, изграђен је као Војна штампарија (архитекта Милорад Мацура, 1956.) и у ГП-у Београда 2021. означен је као вредан објекат епохе модерне у режиму потпуне заштите. Нису дозвољене интервенције на објекту.

– оградавање Није дозвољено;  
 – потребан број ПМ Дефинисан на основу броја запослених и степена моторизације – 25% од броја запослених (потребно мин. 52 ПМ) решити у оквиру припадајуће парцеле на отвореном паркингу.  
 – партерно уређивање парцеле Минимално 40% под зеленим површинама.

#### Планирани објекти

Изградња планираних објеката у оквиру комплекса намењених спорту – затворени спортски терени или отворени спортски терени са монтажном-демонтажним начином покривања (балони и слично), са пратећим садржајима (свлачионице, угоститељски садржаји, трговина спортске опреме и слично), дозвољена је у оквиру следећих параметара:

#### Спорт и рекреација

– величина комплекса 8.519 m<sup>2</sup>  
 – положај објекта Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.” у Р 1:1.000 Уколико је више објеката на парцели, међусобна удаљеност објеката је мин. 2/3 висине вишег објекта, али не мање од 10m.  
 – индекс изграђености 0,5;  
 – степен заузетости 50%;  
 – спратност објекта П до П+1 (кота слемна је максимално 15m);  
 – обликовање Применити материјале у складу са наменом објеката. Дозвољено је покривање спортских терена монтажном-демонтажном или трајном конструкцијом. Кровни покривач објеката пратећих садржаја ускладити са примењеним

– оградавање

– потребан број ПМ

– партерно уређивање парцеле  
 – инжењерско-геолошки услови

#### Паркинг – гаража

– величина комплекса 14.219 m<sup>2</sup>  
 – положај објекта Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.” у Р 1:1.000  
 – индекс изграђености 0,5;  
 – степен заузетости 50%;  
 – спратност објекта – 1Г + отворени паркинг  
 – обликовање Применити материјале у складу са наменом објеката, с обзиром да је гаража укопана, а на крову гараже је отворени паркинг.

– оградавање

– потребан број ПМ

– партерно уређивање парцеле  
 – инжењерско-геолошки услови

материјалима на фасади. Нагиб кровних равни ускладити са врстом кровне конструкције и врстом кровног покривача. Није дозвољено оградавање комплекса.

Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу или у гаражи, према нормативу – 15ПМ на 100 гледалаца.

Минимално 20% под зеленим површинама.

Препорука је да се планира изградња 1-2 укопане етажне. Приликом пројектовања објеката треба узети у обзир могућ утицаја подземне железнице, што захтевају и додатна сеизмичка испитивања, мерења микротрмора тла услед динамичких вибрација.

– величина комплекса 14.219 m<sup>2</sup>  
 – положај објекта Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.” у Р 1:1.000

– индекс изграђености 0,5;  
 – степен заузетости 50%;  
 – 1Г + отворени паркинг  
 Применити материјале у складу са наменом објеката, с обзиром да је гаража укопана, а на крову гараже је отворени паркинг.

Није дозвољено оградавање комплекса.

Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу и у подземној гаражи, према нормативу – 15ПМ на 100 гледалаца. Подземни ниво гараже је капацитета мин. 291 гаражно место, а паркинг површина изнад подземног дела капацитета је мин. 312 паркинг места.

Минимално 5% под зеленим површинама.

Грађевински ископи на планираној локацији могу се изводити без посебне заштите до дубине од 1.5 m, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом. Висок ниво подземне воде омогућава изградњу једне укопане етажне.

#### Б.6. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

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

Табела: Предмер и предрачун радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Врста радова „Пионир”	Мере	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	Укупна цена дин. јул 2006.
				реконструкција	ново		
	Изузимање земљишта*	m	m <sup>2</sup>		1.200	1.200	6.474.000
	Водоводна мрежа	Ш	m				17.205.900
		m <sup>1</sup>	Ш150		570	570	6.623.400
		m <sup>1</sup>	Ш200mm		750	750	10.582.500
	Канализациона мрежа	Ш	m				45.816.000
		Ш300	m <sup>1</sup>		670	670	10.009.800
		Ш400	m <sup>1</sup>		770	770	14.699.300
		Ш600	m <sup>1</sup>		210	210	5.403.300
		125 Ш70	m <sup>1</sup>		430	430	15.703.600
Регулација улица	Електроенергетска мрежа	10 kV	m		3.600	3.600	14.940.000
	Јавно осветлење	1 kV	m		600	600	2.241.000
	расвета	јединично	број		30	30	1.867.500
	Телекомуникациона мрежа						14.442.000
	истурен степен**	јединично	број		1	1	3.735.000
	кабловско подручје**	јединично	број		3	3	10.707.000
	Топловодна мрежа	Ш	m				19.517.450
		Ш88,9 mm	m <sup>1</sup>		20	20	83.000
		Ш108 mm	m <sup>1</sup>		97	97	563.570
		Ш159 mm	m <sup>1</sup>		43	43	428.280
		Ш168,3 mm	m <sup>1</sup>		20	20	240.700
		Ш273 mm	m <sup>1</sup>		1.290	1.290	18.201.900
	Саобраћајнице (коловоз и тротоари)	m	m <sup>2</sup>		20.292	20.662	204.258.020
Комплекси јавних објеката	спорт и рекреација (J7)	m	НРГП m <sup>2</sup>		3.408	3.408	155.575.200
	јавни паркинзи ***	m	НРГП m <sup>2</sup>		6.000	6.000	54.780.000
	јавне гараже ****	m	m <sup>2</sup>		6.300	6.300	287.595.000
	социјална заштита (J5)	m	НРГП m <sup>2</sup>		3.196	3.196	159.160.800
	Електроенергетски објекти (ТС 10/0,4 kVA)						
	у објекту	ТС	број		18	18	25.398.000
	Уређивање комплекса јавног објекта	m	m <sup>2</sup>		1.700	1.700	7.760.500
	Остало земљиште у јавно (A4)* за јавне и остале објекте **		Број m <sup>2</sup>				
	Надземни паркинг *** (ПМ)		332 6.042				
	Подземна гаража **** (ПМ)		291 6.315				

Укупна вредност радова на уређивању јавног грађевинског земљишта процењује се на око 984 милиона динара. Од тога, радови у регулацији улица износе око 327 милиона динара (33%), радови на комплексима јавних објеката око 657 милиона (67%).

#### Радови на уређивању грађевинског земљишта у границама плана

1. Претпостављено је превођење осталог земљишта у јавно на делу парцеле А4, у циљу проширења улице Чарли Чаплина и обезбеђења коридора цевовода који пролази овом улицом.

2. Планира се реконструкција (Ш50 mm најмање), и измештање постојеће дистрибутивне водоводне мреже, која је ван јавних површина, дотрајала или недовољна по капацитету,

на трасе у јавним површинама (тротоаре, зеленило). Радови имају карактер нове изградње.

3. Планира се реконструкција (ШВ00 mm најмање), и измештање постојеће канализационе мреже, која је угрожена новим објектима или ван јавних површина, дотрајала или недовољна по капацитету, на трасе у јавним површинама (тротоаре, зеленило). Радови имају карактер нове изградње.

4. Планира се измештање 10 kv и 1 kv водова електроенергетске мреже који прелазе преко слободних површина, а у колизији су са планираним садржајима. Радови имају карактер нове изградње.

5. Постојећу ТК канализацију, која се налази у планираном коловозу, у улици Драгослава Срејовића, изместити на повољнија места у коридорима јавних површина (тротоаре, зеленило). Надземна ТК мрежа се укида. Описани радови

на ТК канализацији имају карактер нове изградње. Рачунати су укупни трошкови ТК канализације, за јавне и остале објекте.

6. Уређивање зелене површине у спортско-рекреативном комплексу (парцела Ј7). Парковско зеленило (травњаци, клупе, дрвеће, корпе за отпатке), на око 1.200 m<sup>2</sup>, пешачке стазе на око 500m<sup>2</sup>.

#### Радови на уређивању грађевинског земљишта ван границе плана

1. Да би се омогућило прикључење на ТС 110/10 kV „Београд28” потребно је проширити капацитет постојеће ТС 110/35/10 kV „Београд 1”, заменом постојећег трансформатора снаге 20 МВА, новим трансформатором снаге 40 МВА, као и изградити ТС 110/10 kV „Центар”.

2. Веза ИС са подручном АТЦ „Дунав” извешће се у ТК рову који ће се поставити у постојећу ТК канализацију, изграђену од АТЦ до предметног комплекса.

3. Предметни простор припада топлофикационом систему топлане „Дунав”, односно топловодном конзуму планираног магистралног топловода П273 mm.

#### Етапе реализације

##### Прва етапа

За реализацију планираних капацитета у границама овог плана, у првој етапи потребно је изградити нову јавну саобраћајну површину, која повезује улицу Драгослава Срејовића (Партизански пут) и продужетак улице Чарли Чаплина и изместити све планом предвиђене инфраструктурне водове.

##### Друга етапа

У другој етапи предвиђена је изградња планираних објеката.

### Б.7. Урбанистичке мере заштите

#### Б.7.1. Правила за заштитију животној средине

Према мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине број 501-779/05-V-03 од 10. фебруара 2006. године предметни план не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, па не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја у смислу одребе члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04).

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, утврђују се следеће мере заштите:

- не планирати садржаје који могу угрозити квалитет чинилаца животне средине, произвести буку, вибрације или непријатне мирисе, нити делатности које подразумевају складиштење отпадних, отровних и запаљивих материја;

- планирати централизован начин загревања објеката;
- предвидети и применити одговарајуће мере заштите којима се обезбеђује да квалитет отпадних вода планираних објеката задовољава;

- планирати потпун прихват заулене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина, паркинга и њихово контролисано одвођење у реципијент;

- планирати сакупљање зауљених отпадних вода гаражних и других објеката и њихов третман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципијент;

- планирати одговарајући начин поступања са отпадним материјалима као и потребан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

- паркинг месата планирати на асфалтираним, односно водонепропусним површинама, засену паркинг места планирати дрворедним садницама високих лишћара;

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

- утврдити обавезу инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу, објекта са листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 84/05), односно у случају њихове пренамене,

реконструкције, проширења капацитета, као и услучају престанка рада објекта, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о прпцени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04); студија о процени утицаја израђује се на нивоу идејног пројекта и саставни је део наведеног захтева.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је у складу са чланом 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица: Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина, Мије Ковачевића и Драгослава Срејовића (Партизанског пута) у Београду IX-01 број 350.5-1210/06. од 17. маја 2006. године.

(Услови Градског завода за заштиту здравља, број 249/2 од 29. марта 2004. и Услови Секретаријата за заштиту животне средине број 501-779/05-V-03 од 10. фебруара 2006)

#### Б.7.2. Правила за заштитију од елементарних непогода и њиховиљожарна заштитија

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

#### Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

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

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

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84) Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоће насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за лифтове на ел. погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93).



Планиране подземне гараже морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За предметни план је прибављено Обавештење број 217-18/04 од Управе противпожарне полиције.

#### Урбанистичке мере за цивилну заштиту

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани спортски и пословни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50. У супротном постоји обавеза уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани објекти делатности са становањем имају обавезу изградње склоништа уколико потребан број склонишних места, који се утврђује збирно за пословање и становање, прелази 50 склонишних места. У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти, који се у складу са планом реконструишу, надграђују и дограђују, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

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

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

(Услови МУП-а, Управа противпожарне полиције, број 217-18/2004-06 од 17. фебруара 2004. и Министарства одбране – Сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране, број 94-2 од 17. фебруара 2004)

#### Б.8. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог број 9. „Инжењерско-геолошка карта” у Р 1:1.000)

Простор обухваћен планом захвата подински део десне долине стране реке Дунав. Падина је генералног нагиба 5–10°. Локално, као последица антропогеног деловања падина је каскадирана са нагибима и до 30°. Различитим усецањима, засецањима, насипањем и другим грађевинским делатностима, изведеним у циљу припреме терена за његову експлоатацију или при самој експлоатацији терена, дошло је до битног ремећења морфологије терена. Претпоставља се да је у зони од Војно-географског института до изнад улице Мије Ковачевића вршена експлоатација материјала (позајмиште) за циглану.

Геолошку грађу терена чине савремени насип. Седименти квартара представљени еолским, елувијално-делувијалним и делувијално-пролувијалним седиментима. Подину чине седименти терцијарне старости представљени лапоровитим глинама.

Подземна вода је констатована у слоју прашинасте глине, на не уједначеној дубини од 4–7,5m (апсолутне коте 89–102mнв) или на контакту прашинасте глине и терцијерних седимената.

На основу изведених истраживања на предметном простору издвојена су три инжењерско-геолошка рејона.

У оквиру рејона I издвојена су два подрејона (Ia и Iб):

*Подрејон Ia* је издвојен у крајњем јужном до југоисточном делу плана у зони раскрснице улице Мије Ковачевића и продужетка улице Чарлиа Чаплина. Подрејон Ia обухвата терен у распону апсолутних кота 108–120mнв.

Грађевински ископи у оквиру овог подрејона се морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, обзиром да ће се изводити у насипу који је хетерогених и неуједначених физичко-механичких параметара.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о адекватној припреми подтла и избору цевног материјала и спојница, чиме треба да се спречи и најмање процуривање.

Извођење саобраћајница у оквиру овог подрејона захтева претходну припрему тла, што подразумева замену насипа неповољних физичко-механичких особина и стабилизацију подтла збијањем.

Објекте високоградње, мање спратности (до П+4 етаж), је могуће плитко фундирати уз претходну припрему подтла стабилизацијом или изградом тампона, док за објекте веће спратности (преко П+4 етаж), геостатичким прорачунима и техно-економском анализом, треба размотрити и варијанту фундирања на шиповима. Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундирања треба дефинисати одговарајућим геотехничким елаборатима, које треба урадити за сваки објекат посебно, а на основу допунских геотехничких истраживања у габариту објеката и одговарајућих геостатичких прорачуна.

