



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 40

28. април 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 28. априла 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ДР МИЛУТИНА ИВКОВИЋА, БУЛЕВАРА ОСЛОБОЂЕЊА, ЗВЕЧАНСКЕ, БУЛЕВАРА МИРА, УЛИЦЕ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА МИРА И БУЛЕВАРА ОСЛОБОЂЕЊА, ХУМСКЕ И ДИНАРСКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Правни основ

Правни основ за израду овог плана детаљне регулације представљају

– Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја између улица: Др Милутина Ивковића, Булевара ослобођења, Звечанске, Булевара мира, улице између Булевара мира и Булевара ослобођења, Хумске и Динарске, градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 37/10).

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

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15).

1.2. Повод и циљ израде плана

Основни циљ сваког плана, па и овог, је побољшање услова живота и рада на предменом простору, дефинисање начина изградње и усмеравање трансформације просторне целине у жељеном правцу. Ови основни циљеви постићи ће се:

- остваривањем саобраћајне доступности свих делова просторне целине
- дефинисањем капацитета појединих зона
- квалитативним подизањем стандарда инфраструктурне опремљености према дефинисаним капацитетима просторне целине
- успостављањем уравнотеженог односа становања – делатности

1.3. Границе подручја плана

План обухвата просторну целину општине Савски венац на подручју између улица: Др Милутина Ивковића, Булевара ослобођења, Звечанске, Булевара мира, улице између Булевара мира и Булевара ослобођења, Хумске и Динарске.

Површина плана износи 22.9 ха.

Граница плана приказана је на графичком прилогу 01 – Катастарска подлога са границом плана.

Граница плана формирана је:

– У улици Др. Милутина Ивковића у делу од Динарске улице до Булевара ослобођења граница Плана формирана је регулацијом блока између. Као таква усклађена је са границом ПДР-а за подручје између спортског комплекса стадиона „Црвена звезда”, Улица Бањички венац, Вељка Лукића Курјака, Булевара ослобођења, раскрснице „Аутокоманда”, Др. Милутина Ивковића и планираног продужетка Динарске улице, Градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 84/14). У делу раскрснице Улица динарске и Др. Милутина Ивковића границе ова два плана се преклапају. Граница плана формирана је на начин да обухвати планиране инфраструктурне прикључке у Улици Др Милутина Ивковића.

– линијом постојећег тротоара Булевара ослобођења у делу ка Аутокоманди

– регулацијом парне стране Звечанске улице – која је преузета из Плана детаљне регулације подручја између Булевара ослобођења, Улица звечанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (ткз. „Трансверзала”), дела Гучевске, Облаковске и Аутопута, Градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 52/12).

– западна граница плана формирана је:

– регулацијом саобраћајнице од Булевара ЈНА (Булевара ослобођења) до Булевара октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) у складу са важећим ДУП-ом саобраћајнице од Булевара ЈНА до Булевара октобарске револуције („Службени лист Града Београда”, број 8/77), који се спроводи од Булевара октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) до Звечанске улице.

– регулацијом продужетка Улице Стјепана Филиповића

– границом катастарске парцеле 2855/1 КО Савски венац

– планираном регулацијом продужетка Прокопачке улице

– границом постојећих кат. парцела уз Гучевску улицу

– регулацијом Улице Булевар мира (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) преузетом из Регулационог плана просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда”, број 01/00)

– границом парка

– регулацијом Хумске и Динарске улице

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Савски венац.

У обухвату плана налазе се следеће катастарске парцеле:

	КО Савски венац
Целе парцеле:	3282, 20004, 20002/1, 20002/5, 20002/6, 20002/7, 20003/6, 20009/2, 20009/3, 3272/1, 3272/4, 3274/1, 3274/2, 3274/5, 3280/1, 3280/2, 3280/3, 3280/4, 3281/1, 3281/10, 3281/11, 3281/2, 3281/3, 3281/4, 3281/5, 3281/6, 3281/7, 3281/8, 3281/9, 3283/12, 3283/15, 3283/18, 3283/19, 3283/21, 3284/12, 3284/13, 3284/16, 3284/18, 3284/20, 3284/21, 2946/5, 3284/4, 2855/104, 3284/1, 3284/15, 3283/15,
Делови парцела:	2968, 3117, 3123, 3128, 3145, 3148, 3207, 3217, 3218, 3221, 3228, 3234, 3236, 3245, 3252, 3254, 3260, 3268, 20039/4, 2948/32, 2949/1, 3174/1, 2855/106, 2855/104, 3284/3, 3284/19, 2946/7, 3284/22, 3284/11, 3284/17, 2946/6, 3272/3, 2461/3, 3177/1, 3272/2, 3274/4, 3280/5, 3283/20, 3283/1, 3283/26, 20003/5, 20003/1, 2946/4, 3284/18, 3284/16, 20003/8, 20003/7, 20003/2, 20050/1, 20079/1, 20075/2, 20074, 20005, 2469/3, 2945, 2944, 2946/8

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог број 01– Катастарска подлога са границом плана.

1.4. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације ради се на следећим подлогама:
– Топографски план 1:500

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

– Катастарски план, 1:1000, 1:500

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

– Геодетски план водова 1:1000

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

1.5. Условљености из плана вишег реда

Плански основ за израду плана чини следећи документ:

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

1.5.1. Условљености из Генералног плана Београда до 2021.

Према Генералном плану Београда до 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) предметна територија налази се у оквиру Централне зоне града у склопу урбанистичке целине бр. 7 Савски амфитеатар, Прокоп.

СПРОВОЂЕЊЕ

Према графичком прилогу ГП-а бр. 17.2 Урбанистички инструменти спровођења плана, територија плана спада у подручја за које је обавезна израда планова детаљне регулације.

Простор Аутокоманде предвиђен је за израду конкурса и јавне стручне провере.

САОБРАЋАЈ

Према саобраћајном решењу ГП-а Београда до 2021, Булевар ослобођења има функционални ранг градске магистрале. У коридору Улице др Милутина Ивковића планирана је реализација Унутрашњег магистралног полупрстена. Планирани УМП по ГП-у Београда до 2021 има функционални ранг градске магистрале. Булевар мира, површински део Улице др Милутина Ивковића и тзв. „врачарска трансверзала” која је продужетак Гучевске улице до Булеvara мира имају функционални ранг улица првог реда.

Остале улице: Динарска, Хумска, Горњачка, Нићифора Дучића, Звечанка представљају део секундарне уличне мреже града.

Железнички саобраћај

Концептом развоја железничке инфраструктуре предложено је да се новоизграђене пруге, пруге на којима је започета реализација, као и поједине пруге старог чвора на подручју Београда, оспособе за транспорт у међународном и унутрашњем робном и путничком и приградско-градском путничком саобраћају.

До сада изграђени и планирани капацитети и објекти железничког чвора, уз извесна проширења и задржавање неких делова постојећег система, моћи ће дугорочно да задовоље потребе путничког и робног саобраћаја на подручју Београда.

Активности у развоју железничког саобраћаја у наредном планском периоду ГП-ом су усмерене на:

– доградњу још два колосека на деоници од Батајнице до железничке станице Нови Београд (станице „Центар” у Прокопу),

– наставку изградње станице „Центар” у Прокопу, и станице Нови Београд, доградњи постојећих и изградњи нових станица и стајалишта и њихово повезивање са другим саобраћајним системима и опремање централним градским садржајима, – побољшању услова за коришћење железнице и железничке инфраструктуре у градском и приградском саобраћају (Track sharing).

Постојећа железничка станица Београд задржава се у функцији приградског и градског превоза путника са четири колосека, а њено решење зависиће од решења Савског амфитеатра уз одговарајућу денивелацију свих колосека и перона.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ

Према ГП-у сновне намене планиране на предметном простору су:

– јавни објекти и комплекси (школски објекти и комплекси, специјализована здравствена заштита, комплекс социјалне заштите, верски објекти, специјализовани центри)
– становање и стамбено ткиво (отворени блок),
– комерцијалне зоне и градски центри и
– зелена површина

Табела 1: Урбанистички показатељи према ГП-у Београда 2021.