*Подрејон Iб* је издвојен у зони непосредно око Војно-географског института и обухвата терен у распону апсолутних кота од 105–110mнв.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се до дубине од 2m могу изводити без посебне заштите, при чему се ископ кроз насип мора изводити у нагибу 1:1, а ископе дубље од 2m треба штитити одговарајућом заштитом – подградом.

При планирању објеката инфраструктуре, са геомеханичког аспекта, нема посебних ограничења.

Објекте високоградње треба пројектовати тако да им се темељни контакти остварују у слоју лапоровите глине. У случају веће дебљине насипа, што треба потврдити допунским геотехничким истраживањима у габариту објекта, препоручује се изградња укопане етаже.

*Рејон II* је издвојен на око 45% површине захваћене Регулационом планом у зони уз улицу Партизански пут и у делу испод студентског дома „Карабурма” и Војно-географског института све до продужетка улице Чарлија Чаплина. Рејон II захвата терен у распону апсолутних кота од 92–117mнв. У оквиру рејона II извршена је подела на два подрејона (IIa и IIб).

*Подрејон IIa* је издвојен у зони испод Војно-географског института и Студентског дома „Карабурма” и обухвата терен у распону апсолутних кота 104–110mнв. Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се до дубине од 2m, могу изводити без посебне заштите, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини лесе да је осетљив на додатна провлажавања, па је неопходно при планирању и пројектовању водоводно-канализационе мреже водити рачуна о избору цевног материјала и квалитету спојница и обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи (ревизионе и оскултативне шахте, системи чворишта и прекидне коморе).

При изградњи саобраћајница треба уклонити површински хумифицирани део терена, а након тога извршити стабилизацију подтла.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундирати при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју лесе или лесоидне глине, као и да се нивелационом решењем обезбеди брзо и максимално ефикасно одводњавање површинских вода око објеката (тротоари са падом од објеката). Начин, врсту и дубину фундирања, за сваки објекат посебно, треба дефинисати одговарајућим геотехничким елаборатима које треба урадити на основу додатних испитивања терена у габариту новопројектованих објеката.

*Подрејон IIб* је издвојен у крајњем северном и источном делу Регулационог плана у зони уз улицу Партизански пут од раскрснице са улицом Митрополита Петра до трамвајске окретнице у улици Мије Ковачевића. Подземна вода у овом подрејону се може очекивати на дубини од око 4–5 m од површине терена.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, морају се изводити у нагибу 1:1 или се морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, с обзиром да ће се ископи изводити кроз слој насипа.

При планирању објеката инфраструктуре, треба водити рачуна да су и насип и лес осетљиви на додатна провлажавања, па избором цевног материјала и спојница треба онемогућити и најмање проциривање. При изградњи саобраћајница треба извршити претходну припрему тла, што подразумева замену насипа неповољних физичко-механичких особина и стабилизацију подтла збијањем.

С обзиром на то да површинске делове терена, до дубине 1,5–2,5m, изграђује насип неповољних физичко-механичких карактеристика, при пројектовању објеката високоградње треба предвидети израду једне до две укопане етаже тако да им се темељни контакти остварују у слоју леса односно лапоровите глине која је изузетно повољних физичко-механичких карактеристика за директно фундаирање.

Рејон III је издвојен у централном до северном делу, на око 40% површине захваћене Регулационим планом, у зони уз улицу Митрополита Петра и продужетка улице Чарлија Чаплина. Рејон III захвата терен у распону апсолутних кота од 92–111mнв. У оквиру рејона III извршена је подела на три подрејона (IIIа, IIIб и IIIц).

Подрејон IIIа је издвојен у централном делу простора Регулационог плана и обухвата терен у распону апсолутних кота од 100–110mнв. Подземна вода, у оквиру овог подрејона, је утврђена у слоју прашинасте глине, на дубини од 5,2–5,5m (апсолутне коте ~97–102mнв).

Грађевински ископи у оквиру овог подрејона се, до дубине од 2m, могу изводити без посебне заштите, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом.

При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса да је осетљив на додатна провлажавања. Имајући у виду ову особину леса као и његову дебљину у овом подрејону (до 2m), препоручује се да се водоводно-канализационе цеви полажу у слоју прашинасте глине, која није осетљива на додатно провлажавање.

Објекте високоградње је могуће плитко, директно, фундаментирати при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју леса, лесоидне глине или прашинасте глине. Препоручује се планирање изградње 1–2 укопане етаже (подземна вода утврђена на дубини од око 5m), чиме би се фундаирање објеката остваривало у слоју прашинасте глине повољних физичко-механичких особина. Начин, врсту и дубину фундаирања, за сваки објекат посебно, треба дефинисати одговарајућим геомеханичким елаборатима које треба урадити на основу додатних испитивања терена у габариту новопројектованих објеката.

Подрејон IIIб је издвојен у централном до североисточном делу Регулационог плана у зони од спортске хале „Пионир” до продужетка улице Чарли Чаплина – зона око ППТ центра и захвата терен у распону апсолутних кота од 99–107mнв. Подземна вода, у оквиру овог подрејона, се може очекивати у нижим до средњим деловима слоја прашинасте глине на дубини од око 3m.

Грађевински ископи, у оквиру овог подрејона, се могу изводити без посебне заштите до дубине од 1,5m, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом.

При планирању објеката инфраструктуре, са геотехничког аспекта, не постоје посебна ограничења.

Објекте високоградње се могу директно фундаментирати, при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју прашинасте глине (дл-пр), повољних физичко-механичких параметара. С обзиром на претпостављени ниво подземних вода, у оквиру овог подрејона је могуће планирање извођења једне подземне етаже без посебне заштите од подземних вода.

(Геолошко-геотехничка документација за потребе израде регулационог плана дела централне зоне, просторна целина између улица Митрополита Петра, продужетка улице Чарли Чаплина и Партизански пут, ДП „Косовопроект-Геотехника”, Матошева 6, Београд, број 27136/96000-VI-4 од 14. јула 2003 – извод у документацији плана)

## В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за комерцијалне зоне и зону спорта и рекреације на осталом грађевинском земљишту и дефинисана су за парцелу у оквиру карактеристичних зона.

Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да се приликом доградње и реконструкције постојећих објеката не могу прећи вредности параметара дефинисане овим планом.

### Зона А1 – посебни пословни комплекси

#### 1. Намена објекта

Намена у оквиру посебних пословних комплекса може бити:

- дистрибутивни центар,
- у функцији трговине на велико (велетржнице),
- у функцији трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови),
- претежно канцеларијско-истраживачки (пословни паркови),
- претежно забавни (забавни паркови, мултиплекс биоскопи и слично),
- претежно изложбени и сајамски простори.

#### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

##### 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Уколико се парцела налази у унутрашњости блока, ширина приступног дела парцеле према јавној саобраћајној површини је минимално 6m.

##### 2.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону А1, постаје грађевинска парцела.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не буде мања од 3.000m<sup>2</sup> и минималне ширине лица према јавној површини 30m.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

#### 3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима” у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекат по свом положају на парцели мора бити слободностојећи.

Међусобна удаљеност објеката на парцели не може бити мања од:

- 2/3 висине вишег објекта, односно мин. 21m,
- мање од 2/3 висине вишег објекта, али не мање од 1/3, односно 10,5m, с тим да је минимална висина парапета 1,8m.

Минимална удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле је 10,5m, с тим да је минимална висина парапета 0,0m.

Обавезно је да планирани објекти у Блоку 2 буду постављени на грађевинску линију према улици Драгослава Срејовића (Партизански пут).

Грађевинска линија поткровне етаже мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Дозвољена је изградња еркера до 1,2 m на висини изнад 4 m на максимално 50% фасаде.

#### 4. Степен заузетости парцеле

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

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Максимална вредност степена заузетости је 60%.

#### 5. Индекс изграђености парцеле

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафо-станице, не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и слично).

Максимални индекс изграђености парцеле је 4.

#### 6. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П+8+Пк.

Кота приземља може бити максимално на висини од 0,2 м у односу на коту улице, кота венца максимално 32 м.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

#### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене материјале (стакло, челик, мермер и слично).

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

#### 8. Партерно уређивање парцеле

Минимално 10% парцеле мора да буде под зеленилом, а остали део парцеле може бити поплочан.

#### 9. Ограђивање

Није дозвољено ограђивање. Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара, максималне висине 0,9 м.

#### 10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– трговина	1 ПМ на 50 м <sup>2</sup> нето продајног простора,
– администрација	1 ПМ на 60 м <sup>2</sup> нето етажне површине,
– угоститељство	1 ПМ на два стола и четири столице.

#### 11. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

#### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8. „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Синхрон-план)” у Р 1:1.000.

#### 13. Инжењерско-геолошки услови

Грађевински ископи се морају изводити у нагибу 1:1 или се морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, с обзиром да ће се ископи изводити кроз слој насипа. С обзиром да површинске делове терена, до дубине 1,5–2,5м, изграђује насип неповољних физичко-механичких карактеристика, при пројектовању објекта високоградње треба планирати изградњу једне до две укопане етаже тако да им се темељни контакти остварују у слоју леса, односно лапоровите глине која је изузетно повољних физичко-механичких карактеристика за директно фундаирање.

#### Зона А2 – Комунална делатност

##### 1. Намена објекта

Станица за снабдевање течним горивом.

##### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

###### 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

###### 2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела за постојећи комунални објекат – станицу за снабдевање течним горивом у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Површина грађевинске парцеле износи око 3.063м<sup>2</sup>.

##### 3. Положај објекта

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, аналитичко геодетским елементима.” у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећег објекта, са минималном висином парапета 0,0м.

Приликом замене или реконструкције постојеће слободностојеће зграде, задржава се слободностојећи положај зграде у оквиру планираних грађевинских линија.

##### 4. Степен заузетости парцеле

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

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Максимална вредност степена заузетости је 20%.

##### 5. Индекс изграђености парцеле

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. Подземна корисна етажа рачуна се као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафо-станице и друго, не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и слично).

Максимални индекс изграђености парцеле је 0,2.

## 6. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П, односно висина слемена је максимално 4m.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

## 7. Архитектонска обрада објекта

Применити савремене грађевинске материјале.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

## 8. Партерно уређивање парцеле

Минимално 10% парцеле треба да буде под зеленилом, а остали део парцеле може бити поплочан.

## 9. Ограђивање

Ограда према улици није дозвољена. Дозвољено је ограђивање према границама суседних парцела, висина ограде је максимално 0,9m.

## 10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу према нормативу један запослени – 1 ПМ.

## 11. Евакуација отпада

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

## 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8. „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Синхрон план)” у Р 1:1.000.

## 13. Инжењерско-геолошки услови

Грађевински ископи се морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, с обзиром да ће се ископи изводити кроз слој насипа. При пројектовању објекта треба предвидети израду једне до две укопане етаже тако да им се темељни контакти остварују у доброносивом тлу повољних физичко-механичких карактеристика за директно фундарање.

**Зона А3 – Делатност са становањем**

## 1. Намена објекта

Дозвољена намена објекта је делатност са становањем, у односу више од 51% делатност, мање од 49% становање.

## 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

## 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора да има непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

## 2.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону А3, постаје грађевинска парцела.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не буде мања од 400m<sup>2</sup> и минималне ширине лица према јавној површини 12m.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

## 3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима” у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката.

Удаљеност од граница парцеле, намењене за социјалну заштиту (Ј5) је минимално 1,5m, са тим да је минимална висина парапета 1,8m.

Удаљеност од границе парцеле намењене делатностима са становањем је минимално 4m, са тим да је минимална висина парапета 0,0m.

## 4. Степен заузетости парцеле

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

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Максимална вредност степена заузетости је 55%.

## 5. Индекс изграђености парцеле

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. Подземна корисна етажа се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, стамбарске оставе, трафо-станице и друго, не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и слично).

Максимални индекс изграђености парцеле је 4.

## 6. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П+6, односно максимална висина слемена је 25m.

Дозвољена је изградња равног крова или косога крова са плитким нагибом до максимално 15°.

## 7. Архитектонска обрада објекта

Применити савремене грађевинске материјале.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

## 8. Партерно уређивање парцеле

Минимално 20% парцеле треба да буде под зеленилом, а остали део парцеле може бити поплочан.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

## 9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,4 m. Зидани део може да има висину до 0,9 m. Материјализацију ограде ускладити са архитектуром објекта.

## 10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу – 1 ПМ по стану, а за пословање:

– трговина	1ПМ на 50 m <sup>2</sup> нето продајног простора;
– администрација	1ПМ на 60 m <sup>2</sup> нето етажне површине;
– угоститељство	1ПМ на два стола и четири столице.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8. „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Синхрон план)” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Грађевински ископи се морају штитити одговарајућом заштитом – подградом, с обзиром да ће се ископи изводити кроз слој насипа. За новопланиране објекте геостатичким прорачунима и техно-економском анализом, треба размотрити варијанту фундирања на шиповима. Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундирања треба дефинисати одговарајућим геотехничким елаборатима, које треба урадити за сваки објекат посебно.

## Зона А4 – Спортски комплекси у оквиру осталог грађевинског земљишта

### 1. Намена објекта

Дозвољена намена у комплексу је спорт и рекреација.

### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

#### 2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Границе грађевинске парцеле су преузете из Урбанистичког пројекта за препарцелацију катастарских парцела 616/279 и 616/240 КО Палилула у циљу изградње спортске хале са пратећим садржајима у улици Мије Ковачевића у Београду, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам 14. јула 2004. број 350.11-431/2004 и измењене у делу према планираној саобраћајници Нова 1 и према улици Чарли Чаплина.

### 3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Грађевинска линија према јавним површинама дефинисана је на Графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима.” у Р 1:1.000, и усклађена је са грађевинским линијама дефинисаним Урбанистичким пројектом за препарцелацију катастарских парцела 616/279 и 616/240 КО Палилула у циљу изградње спортске хале са пратећим садржајима у улици Мије Ковачевића у Београду, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам 14. јула 2004. ИХ-03 број 350.11-431/2004.

### 4. Степен заузетости парцеле

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

„С”- степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Максимална вредност степена заузетости је 41%.

### 5. Индекс изграђености парцеле

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на

парцели. Подземна корисна етажа се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трансформаторнице, не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зида, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и слично).

Максимални индекс изграђености парцеле је 0,56.

Максимални индекс је утврђен на основу максималне БРГП 4.050 m<sup>2</sup>, дефинисане Урбанистичким пројектом за препарцелацију катастарских парцела 616/279 и 616/240 КО Палилула у циљу изградње спортске хале са пратећим садржајима у улици Мије Ковачевића у Београду, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам 14. јула 2004. ИХ-03 број 350.11-431/2004.

### 6. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П до П+1, односно максимална висина слемена је 15m.

Дозвољена је изградња равне крова или косога крова са плитким нагибом до максимално 15°, као и изградња крова полукружног пресека.

### 7. Архитектонска обрада објекта

Применити савремене грађевинске материјале. Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

### 8. Партерно уређивање парцеле

Минимално 20% парцеле треба да буде под зеленилом, а остали део парцеле може бити поплочан.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

### 9. Ограђивање

Није дозвољено ограђивање.

### 10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу или у гаражи, према нормативу – 15ПМ на 100 гледалаца.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са Графичким прилогом број 8. „Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Синхрон план)” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Грађевински ископи у оквиру овог подрејона се до дубине од 2m могу изводити без посебне заштите, док се дубљи ископи морају штитити одговарајућом заштитом – подградом. Новопланиране објекте је могуће плитко, директно фундирати при чему ће се темељни контакти остваривати у слоју леса, лесоидне глине или прашинасте глине. Препоручује се планирање изградње 1–2 укопане етаже (подземна вода утврђена на дубини од око 5m).

## Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### Г.1. Стечене урбанистичке обавезе

Овим планом детаљне регулације ставља се ван снаге Регулациони план за реконструкцију блокова између улица: Чарли Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) и ДУП топлводне

мреже грејног подручја топлане „Дунав” („Службени лист града Београда”, број 6/88) у делу који је обухваћен овим планом.

Као стечена обавеза овим планом преузет је део границе из Одлуке о изради Плана детаљне регулације за саобраћајни потез УМП-а од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког моста („Службени лист града Београда”, број 25/05).

Такође, као стечена урбанистичка обавеза преузете су грађевинске линије и параметри из Урбанистичког пројекта за препарцелацију катастарских парцела 616/279 и 616/240 КО Палилула у циљу изградње спортске хале са пратећим садржајима у улици Мије Ковачевића у Београду, који је потврђен од стране Секретаријата за урбанизам 14. јула 2004. број 350.11-431/2004.

## Г.2. Спровођење

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката, уређење површина јавне намене и израду урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију за остало грађевинско земљиште, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06). Такође, представља правни и плански основ за расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за решење објекта Народног универзитета „Браћа Стаменковић” на грађевинској парцели Ј1, дефинисаној овим планом, а према програму градске општине Палилула.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Постојећа намена површина	P 1:1.000
2. Планирана намена површина	P 1:1.000
3. Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима	P 1:1.000
4. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	P1:1.000
5. План водоводне и канализационе мреже и објеката	P1:1.000
6. План електроенергетске, ТК и КДС мреже објеката	P1:1.000
7. План топловодне мреже и објеката	P1:1.000
8. Скупни приказ комуналне инфраструктуре (Синхрон-план)	P1:1.000
9. Инжењерско-геолошка карта	P1:1.000

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Закључак о припремању и изради плана	
2. Извештај о јавном увиду	
3. Извештај о извршеној стручној контроли	
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове	
5. Извод из ГП-а Београда 2021.	P 1:20.000
6. Концепт плана	
7. Услови ЈКП	
8. Копија катастарског радног оригинала са границом плана	P 1:500
9. Топографски план	P 1: 500
10. Извод из катастра подземних водова и подземних инсталација	P 1 : 500
11. Извод из инжењерско-геолошког елабората	
12. Карта типова биотопа	P 1: 2500

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

### Скупштина града Београда

Број 350-6/07-С, 20. фебруара 2007. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 20. фебруара 2007. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04, 30/04 и 19/05), донела је

## ПЛАН

**ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ, ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА ОПШТИНЕ ВРАЧАР, ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЈОВАНА РАЈИЋА, САЗОНОВЕ, ЂЕРДАПСКЕ, ШУМАТОВАЧКЕ, СВЕТОЛИКА РАНКОВИЋА, ЦЕЉСКЕ, ВИЛОВСКОГ И ТОДОРА ОД СТАЛАЋА (3. ФАЗА 9. МЗ НА ВРАЧАРУ)**

### А. УВОД

#### А.1. Повод и циљ израде плана

##### А.1.1. Повод за израду плана

Повод за израду плана је иницијатива Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда да се за предметно подручје уради план, којим би био дефинисан јавни интерес, правила парцелације и правила грађења за остале намене, с обзиром на то да предметно подручје није „покривено” планом детаљне разраде.

Предметни план детаљне регулације урађен је као 3. фаза разраде плана за који је донесена Одлука о припремању регулационог плана IX МЗ на Врачару („Службени лист града Београда”, број 16/96) и на основу Одлуке о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских подделина на територији Генералног урбанистичког плана Београда. Такође је урађен на основу Мера за спровођење Просторно-програмског концепта регулационог плана дела централне зоне – просторна целина општине Врачар, који је верификован Закључком ИО СГБ бр. 350-2272/02-ИО од 1. новембра 2002. године на основу Закључка о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – просторна целина општине Врачар.

##### А.1.2. Циљ израде плана

Основни циљ израде плана је стварање планске могућности за изградњу стамбених и пословних садржаја трансформацијом постојећег ткива, како би се на предметном подручју, за које до сада није рађен план, подигао стандард становања процесом урбане реконструкције.

Остали циљеви израде плана су:

- задржавање објеката доброг бонитета у уређеном урбаном ткиву уз изналагање могућности решења паркирања, за које не постоји могућност решења унутар парцела;
- трансформација девастираног партајског ткива у складу са претпоставком да ово подручје треба да постане уређено урбано ткиво са бољим стандардом становања;
- изналагање најрентабилнијег типа изградње, у складу са могућностима које пружа сам простор (величина парцеле, дубина и до 48m, мала изграђеност) и опслуженост јавним службама у окружењу, уз делимична одступања од параметара и типологије ГП-а 2021.

#### А.2. Обухват плана

Планом је обухваћено подручје општине Врачар, између улица Јована Рајића, Сазонове, Ђердапске, Шуматовачке, Светолика Ранковића, Цељске, Виловског и Тодора од Сталаћа. Површина подручја у границама плана износи око 10,5ha.

Границу плана чини спољашња регулација улице Јована Рајића, спољашња регулација Сазонове улице, спољашња регулација Ђердапске улице, унутрашња регулација Шуматовачке улице (граница ПДР подручја уз Јужни булевар, између улица Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фаза 9. МЗ на Врачару, „Службени лист града Београда”, број 34/03), унутрашња

регулација улица Светолика Ранковића, Сазонове, Целске, Виловског и Тодора од Сталаћа.

Блокови унутар границе плана нумерисани су према наведеном Просторно-програмском концепту регулационог плана дела централне зоне – просторна целина општине Врачар.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:500.

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле:

Граница ПДР-а

КО Врачар Р=1:500 дл. 18, 19, 25, 26

Делови катастарских парцела

2459/136; 2459/44; 2459/125; 3597; 3603; 3367; 3368; 3369/1; 3369/2; 3370; 3371; 3372; 3373; 3374/7; 3374/6; 3374/5; 3374/4; 3374/1; 3610; 3390; 3391; 3392; 3393; 3394; 3395; 3397; 2430/1; 2459/140; 3396/2; 3396/3; 3396/4; 3594; 2459/120; 3599; 2430/2; 2459/133; 4432/1; 3375; 4778/1; 4656; 4779/1; 4599; 2460/4; 3594 и 3540.

Целе катастарске парцеле

2459/2; 2459/3; 2459/4; 2459/5; 2459/6; 2459/7; 2459/8; 2459/9; 2459/10; 2459/11; 2459/139; 2459/24; 2459/25; 2459/26; 2459/27; 2459/28; 2459/31; 2459/32; 2459/33; 2459/138; 2459/12; 2459/13; 2431; 2432; 2433; 2434; 2435; 2436; 2437; 2438; 2459/34; 2459/35; 2459/36; 2459/38; 2459/39; 2459/42; 2459/43; 2459/135; 2459/68; 2459/69; 2459/70; 2459/73; 2459/74; 2459/77; 2459/78; 2459/80; 2459/81; 2459/134; 2439; 2440; 2441/1; 2441/2; 2442; 2443; 2444; 2445; 2446; 2447; 2448; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2454; 2455; 2456; 2457; 2458; 3300/1; 3301; 3303; 3304; 3305; 3306; 3307; 4931; 3345; 3346; 3347; 3348; 3349; 3350; 3351; 3352; 3353; 3310; 3311; 3312; 3313; 3314; 3315; 3316; 3317; 3318; 3319; 3320; 3321; 3322; 3323; 3324; 3325; 3326; 3327; 3328; 3329; 3330; 3331; 3332; 3333; 3335; 3336; 3337; 3338; 3339; 3340; 3341; 3342; 3344/1; 3418/1; 3418/2; 4932/2; 3419; 3420; 3421; 3422; 3396/1; 3423/1; 3423/2; 3424; 3425; 3426; 3427; 3428; 3388; 3389; 3354; 3355; 3356; 3357/1; 3357/2; 3358; 3359; 3360; 3361; 3362; 3363; 3364; 3365; 3366; 2459/128; 2460/1; 2459/1; 2459/14; 3598; 3593; 2459/17.

У случају неусаглашености графичког прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог из документације плана – Копија плана у Р=1:500.

### А.3. Правни и плански основ

#### А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење овог плана детаљне регулације садржан је у:

– одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06);

– Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид („Службени гласник РС”, број 12/04);

– Одлуци о припремању регулационог плана за централну зону и зоне центара градских потцелина на територији Генералног урбанистичког плана Београда („Службени лист града Београда”, број 12/01);

– Закључак о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – просторна целина општине Врачар („Службени лист града Београда”, број 18/01).

#### А.3.2. Плански основ

Плански основ је Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда” бр. 27/03 и 25/05), према коме предметно подручје припада урбанистичкој целини 6. Ново гробље, Булевар краља Александра, Неимар, у централној зони, за које је наведено: „Модел реконструкције за овај градски крај је ограничен реалном ситуацијом на терену, законском регулативом и могућностима самих становника или власника. Основни планерски циљ је да се овај простор претвори у облик изграђености који би претендовао да буде сличан Неимару. Географске и морфолошке вредности целе падине ка Јужном булевару очито такву могућност нуде. Будућа изградња треба да се базира на зградама типа градске виле са предбаштом и класичне форме уграђене или слободне зграде на регулацији висине не веће од три или четири нивоа са уређеним парцелама и стварањем нових зелених простора. Услов је ослобађање унутрашњости блока од постојеће изградње и битно смањење броја малих станова.”

Према Генералном плану Београда 2021. подручје у границама предметног плана намењено је за:

– комуналне делатности и инфраструктурне површине (блок 94);

– јавне службе, јавне објекте и комплексе (део блока 89);

– посебне пословне комплексе у централној зони (блок 95 и део блока 90).

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони и главном градском центру

Центар Београда	
Индекс изграђености (И)	3,5 (изузетно 4,5)
Степен заузетости (З)	75%
Висина слемена (спратност)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања*	гараже на ободу језгра и у језгру
Зеленило	дрвореди, паркови и др. форме зеленила

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

Индивидуално становање  
(блокови 88, 91, 91а, 98 и 151, делови блокова 89 и 90)

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем

Индекс изграђености на парцели (распон подразумева макс. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300 m <sup>2</sup> до 400 m <sup>2</sup> до 500 m <sup>2</sup> до 600 m <sup>2</sup> преко 600 m <sup>2</sup> атријумски и полуатријумски	П+1+Пк до П+2+Пк макс. 0,8–1,2 макс. 0,75–1,05 макс. 0,7–1 макс. 0,65–0,9 макс. 0,6–0,85 макс. 1,2–1,5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15

Степен заузетости парцеле	до 300 m <sup>2</sup>	50%
	до 400 m <sup>2</sup>	45%
	до 500 m <sup>2</sup>	40%
	до 600 m <sup>2</sup>	35%
	преко 600 m <sup>2</sup> атријумски и полуатријумски	30% 65%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели		30%
Висина објекта у централној зони и дуж магистралних и улица I реда		макс. 11,5 m (до коте венца) макс. 15 m (до коте слемена)
Висина објекта ван централне зоне и дуж магистралних и улица I реда		макс. 8,5 m (до коте венца) макс. 12 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката		макс 5 m
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

Становање у компактном градском блоку  
(блок 96)

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Индекс изграђености парцеле	до 300 m <sup>2</sup>	3,5
	до 400 m <sup>2</sup>	3,5
	до 500 m <sup>2</sup>	3,5
	до 600 m <sup>2</sup>	3
	преко 600 m <sup>2</sup>	3



Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m <sup>2</sup> до 400 m <sup>2</sup> до 500 m <sup>2</sup> до 600 m <sup>2</sup> преко 600 m <sup>2</sup>	60% 55 % 50 % 45 % 40 %
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони постојећи блокови ван централне зоне нови блокови	10% до 20% 20% до 30% 30%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву у новим блоковима	1,5 шир. улице 1 шир. улице
Број паркинг места за становање		0,7–1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m <sup>2</sup> БГП

Растројања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0 m, 3 m или 5 m
Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу у прекинутом низу (нови и постојећи)  у прекинутом низу нових објеката атријумски	0 m меродавно је растојање између објекта али не мање од 1,5 m 1/5 x вишег објекта, али не мање од 2,5 m 0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу у прекинутом низу (нови и постојећи) у прекинутом низу први и последњи – новопланирани атријумски	0 m 1/3 x вишег објекта, али не мање од 4 m 2/5 x, али не мање од 5 m 0 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	изградња унутар постојећих блокова за објекте у новим блоковима атријумски и полуатријумски	1/3 x, али не мање од 5 m 0,5–1,5 x, али не мање од 7 m 0 m
Растојање објекта од наспрамног објекта	изградња унутар постојећих блокова за објекте у новим блоковима атријумски и полуатријумски	2/3 x, али не мање од 10 m 1–3 x, али не мање од 14 m 0 m

#### Становање у мешовитом блоку (блок 152)

Мешовити блок, у постојећем стању, састављен је од следећих ткива:

– отворени градски блок + партаје

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

Овим планом се мешовити блок трансформише у компактни блок.

#### А.3.3. Измене у односу на њлански основ

У току израде плана урађена је економска анализа са аспекта града и инвеститора. Економска анализа (у документацији плана) је показала да параметри ГП-а Београда 2021. за индивидуалну изградњу не омогућавају трансформацију постојећег партајског ткива, већ је потребно те параметре повећати како би се омогућила рентабилност, а самим тим и реалност планиране трансформације. Анализом тих параметара и могућности изградње на парцелама партајског ткива закључено је да те параметре треба повећати

и у неким блоковима променити планирану типологију индивидуалног становања у вишепородично становање у компактном блоку.

Измена се односи на:

– повећање индекса изграђености у блоку 89 и делу блока 90, са ГП-ом планираног 0,8–1,2 на 1,8, док су степен заузетости и планирана спратност у складу са ГП-ом;

– повећање индекса изграђености у блоку 88, са ГП-ом планираног 0,8–1,2 на 2,5–3,5, степена заузетости са са ГП-ом планираног 60%, на 75% и спратности са са ГП-ом планиране П+2+Пк на П+3+Пк;

– повећање индекса и степена заузетости у блоковима 91, 91а, делу блока 90 и делу блока 98, са ГП-ом планираног индекса 0,8–1,2 на 2,2 и степена заузетости са 50% на 60%, док је планирана спратност у складу са ГП-ом;

– повећање индекса изграђености и спратности у блоку 151 и делу блока 98, са ГП-ом планираног индекса 0,8–1,2 на 2,7 и спратности са П+2+Пк на П+3+Пк, док је степен заузетости у складу са ГП-ом;

– промену планиране намене у делу блока 90, између улица Саве Текелије и Тимочке, која је ГП-ом планирана за комерцијалне зоне и градске центре, а овим планом је планирано индивидуално становање – тип градске виле у зони Б, у складу са постојећом наменом.

Такође су планирани параметри у зони комерцијалних делатности у блоку 95 и делу блока 90, смањени у односу на параметре планиране ГП-ом, а у складу са постојећим и планираним параметрима у околном стамбеном ткиву. Измена се односи на смањење свих параметара, индекса изграђености са 3,5 на 2,2 степена заузетости са 75% на 50% и спратности са П+6+Пк на П+2+Пк.

## Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

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

Земљиште у оквиру граница плана подељено је на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

#### Б.1.1 Јавно грађевинско земљиште

Као јавно грађевинско земљиште издвојене су јавне саобраћајне површине, комплекс објекта јавне службе (3. општински суд), комплекс комуналног објекта (резервоар водовода) и јавне зелене површине.

Јавно грађевинско земљиште дефинисано је и приказано на графичком прилогу „План јавних површина са смерницама за спровођење” у Р=1:500.

Јавне саобраћајне површине:

С1

Делови катастарских парцела 2460/4; 2459/140;  
Цела катастарска парцела 2459/17.

С2

Цела катастарска парцела 2459/138.

С3

Цела катастарска парцела 2459/139;  
Део катастарске парцеле 2435; 2459/14.

С4

Делови катастарских парцела  
2459/28; 2459/136; 2441/1; 2441/2; 2440; 2439.

С5

Целе катастарске парцеле 2459/128;  
Делови катастарских парцела 2431; 2432; 3301; 3303; 3325;  
3593; 2433; 3300/1; 3304; 3305; 3306; 3307; 4931; 3310; 3311.

С6

Цела катастарска парцела 2459/135;  
Део катастарске парцеле 2459/68.

С7

Делови катастарских парцела 2459/133; 2451; 2459/125.

С8

Цела катастарска парцела 2459/134;  
Делови катастарских парцела 2441/1; 2459/78; 2449.

С9

Делови катастарских парцела 3307; 4931; 3345.

С10

Цела катастарска парцела 3319;  
Делови катастарских парцела 3318; 3320; 3333; 3335.

С11

Делови катастарских парцела 3597; 3329; 3325; 3326;  
3327; 3328.

С12

Делови катастарских парцела 3603; 4932/2; 3300/1; 3419;  
3420; 3421; 3422; 3423/2; 3423/1; 3424; 3425; 3426; 3427; 3354;  
3355; 3356; 3357/1; 3357/2; 3358; 3359; 3362; 3363; 3330; 3331;  
3332; 3333.

С13

Делови катастарских парцела 3428; 3427; 3388; 3389;  
3391; 3392; 3390.

С14

Део катастарске парцеле 3610.

С15

Део катастарске парцеле 3598; 3366; 3367.

С16

Део катастарске парцеле 3599; 3375; 3598, 3367, 4656,  
4432, 4778.

С17

Део катастарске парцеле 2459/38 и 2459/39.

Комплекс објекта јавне службе (3. општински суд):

J1 – део катастарске парцеле 2459/28.

Комплекс комуналног објекта (резервоар водовода):

J2 – део катастарске парцеле 2459/44, 2459/136.

Комплекс комуналног објекта (трафо-станица):

T1 – део катастарске парцеле 2459/120;

T2 – део катастарске парцеле 2459/39.

Јавне зелене површине:

31 – делови катастарских парцела 2430/2; 3594;

32 – делови катастарских парцела 4931; 3345.

#### Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Као остало грађевинско земљиште дефинисани су:

– комерцијалне делатности,

– становање са делатностима и

– гаража.

#### Б.1.2.1. Карактеристичне целине и зоне

Остало грађевинско земљиште подељено је на карактеристичне зоне приказане на графичком прилогу „Намена површина са поделом на зоне” у Р=1:500 – лист бр. 1.

#### Зона А – комерцијалне делатности

Карактер ове зоне чине већ изграђене зграде, са административно-пословним садржајима, претежне спратности од П+1 до П+2.

Модел реконструкције ове зоне треба да омогући делимично решење паркинг простора у оквиру парцеле и у блоковској гаражи, како би се тротоари ослободили за пешачко кретање и надградњу постојећих објеката до планиране спратности П+2+Пк.

#### Зона Б – индивидуално становање

– тип градске виле

Карактер ове зоне индивидуалног становања чине слободностојеће градске виле са предбаштом, претежне спратности П+1 до П+3 (изузетно и до П+4+2Пк) и малим парцелама у оквиру којих не постоји могућност за решење паркинг простора.

Модел реконструкције ове зоне треба да омогући решење паркинг простора и доградњу или надградњу постојећих објеката ниске спратности до спратности П+2+Пк, уз побољшање стандарда становања.

#### Зона В1 – вишепородично становање

– компактни блок

Планирани карактер ове зоне чине двострано узидани објекти у компактном блоку, спратности до П+2+Пк, на регулацији или са предбаштом, у зависности од дубине парцеле и ширине улице.

Наведени карактер зоне треба да настане трансформацијом односно заменом постојећег девастираног и неплански дограђиваног партајског ткива. Планирани параметри одступају од ГП-а Београда 2021. а у складу су са могућностима изградње у односу на величину парцеле, осунчање, начин решавања паркирања и омогућавају реалну трансформацију на основу економске анализе.

**Зона В2 – вишепородично становање  
– компактни блок**

Планирани карактер ове зоне чине двострано узидани објекти у компактном блоку, спратности до П+3+Пк, са предбаштом коју омогућавају дубине парцела од 30–48m.

Наведени карактер зоне треба да настане трансформацијом, односно заменом постојећег девастираног и неплански дограђиваног партајског ткива. Планирани параметри одступају од ГП-а Београда 2021. а у складу су са могућностима изградње у односу на величину парцеле, осунчање, начин решавања паркирања и омогућавају реалну трансформацију на основу економске анализе.

**Зона В3 – вишепородично становање  
– компактни блок**

Планирани карактер ове зоне чине вишепородичне двострано узидане зграде, спратности до П+3+Пк.

Наведени карактер зоне треба да настане трансформацијом постојећег, уређеног дела блока са зградама ниске спратности, који има успостављену регулацију и парцелацију. Планирана трансформација на терену је већ започета на основу директног спровођења ГП-а Београда 2021.

**Зона В4 – вишепородично становање  
– компактни блок**

Планирани карактер ове зоне чине вишепородичне двострано узидане зграде, спратности до П+3+Пк.

Наведени карактер зоне треба да настане трансформацијом постојећег дела блока са зградама ниске спратности, који има успостављену регулацију и парцелацију. Планирана спратност у овој зони је П+3+Пк.

**Зона В5 – вишепородично становање  
– прекинути низ у компактном блоку**

Планирани карактер ове зоне чине вишепородичне једнострано узидане и слободностојеће зграде, спратности до П+3+Пк. Наведени карактер зоне треба да настане трансформацијом постојећег дела блока који има успостављену хоризонталну регулацију и парцелацију, а у циљу успостављања вертикалне регулације.

**Зона Г – гаража**

Планирана блоковска гаража у блоку 152 омогућава решење стационирања возила у ширем окружењу, нарочито у зони А и Б, које имају добар бонитет изграђеног ткива и немају могућности за решавање паркирања у оквиру парцеле, чиме је у постојећем стању угрожен пешачки и колски саобраћај. Планирано је пет етажа гараже, то јест једна подземна и четири надземне – По +П+3.

Планирани карактер зона регулишу правила парцелације и изградње која су дефинисана у поглављу В. Правила грађења.

**Б.2. Биланс урбанистичких показатеља**

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Блок	Површина блока (m <sup>2</sup> )	Површина под објектом (m <sup>2</sup> )	„С” (%)	БРГП (m <sup>2</sup> )	„и”	Број становника	Спратност
88	4.751	1.751	37	4.370	0,92	160	П–П+3
89	3.716	1.613	43	5.803	1,56	38	П–П+5
90	9.317	3.638	40	11,177	1,2	161	П–П+4+2Пк
91	5.723	3.011	53	4.342	0,76	74	П–П+1+Пк
91a	5.690	2.208	39	3.229	0,57	72	П–П+1+Пк
94	8.984	78		78		2	П
95	6.795	3.041	45	8.079	1,19	97	П–П+2
96	6.993	3.200	46	8.431	1,2	284	П+1–П+3+Пк
98	5.855	2.460	42	3.000	0,51	113	П–П+1+Пк
151	11.816	4.552	32	7.824	0,56	239	П–П+4+2Пк
152	13.237	5.268	42	8.876	0,7	259	П–П+5
		30.742		65.131		1.507	

## ПЛАНИРАНО

Блок	Зона	Површина зоне	„и”	БРГП	%	Број станов./ бр. запосл.	Спратност
88	B5	3.511	2,5	8.777	75	254	П+3+Пк
	B4	1.240	3,5	4.340	75	125	П+3+Пк
89	Б	2.469	1,8	4.213	50	122	П+2+Пк
	J1	1.247	3,5	4.365	65	180	П+2-П+5
90	А	2.995	2,2	6.590	50	191	П+2+Пк
	Б	2.179	1,8	3.911	50	113	П+2+Пк
	B1	3.809	2,2	8.368	60	242	П+2+Пк
	31	357	-	-	-	-	-
91	B1	5.723	2,2	12.590	60	365	П+2+Пк
91a	B1	5.494	2,2	12.087	60	363	П+2+Пк
	32	196	-	-	-	-	-
94	J2	8.984		100		2	П
95	А	6.795	2,2	14.949	50	433	П+2+Пк
96	B3	4.445	3,0	13.335	65	412	П+3+Пк
	B5	2.548	2,5	6.370	75	196	П+3+Пк
98	B1	3.075	2,2	6.765	60	196	П+2+Пк
	B2	2.780	2,7	7.506	60	217	П+3+Пк
151	B2	11.816	2,7	31.903	60	925	П+3+Пк
152	B1	4.629	2,2	10.184	60	295	П+2+Пк
	B2	5.929	2,7	16.008	60	295	П+3+Пк
	Г	1.683	2,7	4.600	60	150	По+П+3
				175.472		4289	

Упоредна табела за остало грађевинско земљиште  
ГП Београда 2021.

Блок	„С” (%)	„и”	Спратност
88	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
89	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
	60	3,5	П+8+Пк
90	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
	60	3,5	П+8+Пк
91	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
91a	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
95	75	3,5	П+6+Пк
96	60	3,5	П+6+Пк
98	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
151	50	0,8-1,2	П+1+Пк до П+2+Пк
152	50-60	0,8-3,5	П+1+Пк до П+6+Пк

Планирано ПДР

Блок	Зона	„С” %	„и”	Спратност
88	B5	75	2,5	П+3+Пк
	B4	75	3,5	П+3+Пк
89	Б	50	1,8	П+2+Пк
90	А	50	2,2	П+2+Пк
	Б	50	1,8	П+2+Пк
	B1	60	2,2	П+2+Пк
91	B1	60	2,2	П+2+Пк
91a	B1	60	2,2	П+2+Пк
95	А	50	2,2	П+2+Пк
96	B3	65	3,0	П+3+Пк
	B5	75	2,5	П+3+Пк
98	B1	60	2,2	П+2+Пк
	B2	60	2,7	П+3+Пк
151	B2	60	2,7	П+3+Пк
152	B1	60	2,2	П+2+Пк
	B2	60	2,7	П+3+Пк
	Г	60	2,7	По+П+3

### Б.3. Услови за заштиту културноисторијског наслеђа

На подручју предметног плана нема културно-историјских целина, нити објеката који имају статус културног добра или културног добра под претходном заштитом.

Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, који ће направити програм заштитних ископавања.

(Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 050579 од 19. априла 2005)

### Б.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

#### Б.4.1. Услови за уређивање и изградњу јавних саобраћајних површина

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине како је дато у графичком прилогу План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење у  $P=1:500$  и њихова деоба није дозвољена.

Јавне саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу Регулационо-нивелациони план у  $P=1:500$ .

#### Б.4.1.1. Улична мрежа / ранг саобраћајница

Предметна локација се налази у источном делу општине Врачар. Простор је омеђен са северне стране улицом Виловског и Тодора од Сталаћа, са источне стране улицом Јована Рајића, Веле Нигринове и Ђердапском, са јужне стране Шуматовачком улицом и са западне стране Цељском, Сазоновом и улицом Светолика Ранковића.

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда 2021.

Улица Бојанска се кроз предметни простор пружа правцем север-југ. Део је примарне саобраћајне мреже и функционалног ранга је улица другог реда. Генералним планом је планирано да ова улица у систему са улицима Старца Вујадина буде директна веза између Булевара краља Александра и Јужног булевара.

Остале улице у оквиру граница плана, припадају секундарној уличној мрежи града и служе за приступ конкретним садржајима унутар предметног простора.

#### Б.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Предметна локација је опслужена линијама аутобуског и тролејбуског подсистема ЈГС-а које, у оквиру петоминутне пешачке доступности, саобраћају улицама: 14. децембра, Максима Горког, Жичком и Јужним булеваром.

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП-у Београда 2021. и развојним плановима ГСП-а Београд.

#### Б.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина су приказани на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план у  $P=1:500$ .

#### Б.4.1.4. Услови за постојеће саобраћајне површине

Саобраћајна матрица подручја је формирана, а овим планским решењем вршене су минималне корекције елементарне ситуационог плана и попречног профила.

Улица Тимочка на делу од Цељске до улице Јована Рајића планира се за реконструкцију. У оквиру њене постојеће регулације на овом делу планира се подужно паркирање (48 ПМ), тако да њен попречни профил садржи: коловоз ширине 4,5m; нишу за подужно паркирање уз ивицу коловоза ширине 2m и обостране тротоаре од по мин. 1,5m.

Улица Бојанска на делу између улица Виловског и Сазоновљеве (између аналитичких тачака Т4 и Т8 и између аналитичких тачака Т17 и Т18) планира се за реконструкцију. Њен попречни профил садржи: коловоз ширине 6m и тротоаре, променљиве ширине од 1m до 5,5m у складу са планираном регулационом линијом.

Улица Сазоновљева, на делу између броја 44 и 62 и аналитичких тачака Т60 и Т46, планира се за реконструкцију. Њен попречни профил садржи: коловоз ширине 5m и тротоаре, променљиве ширине 2,2m до 3,5m и други променљиве ширине од 2m до 2,6m у складу са планираном регулационом линијом.

Улица Церска на делу између улице Светолика Ранковића и планиране Бојанске улице (између аналитичких тачака Т28 и Т31), између аналитичких тачака Т61 и Т62, затим у делу између броја 89 до 95 и броја 86 до 88 планира се за реконструкцију. Њен попречни профил садржи: коловоз ширине 6m и тротоаре, променљиве ширине 1,6m до 2,3m и други променљиве ширине од 1,8m до 2,7m, у складу са планираном регулационом линијом.

Улица Ђердапска, парна страна, у делу од Сазоновљеве до Шуматовачке улице, планира се за реконструкцију. Њен попречни профил садржи: коловоз ширине 5m, тротоар ширине 1,8m и други променљиве ширине 1,1m до 1,2m, у складу са планираном регулационом линијом.

Остале улице задржавају свој постојећи профил, са минималним корекцијама полупречника кривине саобраћајница кроз које пролази јавни градски саобраћај.

#### Б.4.1.5. Услови за новопланиране саобраћајне површине

Овим планским решењем планира се продужавање Бојанске улице од Сазоновљеве до Шуматовачке улице, како је приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план у  $P=1:500$ . На овом делу трасе планира се са ширином коловоза од 6m и са обостраним тротоарима од по 2m, а у делу од Церске улице до Шуматовачке и зеленом површином ширине 1,5m, која је у функцији заштитног појаса конструкције саобраћајнице (насип или усек). На делу трасе од Шуматовачке улице до Јужног булевара, Бојанска улица је обрађена ПДР подручја уз Јужни булевар, између улица Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића – 1. фазе 9. МЗ на Врачару, („Службени лист града Београда”, број 34/03) Коначно нивелационо решење планиране саобраћајнице одредиће се пројектном документацијом.

Коловозна конструкција планираних и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију ће се димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење.

Колски приступи треба да су јединствене обраде у целокупном попречном профилу, са коловозном конструкцијом која треба да омогући пролаз очекиваних возила.

Одводњавање свих саобраћајних површина ће се вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације. У току разраде и спровођења плана примениће се одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

#### Б.4.1.6. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Коловозни застор новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију планирати од асфалт бетона.

Тротоаре уз саобраћајнице и друге пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт бетон, полигонал елементи, гранитне коцке, и др.).

#### Б.4.1.7. Паркирање возила

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру новопланиране гараже,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница.

Потребе за паркирањем возила утврђене су на основу важећих норматива ГП-а Београда 2021:

- за задржано становање 0,7ПМ на 1 стан,
- за ново становање 1,1ПМ на 1 стан,
- за пословање 1ПМ на 80m<sup>2</sup> БРГП,
- за трговину: 1ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето продајног простора,
- за угоститељство: на два стола са по четири столице,
- за дечје установе: 1ПМ на једну групу.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационарањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

Применом наведених норматива у оквиру границе плана присутан је дефицит у стационарању возила од 203 ПМ, проистекао из капацитета постојећег стања које се задржава.

Овај дефицит у паркирању надокнађује се:

- изградњом планиране гараже у Блоку 152 капацитета 150 ПМ са прилазима из Шуматовачке улице,
- паркирањем у оквиру регулације Тимочке улице (53 ПМ).

Преглед капацитета за паркирање возила приказан је у следећој табели:

Блок	Задржани станови	Нови станови	ПМ за задржане станове	ПМ за нове станове	БРГП пословања	Потребно ПМ за пословање	Укупно Потребно ПМ	Остварено ПМ	Биланс
88	41	90	29	99			128	108	-20
89	20	20	14	22	3.179	39	75	22	-53
90	45	30	32	33	4.500	56	121	59	-62
91	0	79	0	87			87	87	0
91a	0	78	0	86			86	86	0
95	15	21	11	23	2.742	34	68	97(44+53)	37
96	81	28	57	31			88	44	-44
98	0	102	0	112			112	112	0
151	31	271	22	298			320	320	0
152	0	302	0	332			332	482 (332+50)	150
Укупно	233	969	165	1066	10.421	129	1.360	1.360	0

#### Б.4.1.8. Саобраћајни услови за обезбеђивање евакуације отпада

Неопходно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама судова за смеће, при чему се мора водити рачуна да максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15m (максимално ручно гурање контејнера) по равној подлози без иједног степеника. Уколико се ради о слепим завршецима приступних стаза, обавезна је изградња окретнице, јер није дозвољено кретање комуналних возила уназад, обзиром да су њихове габаритне димензије 8,6 x 2,5 x 3,5m.

#### Б.4.2. Услови за уређивање и изградњу мреже и објеката инфраструктуре

Водоводна мрежа  
(графички прилог бр. 4а: План водоводне мреже и објеката у Р 1:500)

По свом висинском положају предметна територија припада другој висинској зони снабдевања водом.

У оквиру плана смештен је резервоар Прве висинске зоне Београдског водовода.

Од примарних ценовода Београдског водовода кроз територију Плана пролазе: П900mm прве висинске зоне у

Тимочкој улици,  $\varnothing 800\text{mm}$  друге висинске зоне у улицама Сазоновљевој, Бојанској и Церској. Цевовод  $\varnothing 700\text{mm}$  прве висинске зоне пролази у контактної саобраћајници Целској. За предметне примарне цевоводе потребно је обезбедити заштитни коридор од  $3.0\text{m}$  са обе стране у односу на осовину цевовода. У заштитном коридору није дозвољена изградња објеката нити постављање високог растиња.

Од дистрибутивних цевовода у оквиру плана заступљени су пречници:

- $\varnothing 80\text{mm}$  у улицама: Бојанском, Веле Нигринове, Ђердапској и Светолика Ранковића,
- $\varnothing 100\text{mm}$  у улицама: Церска, Светолика Ранковића од Церске до Сазоновљевој,
- цоловна мрежа  $\varnothing 4"$  у улицама Целској, Тимочкој, Сазоновљевој, Шуматовачкој и Јована Рајића.

За обезбеђивање адекватног водоснабдевања за санитарне и противпожарне потребе потребно је заменити све цевоводе пречника мањег од  $\varnothing 150\text{mm}$  новим цевоводима минималног пречника  $\varnothing 150\text{mm}$ .

Трасе нових водовода су у јавним површинама односно тротоарима или ивичњацима планираних профила постојећих саобраћајница.

На новој уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната  $\varnothing 80\text{mm}$ .

Објекте прикључити на уличну мрежу преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима Београдског водовода.

Планирана водоводна мрежа је усаглашена са плановима детаљне регулације који су усвојени или су у процедури усвајања, а налазе се у граничном подручју са предметним планом.

(Услови ЈКП Водовод и канализација бр. И1-1-479 од 30. маја 2005)

#### Канализациона мрежа

(графички прилог бр. 4: План канализационе мреже и објеката у Р 1:500)

Простор обухваћен границом плана припада централном систему Београдске канализације, и то делу који је каналисан по општем начину одвођења кишних и употребљених вода.

Постојећа мрежа припада тзв. „Чубурском сливу” са реципијентом – колекторима ОБ 110/150cm и ОБ 125/70cm у Јужном Булевару, који су недовољног капацитета за садашње стање изграђености.

За повећање капацитета примарног колекторског система у Јужном Булевару предвиђен је нови колектор  $\varnothing 2.000\text{mm}$  или  $260/160\text{cm}$ . Израда техничке документације за предметни колектор је у току.

Изградња новог колектора је неопходан услов за даљу урбанизацију Чубурског слива.

У оквиру границе предметног плана детаљне регулације постоји канализација општег система, али великим делом капацитативно не задовољава те је потребно реконструисати је, односно повећати пречнике по постојећој траси. Планирана је реконструкција канализационе мреже у улицама: Тимочкој (мин.  $\varnothing 800\text{mm}$  од ул. Саве Текелије до Сазоновљевој), Сазоновљевој (мин.  $\varnothing 800\text{mm}$  од ул. Светолика Ранковића до Бојанске улице), Бојанској (мин.  $\varnothing 50\text{mm}$ ,  $\varnothing 100\text{mm}$  и  $\varnothing 300\text{mm}$  од Тимочке улице до Шуматовачке), Церској (мин.  $\varnothing 800\text{mm}$  од улице Јована Рајића до Ђердапске улице), Ђердапској ( $60/110\text{mm}$  од Церске улице до Јужног Булевара) и Јована Рајића (мин.  $\varnothing 800\text{mm}$  од улице Веле Нигринове до Церске). Планиране објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима Београдске канализације. Приликом реконструкције уличне канализације све старе

прикључке превезати на нову канализацију. Минимални профил канализационе мреже је  $\varnothing 800$ .

Улица Церски пролаз мора остати јавна површина.

Планом детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица: Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића („Службени лист града Београда”, број 34/04) није предвиђена изградња колектора  $60/110\text{cm}$  (односно еквивалентног пречника  $\varnothing 700\text{mm}$ ) у Ђердапској улици од Шуматовачке до Јужног булевара како је дато условима за овај план, те је исти планиран овим планом. Планирана канализациона мрежа је усаглашена са Плановима детаљне регулације који су усвојени или су у процедури усвајања, а налазе се у граничном подручју са предметним планом.

(Услови ЈКП Водовод и канализација бр. И1-1-299 од 11. априла 2005. и бр. И1-1-532 од 10. јуна 2005)

#### Електроенергетска мрежа

(графички прилог бр. 5: Електроенергетска мрежа и постројења у Р 1:500)

За потребе постојећих потрошача електричне енергије изграђено је више ТС  $10/0,4\text{ kV}$  са мрежом водова  $10$  и  $1\text{ kV}$ . Постојеће ТС  $10/0,4\text{ kV}$  изграђене су у склопу грађевинских објеката и као слободно стојеће. Мрежа  $10$  и  $1\text{ kV}$  изведена је подземно а једним мањим делом и надземно. Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења.

На тротоарском простору ул. Тимочке изграђена су два вода  $35\text{ kV}$ . Постојећи водови  $35\text{ kV}$  изграђени су подземно.

За одређивање потребног једновременог оптерећења коришћена је препорука ЕДБ-а бр. 146 за стамбене објекте као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

Објекти угоститељства	100–150 W/m <sup>2</sup> површине
Објекти пословања	80–120 W/m <sup>2</sup> површине
Школе и дејче установе	60–80 W/m <sup>2</sup> површине
Остале намене	30–120 W/m <sup>2</sup> површине

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине врсте објеката дошло се до потребног броја нових ТС  $10/0,4\text{ kV}$  за поједине блокове. За напајање планираних објеката електричном енергијом потребно је изградити:

– у блоку 91: 1 ТС  $10/0,4\text{ kV}$ , инсталисане снаге  $630\text{ kVA}$ , капацитета  $1.000\text{ kVA}$ ,

– у блоку 96: 1 ТС  $10/0,4\text{ kV}$ , инсталисане снаге  $630\text{ kVA}$ , капацитета  $1.000\text{ kVA}$ ,

– у блоку 98: 1 ТС  $10/0,4\text{ kV}$ , инсталисане снаге  $630\text{ kVA}$ , капацитета  $1.000\text{ kVA}$ ,

– у блоку 151: 1 ТС  $10/0,4\text{ kV}$ , инсталисане снаге  $630\text{ kVA}$ , капацитета  $1.000\text{ kVA}$ ,

– у блоку 152: 2 ТС  $10/0,4\text{ kV}$ , инсталисане снаге  $630\text{ kVA}$ , капацитета  $000\text{ kVA}$ .

Такође је планирано каблирање постојеће надземне електроенергетске мреже.

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС  $10/0,4\text{ kV}$  према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено. Укупан број нових ТС  $10/0,4\text{ kV}$  који се кроз одобрење за изградњу може дати, не сме бити већи од планом предвиђеног броја.

Планиране ТС 10/0,4 кV изградити у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

- просторије за смештај ТС треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за смештај ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- просторија за смештај ТС мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона Свако одељење мора имати директан приступ споља;
- просторије за смештај ТС треба да испуне услове предвиђене прописима из области дистрибуције електричне енергије као и услове непосредног испоручиоца електричне енергије;
- између ослонца трансформатора и темеља поставити еластичне подметаче у циљу пресецања преноса вибрација;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 кV прикључити на постојећу ТС 11/10 кV „Обилић”. Од предметног комплекса до постојеће „Обилић” потребно је изградити два вода 10 кV, у складу са Урбанистичким пројектом за изградњу ТС 110/10 кV „Обилић” са уклапањем у мрежу 110 и 10 кV (бр. 350-6128/2003). Планиране водове 10 кV извести дуж постојећих и планираних саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија. Планиране водове 1 кV извести од постојећих и планираних ТС 110/0,4 кV до планираних корисника електричне енергије. Планиране водове 1 кV извести дуж постојећих и планираних површина, подземно а у рову потребних димензија. На местима, где се очекују већа механичка напрезања, водове положити у кабловску канализацију. Постојеће електричне водове, који су у колизији са планираним садржајем, изместити на нову локацију.

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

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15lh.

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

(Услови Електродистрибуције – бр. 2011-1/05 од 1. јула 2005)

Телекомуникациона мрежа  
(графички прилог бр. 5а: План ТТ мреже  
и објеката у Р 1:500)

Предметни комплекс припада кабловским подручјима АТЦ „Крунски венац” и АТЦ „Звездара”.

За потребе постојећих корисника изграђена је одговарајућа ТТ канализација – ТТ мрежа потребног капацитета. Постојећа ТТ канализација – и ТТ мрежа изграђена је у коридору постојећих саобраћајних површина, подземно а у рову потребних димензија.

- сваки стан 1,5 телефонски прикључак,
- за пословање и делатности на сваких 30–50m<sup>2</sup> корисне површине по један телефонски прикључак.

За планиране ТТ кориснике потребно је обезбедити око 1.700 нових прикључака.

За потребе постојећих и планираних ТТ корисника потребно је формирати нова кабловска подручја а које ће припадати

истуреном степену „Милешевска – АТЦ Крунски венац”, као и реконструисати постојећа кабловска подручја.

За нове ТТ кориснике изградити ТТ канализацију потребног капацитета са одговарајућим ТТ водовима. Постојећу ТТ канализацију проширити за потребан број цеви. Планирану ТК канализацију – ТТ водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТТ канализацију – ТТ водове поставити подземно, а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

(Услови Телекома Србије – бр. 1148/05 од 15. јуна 2005)

#### Мрежа КДС

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

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре, чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

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

Топловодна мрежа  
(графички прилог бр. 6: Топловодна мрежа  
и постројења у Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник”, чија мрежа ради у температурном режиму 150/75° C, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НП 25. Целокупан простор припада топлотном конзуму постојећег магистралног топловода ИВ55.6/5.6mm у Улици Јована Рајића.

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. енергију или пећи са различитим основним енергентима).

На бази урбанистичких параметара датих овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума за постојеће и планиране површине у складу са њиховом спратношћу и наменом, која је послужила за димензионисање планиране цевне мреже. У следећем табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по урбанистичким блоковима:

Редни број блока	Укупни капацитет Q(KW) (постојећи+планирани)
88	780
89	260
90	1.785
91	995
91a	1.305
95	1.145
96	1.065
98	1.370
151	2.830
152	3.530
Σ	15.065



Прикључење на постојећи топловод остварити на начин како је то приказано у графичком прилогу. Топловодну мрежу изводити бесканално, у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова. Топловодна мрежа је такође усклађена у односу на решења из важећих урбанистичких планова на простору око предметног плана.

Планирано измештање деонице магистралног топловода ШВ55,6/5,6mm (блок 152 – у коридорима улица Церске, Бердапске и Шуматовачке) извести због будуће градње на новоформираним грађ. парцелама. Такође, укинута топоводну мрежу која пролази кроз блок 96 из истог разлога, а постојеће топлотне подстанице повезати на планирани топловод који ће бити положен у јавним саобраћајницама око блока.

Планиране топлотне подстанице сместити у приземља или сутерене предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступно колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. предвиђене. Њихов коначан број и диспозиција у оквиру планираних грађевинских парцела биће дефинисани изразом даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београда”, број 2/87) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

(Услови Београдских електрана бр. V-1808/2 и услови НИС Енергогас бр. 1269. доц/61-2005)

#### *Б.4.3. Услови за уређивање јавних зелених површина*

Систем зеленила на предметном регулационом плану састављен је од дрвореда, јавних зелених површина и зеленила на парцелама индивидуалног становања.

Постојећу јавну зелену површину (31) на углу Тимочке и Сазонове улице задржати уз припадајуће мере неге, ревитализацију и уклањање непланских објеката. Планирати уређење сквера савременим декоративним елементима за поплочавање стаза, опремање потребним парковским мобилијаром, љуљашкама, клацкалицама и другим справама за игру деце, клупама, корпама за отпатке и сл. Наглашавање ликовног карактера сквера и његовог значаја у обликовању амбијента акцентовати квалитетним травњаком и површинама под сезонским и вишегодишњим цвећем. Дозвољено је постављање чесме, фонтане или других водених елемената, постављање скулптуре, споменика или спомен-бисте.

Планирану јавну зелену површину (32), која настаје као насип уз планирану Бојанску улицу, озеленити квалитетним травњаком и сезонским или вишегодишњим цвећем.

Наведене јавне зелене површине дефинисане су аналитички овим планом и њихова површина је дата у следећој табели:

Парцела	Кат. парцела	Површина
31	2430/2 и део 3593, КО Врачар	363 m <sup>2</sup>
32	део 4931 и део 3345, КО Врачар	190 m <sup>2</sup>

На територији предметног плана преовлађује зеленило на парцелама индивидуалног становања. Постојећа вегетација углавном је осредњег калитета са појединачним примерцима врло доброг бонитета.

Због уских профила улица, дрвореди су ретко заступљени, углавном испрекиданог ритма и мешовитог састава неуредначене старости. Постојећи дрворед у Сазоновој улици, где се регулација задржава, попунити врстом која доминира, уз примену санитарно-хигијенских мера неге.

Новопланирана решења, изградњу или реконструкцију објеката, уклањање или измештање стабала извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд”

#### *Б.4.4. Услови за уређивање комплекса објеката јавне службе – 3. општински суд*

Парцела објекта јавне службе задржава се у постојећим границама коришћења (део к.п. 2459/28) у површини од око 1.247m<sup>2</sup>, како је то приказано на графичком прилогу: План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:500. Није дозвољена деоба комплекса.

Положај објекта се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија.

Дозвољена је надградња нижег дела објекта оријентисаног према Тимочкој улици до спратности П+2, а планирано је задржавање постојећег дела објекта према Бојанској улици, спратности П+5.

Степен заузетости на парцели је максимално 65%, а индекс изграђености 3,5.

Паркирање за потребе запослених и посетилаца решити у оквиру подужног паркинга у Тимочкој улици и планираној гаражи у блоку 152, по нормативу за административно-пословање 1ПМ на 60m<sup>2</sup> нето површине (минимално 56 ПМ).

#### *Б.4.5. Услови за уређивање комплекса комуналног објекта – резервоар водовода*

Комплекс се задржава у постојећим границама како је то приказано на графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:500. Није дозвољена деоба комплекса.

У оквиру комплекса дозвољава се реконструкција приземног пратећег објекта у функцији резервоара, максималне површине до 100m<sup>2</sup>, у оквиру грађевинских линија дефинисаних у графичком прилогу: Регулационо-нивелациони план у Р=1:500.

Комплекс уредити и оградити живом оградом висине 1,5m и у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

#### *Б.4.6. Услови за социјалну заштитну децу предшколској узраси*

Према мишљењу Секретаријата за социјалну и дечију заштиту, бр. 350-8/05 од 25. маја 2005. године, предшколске установе у непосредном окружењу (постојеће и планиране) задовољавају потребе за смештај деце на подручју предметног плана. То су постојећи вртићи „Бубамара” и „Фића” и планирани вртић у Шуматовачкој улици (на основу Плана детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица: Максима Горког, Шуматовачке, Бердапске и Господара Вучића „Службени лист града Београда”, број 34/03).

Деца предшколског узраста чине око 4% планираног броја становника предметног подручја, што износи око 96 деце. Према искуству Секретаријата за социјалну заштиту деце и омладине, у дечије установе се смешта око 40%, што износи око 38 деце, а тај број деце могу примити и постојеће дечије предшколске установе у непосредном окружењу.

**Б.4.7. Услови за основно образовање деце**

У оквиру наведене просторне целине планирано је укупно 3.962 становника (постојећих 1.573 и нових 2.389 становника).

Деца школског узраста чине око 10% становника. Према новопланираном броју становника, то значи 240 деце основно школског узраста.

Према стандардима ГП-а 2021, за наведени број ученика потребно је обезбедити најмање 1.560m<sup>2</sup> БРГП са комплексом од 4.800m<sup>2</sup>, за рад у једној смени.

Према обавештењу Секретаријата за образовање, бр. 61-160/2005 од 8. априла 2005. две постојеће основне школе, које се налазе у ближејем окружењу предметног плана, имају довољне капацитете да приме новопланирани број ученика.

Реч је о следећим школама:

– ОШ „НХ Симиша Николајевић” у Тимочкој 24, површине објекта 3.900m<sup>2</sup>, површине комплекса 5.299m<sup>2</sup> са 520 ученика,

– ОШ „Краљ Петар II Карађорђевић” у Марулићевој 8, површине објекта 5.000m<sup>2</sup>, површине комплекса 8.526m<sup>2</sup> са 354 ученика.

**Б.5. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта****Б.5.1. Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта**

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

Табела: Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	Цена у дин. 25.03.06.
			Реконструкција	Ново		
Изузимање земљишта	за саобраћајнице	m <sup>2</sup>		1.520	1.520	2.766.348
Надокнада за објекте који се руше	за саобраћајнице	m <sup>2</sup>	–	–	375	27.279.000
Водовод	О 150mm	m <sup>1</sup>		654	654	7.362.732
	О 200mm	m <sup>1</sup>	–			0
Кишна канализација	О 300mm	m <sup>1</sup>		202	200	3.061.310
	О 800mm	m <sup>1</sup>		45	45	3.117.600
Фекална канализација	О 250mm	m <sup>1</sup>		44	44	571.560
Електроинсталације – подземни вод	10 кV	m <sup>1</sup>	–	300	300	садржано у цени за ТС
	1 кV	m <sup>1</sup>	–	500	500	
ТС	10/0,4 кV 630кVA	ком.	–	у обј. 6 6	6+6	46.764.000
ТТ инсталације	400x4x0,4mm	m <sup>1</sup>	–	496	496	8.660.000
Јавно осветљење		m <sup>1</sup>		200	200	1.732.000
Топловод	Ш133/4mm	m <sup>1</sup>	–	100	100	2.147.680
	Ш114,3/4mm	m <sup>1</sup>		420	420	6.983.424
	Ш108/3,6mm	m <sup>1</sup>	–	310	310	4.187.976
	Ш88,9/3,2mm	m <sup>1</sup>		630	630	6.110.496
	Ш76,1/2,9mm	m <sup>1</sup>		80	80	665.088
Саобраћајнице		m <sup>2</sup>	380	1.520	1.900	10.069.848
Дрвореди				–	–	0
Зелене површине		m <sup>2</sup>	338	193	531	658.377
Укупни трошкови припремања и опремања земљишта						132.137.438

### *Б.5.2. Ефикасност реализације*

У првој етапи потребно је реализовати сву планирану инфраструктуру у постојећу регулацију улица, где год је то могуће, како би се омогућило прикључење планираних објеката.

У другој етапи извршити проширење регулације и изградњу саобраћајница у пуном профилу.

Овим етапа претходи реализација колектора у Јужном булевару, који је дефинисан Регулационим планом саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда”, број 15/01).

## **Б.6. Урбанистичке мере заштите**

### *Б.6.1. Урбанистичке мере за заштити животне средине*

Према мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине бр. 501-440/05-V-03 од 19. септембра 2005. године, предметни план не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, па не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја у смислу одредбе члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04).

Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана, поред осталог треба имати у виду и следеће:

- све постојеће стамбене и друге објекте, који не задовољавају урбанистичке, грађевинске, а посебно здравствене услове становања, порушити;

- у планираним пословним просторијама и локалима не може се обављати делатност која у редовним условима може контаминирати животну средину изнад дозвољених граница;

- стамбене зграде тако оријентисати да стамбене просторије буду што више осунчане;

- поткровља користити за ателее и сличне функције, а за станове само под посебним условима који обезбеђују потпун комфор у погледу микроклиме;

- планирати посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од удара хладног југоисточног ветра и за заштиту од претеране инсолације, а при томе омогућити бар пасивно коришћење соларне енергије;

- омогућити добро проветравање блока;

- у стрмом делу улица извести рукодржаче за случај поледице;

- планирати централизовани начин загревања свих објеката.

У оквиру стамбене зоне није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл., као и складиштење отровних и запаљивих материјала;

- делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

За вишетајну јавну гаражу, као и планиране гараже у подземним етажама објеката, обезбедити:

- природну вентилацију гараже или обезбедити систем принудне вентилације;

- систем за праћење концентрације угљен-моноксида;

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

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 84/05). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу идејног пројекта.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину бр. IX-01 350.5-307/2006. од 7. марта 2006.

### *Б.6.2. Урбанистичке мере за заштити од пожара*

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

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

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

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за системе за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93), Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

Планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

За предметни план је прибављено Обавештење од Управе противпожарне полиције бр. 217-87/2005-06 од 25. марта 2005. године.

### *Б.6.3. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода*

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

#### Б.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштити људи и добара

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– Планирани стамбени и стамбено-пословни објекти (В1, В2 и В3), имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико БРГП корисног простора прелази 3.000m<sup>2</sup>. У супротном, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

– Планирани објекти индивидуалног становања (зона Б) имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

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

– Планирани пословни објекти са становањем на вишим етажама (зона А) имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико потребан број склонишних места, који се утврђује збирно за пословање и становање, прелази 50 см. У супротном, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Постојећи објекти који се реконструишу, надзиђују и дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за објекте биће утврђена спровођењем плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа.

Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани Ближим условима за склоништа које, на захтев инвеститора, издаје Урбанистички завод Београда.

### Б.6 Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке препоруке

*Рејон I (Ia и Ib)* – обухвата делове терена чију повлату изграђују делувијалне и делувијално-пролувијалне прашинасто-песковита глина, променљиве дебљине 8–16m, када је средње до мање стишљива и средње до слабо водопрпусна. Основу терена чине мање стишљиви и практично нестишљиви глиновито-лапоровити и лапоровити седименти панонске старости, који су слабо водопрпусни до практично водонепропусни. Терен је водооцедан. Ниво, појава и режим подземне воде су сезонски променљиви и осцилације су до 1m. Подземне воде су регистроване на дубинама 3–6m од површине терена. У природним условима терен рејона I је стабилан. Природна конструкција терена не условљава ограничења у погледу урбанизације. Све геолошке средине могу се користити за ослањање грађевинских конструкција, при чему се начин и дубина фундаирања објекат мора прилагодити структурним чврстоћама заступљених литолошких средина и њиховој осетљивости на допунска провлажавања. Објекте са једном или две подземне етаже штитити од утицаја процедних подземних вода одговарајућим хидроизолацијама, а са више подземних етажа одговарајућим дренажним системима. Ископи се морају изводити уз адекватне системе подграде.

При извођењу ископа у лесу, дебљине од 3m, као и при изради ископа за објекте инфраструктуре, дубљих од 2m, обавезно планирати адекватну заштиту ископа (подграђивањем), а што се такође односи и код усека – засека у делувијалним прашинасто – песковитим глинама, дубљих од 2–2,5m.

*Рејон II* – обухвата делове терена нагиба 3–6°, изграђени у површинском делу од врло стишљивих до средње стишљивих квартарних-делувијалних и делувијално-пролувијалних

седимената, дебљине 4–10m, који леже преко мање стишљиве лапоровите глине и врло мало стишљивих до практично нестишљивих лапора, панонске старости. Ниво подземне воде је установљен на дубинама 4–7m од површине терена.

Инжењерско-геолошка конструкција терена не условљава ограничења у погледу урбанизације, али због денивелације терена и вишег нивоа подземне воде захтева у одређеним приликама примену одговарајућих мера заштите у циљу очувања стабилности. Терен је у природним условима стабилан. Темељи објеката могу се изводити у делувијалним и делувијално-пролувијалним наслагама, с тим што дубину фундаирања и избор темељне конструкције треба прилагодити њиховим геотехничким одликама. У случају изградње подземних објеката или објеката са две или више подземних етажа, у оквиру делувијално-пролувијалне прашинасто-песковите глине и лапоровите глине могућа су истицања подземне воде, испадање блокова или обрушавање материјала. Ископи се морају изводити уз конструктивну заштиту. Укопане делове објеката, од утицаја подземних вода, штитити одговарајућим дренажним системом.

Површинске наслагае погодне су као постелица саобраћајницама уз одговарајуће збијање и одводњавање. Добро се збијају и погодне су као материјал за израду насипа, затварање ровова инсталација и широких темељних ископа објеката.

При извођењу земљаних радова чији су ископи дубљи од 2m исте треба штитити одговарајућим подградама. Затварање ископа за објекте инфраструктуре (водовод, канализација, електроинстал.) затварати материјалом лесног порекла у слојевима уз прописно збијање.

*Рејон III* – у оквиру овога рејона издвојенису терени нагиба 4–8°,

Изграђени у површинском делу од насутог материјала или врло стишљивих до средње стишљивих делувијалних наслага у чијој подини је средње стишљива делувијално-пролувијална глина, која локално изостаје. Дебљина квартарних наслага је од 3–5m. Установљен ниво подземне воде износи 4–6m. У природним условима терен је стабилан. Изградња новопланираних објеката захтева прилагођавање објеката нагибу терена, а начин и дубину фундаирања објеката дефинисати на основу геотехничких карактеристика заступљених средина, а све у циљу њихове стабилности у односу на носивост тла и укупна слегања. При изградњи објеката са једном до две укопане етаже мора се рачунати на стално присуство подземне воде, могућност испадња блокова и могућности активирања напона смицања дуж изражених пукотина у отвореним ископима. Ова чињеница указује да се укопани делови могу изводити уз конструктивну заштиту. Око објекта и испод објекта планирати трајно дренажање подземних вода одговарајућим дренажним системима. При изградњи линијских инфраструктурних и саобраћајних објеката треба планирати површинско одводњавање, стабилизацију подтла и биогену заштиту стабилних косина евентуалних засека.

### В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за изградњу зграда, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да се приликом доградње и реконструкције постојећих зграда не могу прећи вредности параметара дефинисане овим планом.

За угаоне објекте дозвољава се увећање урбанистичких параметара, дефинисаних овим планом, за 15%.

Такође се дозвољава одступање до 5%, у односу на минималну површину парцеле и минималну ширину фронта парцеле, у свим зонама дефинисаним у овом плану.

Постојећи објекат, изграђен на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржава постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде. На наведеним постојећим објектима није дозвољена доградња и надградња. Дозвољена је адаптација и санација у оквиру габарита и волумена.

Правила су дефинисана за следеће зоне:

### В.1. Зона А – комерцијалне делатности

#### В.1.1. Правила парцелације

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела, спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима за зону и спроводи се урбанистичким пројектом.

Свака катастарска парцела може постати грађевинска парцела, а у случају парцелације или препарцелације, дозвољава се изградња на парцели која има минималну површину и минималну ширину фронта грађевинске парцеле, дефинисане у следећој табели:

Зона	Минимална површина грађевинске парцеле	Минимална ширина фронта грађевинске парцеле
А	350m <sup>2</sup>	24m

Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону постаје грађевинска парцела.

#### В.1.2. Намена и начин коришћења парцеле

Планирана намена у овој зони су комерцијалне делатности административно-канцеларијског пословања, које не угрожавају животну средину. Такође је дозвољена намена и становање, као компатибилна намена. Однос делатности и становања у зони је – делатност 51–100%: становање 0–49%.

#### В.1.3. Положај објекта на парцели

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинске линије према јавним површинама дефинисане су на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини, а у односу на границе суседних парцела, грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев грађевинских линија подземне гараже и потпуно укопаног дела зграде. Подземна грађевинска линија не сме да прелази регулациону линију.

Удаљеност објекта од бочне границе парцеле је минимално 2,5m, с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,8m.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 4m, с тим да је на задњим фасадама дозвољено постављање отвора са парапетом минималне висине 0m.

Грађевинска линија поткровне етаже не сме прелазити грађевинску линију осталих надземних етажа.

#### В.1.4. Параметри на нивоу парцеле

##### В.1.4.1. Степен заузетости

„С”– степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 85%. Пре изградње подземних етажа обавезна је израда елабората о мерама техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Степен заузетости надземних етажа на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални степен заузетости
А	50%

##### В.1.4.2. Индекс изграђености

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Индекс изграђености на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални индекс изграђености
А	2,2

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафо-станице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, тј. збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

#### В.1.5. Дозвољена спратност или висина објекта

Максимална дозвољена спратност и висина венца и слемена објекта дефинисани су у следећој табели:

Зона	Максимална кота венца објекта	Максимална кота слемена објекта	Максимална спратност
А	12	17	П+2+Пк

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте приступне саобраћајнице.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денivelација до 1,2m савладава се унутар објекта.

Висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

### *В.1.6. Услови за архитектонско, естетско обликовање објекта*

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора. Надзидани део објекта мора да буде у складу са постојећим делом објекта, у погледу материјализације, ритма отвора и сл.

Поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни до максимално 30°, мансардни кров уписан у полукруг или повучени спрат, чија висина венца мора бити максимално под углом од 57° у односу на максималну коту венца зграде.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровља до преломне линије отвора максимално 2,2m. У оквиру вертикалних отвора у поткровљу могу се формирати излази на терасу или лођу.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

### *В.1.7. Интјервенције на постојећим објектима*

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надградња у складу са параметрима и правилима овог плана за зону А, с тим да постојећи објекти, изграђени на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде.

### *В.1.8. Уређивање слободних површина њарцелe*

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле ре-афирмишу уређене зелене површине – баште које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 20% површине мора бити под зеленилом.

За новопланирана решења, уклањање или измештање стабала може се извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд”.

### *В.1.9. Ограђивање њарцелe*

Дозвољено постављање ограда према јавној површини и између парцела до максималне висине 1m.

### *В.1.10. Паркирање на њарцели*

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи у оквиру објекта, по нормативу за административно-пословање 1ПМ на 60m<sup>2</sup> нето површине.

### *В.1.11. Услови за евакуацију оиђада*

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

### *В.1.12. Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу*

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу радити уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа.

## **В.2. Зона Б – индивидуално становање – типа градске виле**

### *В.2.1. Правила њарцелације*

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела, спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима за зону и спроводи се урбанистичким пројектом.

Дозвољава се изградња на парцели која има минималну површину и минималну ширину фронта грађевинске парцеле, дефинисане у следећој табели:

Зона	Минимална површина грађевинске парцеле	Минимална ширина фронта грађевинске парцеле
Б	300m <sup>2</sup>	12m

Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

### *В.2.2. Намена и начин коришћења њарцелe*

Планирана намена у овој зони је становање. Дозвољена је и изградња гаражног простора, у подземном или надземном делу објекта. Такође је дозвољена намена комерцијалне делатности административно-канцеларијског пословања, које не угрожавају животну средину, као компатибилна намена. Однос становања и делатности у зони је – становање 51–100%: делатност 0–49%.

### *В.2.3. Положај објекта на њарцели*

Обзиром на планирану типологију – становање – тип градске виле, дозвољава се изградња слободностојећих објеката.

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинске линије дефинисане су на графичком прилогу: „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини, а у односу на границе суседних парцела, грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев грађевинских линија подземне гараже и потпуно укопаног дела зграде. Подземна грађевинска линија не сме да прелази регулациону линију.

Удаљеност објекта од бочне границе парцеле је минимално 2,5m, с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,8m.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 4m, с тим да је на задњим фасадама дозвољено постављање отвора са парапетом минималне висине 0m.

Уколико се објекат реконструише (дограђује или надзиђује) или замењује, морају се поштовати сва правила за положај објекта дефинисана за зону Б. Објекат чији положај у постојећем стању није у складу са правилима плана, не може се надзиђивати односно може остати у постојећем стању или се заменити у складу са правилима плана.

Зграде које се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.

#### *В.2.4. Параметри на нивоу парцеле*

##### *В.2.4.1 Степен заузетости*

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 85%. Пре изградње подземних етажа обавезна је израда елабората мерама техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Степен заузетости надземних етажа на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални степен заузетости
Б	50%

##### *В.2.4.2. Индекс изграђености*

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Индекс изграђености на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални индекс изграђености
Б	1,8%

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафо-станице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

##### *В.2.5. Дозвољена спратност или висина објекта*

Максимална дозвољена спратност, висина венца и слемена објекта дефинисани су у следећој табели:

Зона	Максимална кота венца објекта	Максимална кота слемена објекта	Максимална спратност
А	12	17	П+2+Пк

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте приступне саобраћајнице.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити

максимално 0,2m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта.

##### *В.2.6. Услови за архитетонско, естетско обликовање објекта*

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора. Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора. Надзидани део објекта мора да буде у складу са постојећим делом објекта, у погледу материјализације, ритма отвора и сл.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

##### *В.2.7. Интјервенције на постојећим објектима*

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надградња у складу са параметрима и правилима овог плана за зону Б, с тим да постојећи објекти, изграђени на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде.

##### *В.2.8. Уређивање слободних површина парцеле*

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле ре-афирмишу уређене зелене површине – баште, које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 20% површине мора бити под зеленилом. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

За новопланирана решења, уклањање или измештање стабала може се извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд”.

##### *В.2.9. Ограђивање парцеле*

Дозвољено постављање ограда према јавној површини и између парцела до максималне висине 1,5m, с тим да зидани део ограда може бити максимално 1m.

##### *В.2.10. Паркирање на парцели*

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу

- за становање (постојеће): 0,7 ПМ на 1 стан;
- за становање (планирано): 1,1 ПМ на 1 стан;
- за делатности: за трговину 1ПМ на 50m<sup>2</sup> нето површине, за административно-пословање 1ПМ на 60m<sup>2</sup> нето површине.

Приликом изградње нових зграда на парцели најмање две трећине паркинг места решити у гаражи. Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

##### *В.2.11. Услови за евакуацију ошјада*

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

### *В.2.12. Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу*

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу ради уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа.

### *В.2.13. Изузетак од правила за зону*

Уколико се од к.п. 2460/1, 2459/1 и 2459/11 К.О. Врачар, формира једна грађевинска парцела, примењују се следећи урбанистички параметри:

- минимална површина грађевинске парцеле 1200m<sup>2</sup>;
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле 50m;
- максимални степен заузетости парцеле 51%;
- максимални индекс изграђености парцеле 3.0;
- максимална спратност објекта П+2+Пк до П+3+Пк;

Положај објекта, односно планираних грађевинских линија, приказан је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500.

### **В.3. Зона В – вишепородично становање – компактни блок**

Зона В – вишепородично становање у компактном блоку, подељена је на пет подзона: В1, В2, В3, В4 и В5.

Правила грађења дефинисана су као општа за зону и посебна за сваку подзону.

#### *В.3.1. Правила парцелације*

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела, спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима за зону и спроводи се урбанистичким пројектом.

Дозвољава се изградња на парцели која има минималну површину и минималну ширину фронта грађевинске парцеле, дефинисане у следећој табели:

Зона	Минимална површина грађевинске парцеле	Минимална ширина фронта грађевинске парцеле
В1	300 m <sup>2</sup>	12 m
В2	300 m <sup>2</sup>	10 m
В3	300 m <sup>2</sup>	12 m
В4	300 m <sup>2</sup>	12 m
В5	300 m <sup>2</sup>	12 m

Свака катастарска парцела, која одговара правилима парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

#### *В.3.2. Намена и начин коришћења парцеле*

Планира се трансформација постојећег стамбеног ткива у вишепородично становање са делатностима – типа компактног блока. Планирана намена у овој зони је становање. Дозвољена је и изградња гаражног простора, у подземном или надземном делу објекта. Такође је дозвољена намена комерцијалне делатности административно-канцеларијског

пословања, које не угрожавају животну средину, као компатибилна намена. Однос становања и делатности у зони је – становање 51–100%: делатност 0–49%.

#### *В.3.3. Положај објекта на парцели*

С обзиром на планирану типологију – компактни блок, дозвољава се изградња двострано узиданих објеката у зонама В1, В2, В3 и В4 и објеката у прекинутом низу (једнострано узиданих и слободностојећих) у зони В5.

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинске линије дефинисане су на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:500.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини, а у односу на границе суседних парцела грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом, изузев грађевинских линија подземне гараже и потпуно укопаног дела зграде. Подземна грађевинска линија не сме да прелази регулациону линију.

Грађевинска линија поткровне етаже не сме прелазити грађевинску линију осталих надземних етажа.

Удаљеност објекта од бочне границе парцеле у зонама В1, В2, В3 и В4 је 0m, с тим да је дозвољено отварање светларника са парапетом минималне висине 0m.

Удаљеност објекта од бочне границе парцеле у зони В5 је минимално 1,5m, с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија са парапетом минималне висине 1,8m.

Планирани положај објекта у зони В5 дефинише се у односу на постојећи положај објекта, односно, уколико је постојећи објекат на парцели слободностојећи и планирани положај објекта мора бити слободностојећи, а уколико је постојећи објекат на парцели једнострано узидан и планирани положај објекта мора бити једнострано узидан.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле дефинисана је у табели:

Зона	Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле
В1	4 m
В2	8 m
В3	8 m
В4	4 m
В5	3 m

На задњим фасадама дозвољено је постављање отвора са парапетом минималне висине 0m.

Двострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан, осим у делу где је светларник.

Двострано узидани објекат мора да се наслања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од габарита постојећег калкана. Уколико је суседни објекат у лошем грађевинском стању или својим волуменом није у складу са планираном структуром, габарит калкана новог објекта може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену осталих правила грађења.

Дозвољена је изградња еркера дужине до 0,6m на висини већој од 4m изнад коте тротоара, на 40% површине уличне



фасаде, на делу објекта оријентисаном према улици. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Зграде које се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.

### *В.3.4. Параметри на нивоу парцеле*

#### *В.3.4.1. Степен заузетости*

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под зградама у комплексу у односу на површину парцеле.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 85%. Пре изградње подземних етажа обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Степен заузетости надземних етажа на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални степен заузетости
В1	60%
В2	60%
В3	65%
В4	75%
В5	75%

#### *В.3.4.2. Индекс изграђености*

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина подземног и надземног корисног (стамбеног или пословног) простора у свим зградама на предметној парцели.

Индекс изграђености на парцели је дефинисан у следећој табели:

Зона	Максимални индекс изграђености
В1	2,2
В2	2,7
В3	3
В4	3,5
В5	2,5

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафо-станице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

### *В.3.5. Дозвољена спратност или висина објекта*

Максимална дозвољена спратност и висина венца и слемена објекта дефинисани су у следећој табели:

Зона	Максимална кота венца објекта	Максимална кота слемена објекта	Максимална спратност
В1	12	17	П+2+Пк
В2	15	22	П+3+Пк
В3	15	22	П+3+Пк
В4	15	22	П+3+Пк
В5	15	22	П+3+Пк

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте приступне саобраћајнице.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта.

Висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

### *В.3.6. Услови за архитетонско, естетско обликовање објекта*

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора као и остварења нових урбаних вредности.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија на двострано узиданим објектима, дозвољено је формирање светларника, који мора бити ширине минимално 2m и дубине минимално 1,5m, при чему је висина парапета отвора минимално 1,8m. Обавезно обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни до максимално 30°, мансардни кров уписан у полукруг или повучени спрат, чија висина венца мора бити максимално под углом од 57° у односу на максималну коту венца зграде.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровља до преломне линије отвора максимално 2,2m. У оквиру вертикалних отвора у поткровљу могу се формирати излази на терасу или лођу.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

### *В.3.7. Интјервенције на постојећим објектима*

Планом је дозвољена замена свих постојећих објеката и уклапање у планиране параметре и правила за зону В (В1, В2, В3, В4 и В5), с тим да постојећи објекти, изграђени на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде.

У зони В5 дозвољено је надзиђивање и доградња постојећих објеката до планиране спратности П+3+Пк, у оквиру планираних грађевинских линија и планираних параметара (индекса изграђености и степена заузетости), искључиво као проширење постојећих станова у објекту.

### *В.3.8. Уређивање слободних површина парцеле*

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле ре-афирмишу уређене зелене површине – баште, које користе

на непосредан начин корисници односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 20% површине мора бити под зеленилом. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

За новопланирана решења, уклањање или измештање стабала може се извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд”.

### *В.3.9. Ограђивање њарцеле*

Дозвољено постављање ограда према јавној површини и између парцела до максималне висине 1,5m. Зидани део ограда може бити максимално 0,9m.

### *В.3.10. Паркирање на њарцели*

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу

- за становање (постојеће): 0,7 ПМ на 1 стан;
- за становање (планирано): 1,1 ПМ на 1 стан;

– за делатности: за трговину 1ПМ на 50m<sup>2</sup> нето површине, за административно пословање 1ПМ на 60m<sup>2</sup> нето површине;

Приликом изградње нових зграда на парцели, најмање две трећине паркинг места решити у гаражи. Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

### *В.3.11. Услови за евакуацију њиџада*

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

### *В.3.12. Прикључење њобјекџа на њнфраструкџурну мрежу*

Прикључење њобјекџа на њнфраструкџурну мрежу радити уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа.

## **В.4. Зона Г – гаража**

### *В.4.1. Правила њарцелације*

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Минимална ширина фронта парцеле намењене за блоковску гаражу је 32m.

### *В.4.2. Намена и начин коришћења њарцеле*

Планира се трансформација постојећег девастираног ткива у блоковску гаражу.

У приземном делу гараже дозвољено је да максимално 15% од укупне БРГП гараже буду комерцијални садржаји.

### *В.4.3. Положај њобјекџа на њарцели*

Положај њобјекџа одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинске линије дефинисане су на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план” у Р 1:1.000.

Обавезно је постављање најистуренијег дела њобјекџа на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини, а у односу на границе суседних парцела, грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Планиран је слободностојећи положај њобјекџа.

Удаљеност њобјекџа од бочне границе парцеле је мин. 4m.

Удаљеност њобјекџа од задње границе парцеле је мин. 4m.

На бочним фасадама и задњој фасади гараже дозвољено је постављање њотвора са парапетом минималне висине 1,8m.

### *В.4.4. Параметри на нивоу њарцеле*

#### *В.4.4.1 Степен заузетости*

„С” – степен заузетости земљишта је процентуални однос између бруто површине под гаражом у односу на површину парцеле.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 85%. Пре изградње подземних етажа обавезна је израда елабората мерама техничке заштите околних њобјекџа од обрушавања.

Степен заузетости надземних етажа на парцели је максимално 60%.

#### *В.4.4.2. Индекс изграђености*

Множењем површине грађевинске парцеле са „И” – индексом изграђености дефинише се максимална бруто изграђена површина надземног корисног простора на предметној парцели.

Индекс изграђености на парцели је максимално 2,7.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. Подземни део гараже не рачуна се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина надземних етажа гараже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима гараже (зидови, стубови, степеништа и сл.).

### *В.4.5. Дозвољена сџрајиност или висина њобјекџа*

Максимална дозвољена спратност гараже је По+П+3 (пет нивоа).

Максимална кота венца гараже је 12m, а максимална кота слемена гараже је 16m.

Кота приземља може бити највише 0,2m виша од коте приступне саобраћајнице.

### *В.4.6. Услови за архџитектџонско, естетџеско обликовање њобјекџа*

Архитектонска обрада гараже треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора.

### *В.4.7. Инџтервенције на њосџојећим њобјекџима*

Постојеће њобјекџе порушити у циљу реализације планиране намене.

### *В.4.8. Уређивање слободних њовршина њарцеле*

Минимум 15% површине мора бити под зеленилом. Уколико је испод дела слободне површине планиран подземни део гараже, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

За новопланирана решења, уклањање или измештање стабала може се извршити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд”.

#### *В.4.9. Ограђивање њарцеле*

Није дозвољено постављање ограда према јавној површини.

Дозвољено је ограђивање према суседним парцелама оградом висине до 1,5m, с тим да је зидани део максимално 0,9m.

#### *В.4.10. Капацитет гараже*

Гаража је планирана за решавање стационарног саобраћаја за потребе садржаја у окружењу. Капацитет гараже од минимално 150 ГМ задовољава дефицит паркинг места на предметном подручју.

#### *В.4.11. Услови за евакуацију ошпада*

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

#### *В.4.12. Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу*

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу радити уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа.

### Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију зграда и уређење површина јавне намене. Такође представља правни и плански основ за формирање парцела за јавне намене и израду урбанистичког пројеката за остале парцеле према правилима парцелације датим у поглављу В. Правила грађења.

На основу овог плана, приликом издавања извода из плана, за изградњу подземних етажа, потребно је обавезати инвеститора на израду елабората с мерама техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Ступањем на снагу овог плана мења се План детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица: Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића („Службени лист града Београда”, број 34/03) у делу који је овим планом обухваћен границом плана, односно, мења се пречник планиране канализационе цеви, док се сва остала инфраструктура и регулационо-нивелациони елементи саобраћаја преузимају као стечена обавеза.

Саставни део овог плана су и:

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Намена површина са поделом на зоне	P1:500
2. Регулационо-нивелациони план	P1:500
2а Подужни и попречни профили	P1:100
3. План јавних површина са смерницама за спровођење	P1:500
4. План канализационе мреже и објеката	P1:500
4а План водовodne мреже и објеката	P1:500
5. Електроенергетска мрежа и постројења	P1:500
5а. План тт мреже и објеката	P1:500
6. Топловодна мрежа	P1:500
7. Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план)	P1:500

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извештај о јавном увиду	
2. Извод из ГП-а Београда 2021.	P1:20.000
3. Постојеће стање изграђености (Д1)	P1:500
4. Економска анализа	
5. Услови јкп	
6. Елаборат о инжењерско-геолошким истраживањима – сепарат	
7. Копија катастарског радног оригинала	P1:500
8. Топографски план	P1:500
9. Катастар подземних инсталација	P1:500

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-1/07-С, 20. фебруара 2007. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

**САДРЖАЈ**

	Страна
План детаљне регулације блока 1 између улица: Париске комуне, Омладинских бригада, Булевара АВНОЈ-а и Народних хероја у Новом Београду -----	1
План детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина између улица Митрополита Петра, продужетка улице Чарлија Чаплина, Мије Ковачевића и Драгослава Срејовића (Партизанског пута) у Београду -----	19
План детаљне регулације дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између улица: Јована Рајића, Сазонове, Бердапске, Шуматовачке, Светолика Ранковића, Цељске, Виловског и Тодора од Сталаћа ---	38

---

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

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

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