	Комерцијалне зоне и градски центри – Пословни комплекси у централној зони	Становање у отвореном блоку	Комплекс социјалне заштите	Школски објекти и комплекси
Индекс изграђености (И) мах	3,5 (изузетно 4.5)	2,2	/	/
Индекс заузетости (З) мах	70%	35% у блоковима спратности до П+4+ПК и 30% у блоковима спратности до П+12+ПК	/	/
Спратност објеката	П+8+ПК	П+6+Пс	П-П+3	П+2 (П+3)

1.6. Урбанистичке обавезе

Планску документацију која се налази у контактним подручјима овог плана чине:

Плански документи са којима се преклапа обухват овог ПДР-а:

Усвојени Планови:

– ДУП саобраћајнице од Булеvara ЈНА (Булевар ослобођења) до Булеvara октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) („Службени лист Града Београда”, број 8/77), који се спроводи од Булеvara октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) до Звечанске. Преклапање обухвата планова је у зони ове саобраћајнице од Звечанске до Булеvara кнеза Александра

Карађорђевића. Овим планом измењен је у делу од улице Звечанске до Улице хумске у смислу саобраћајног решења раскрсница са улицама Звечанском, Хумском и продужетком Улице Стјепана Филиповића као и решења раскрсница ове улице са продужецима саобраћајница преузетих из Урбанистичког пројекта за изградњу железничке станице „Београд – Центар” (у изради, ЦИП) и Плана детаљне регулације подручја између аутопута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса железничке станице „Београд – Центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале”, градска општина Савски венац.

У обухвату овог плана предметни ДУП ставља се ван снаге.

– ДУП Булевара октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) од Војводе Путника до Улице Др. Милутина Ивковића („Службени лист Града Београда”, број 8/77). Преклапање обухвата планова је у делу саобраћајнице Булевар кнеза Александра Карађорђевића. У обухвату овог плана предметни ДУП ставља се ван снаге.

– ДУП путничког железничког чвора у Београду – први део („Службени лист Града Београда”, бр. 13/72 (и/д22/76, и/д 8/77). Преклапање обухвата планова је у делу раскрснице Звечанске и улице од Булевара ЈА до Булевара Октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића). У обухвату овог Плана предметни ДУП ставља се ван снаге

– Регулациони план просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда”, број 01/00). Преклапање обухвата планова је у делу улице Булевар кнеза Александра Карађорђевића. Из предметног плана преузета је ширина регулације као и саобраћајно решење за Булевар кнеза Александра Карађорђевића. У обухвату овог плана предметни ДУП ставља се ван снаге.

– План детаљне регулације подручја између Булевара ослобођења, Улице звечанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (ткз. „Трансверзала”), дела Гучевске, Облаковске и Аутопута, градска општина Савски венац, („Службени лист Града Београда”, број 52/12). Преклапање обухвата планова је у зони Звечанске улице. Из предметног плана преузета је регулација парне стране Звечанске улице. У обухвату овог плана предметни ДУП ставља се ван снаге

– ПДР за подручје између спортског комплекса стадиона „Црвена звезда”, улица Бањички венац, Вељка Лукића курјака, Булевара ослобођења, раскрснице „Аутокоманда”, Др Милутина Ивковића и планираног продужетка Динарске улице, градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 84/14). Са наведеним ПДР-ом усклађена је граница плана у делу блока између Динарске улице и раскрснице Аутокоманда. У делу раскрснице Динарске и Др Милутина Ивковића граница наведеног плана и овог плана се преклапају (зона грађ. парцеле бр. С-2'), јер је границом плана неопходно обухватити планиране инфраструктурне прикључке у Улици Др Милутина Ивковића. Предметни план допуњује се планираном инфраструктуром из овог плана и то деловима планираних траса канализационе цеви Ø300, водоводне цеви прве висинске зоне Ø150, трасе електровода 1 кV и 10 кV и трасе планираног дистрибутивног гасовода Ø355.6.

– План детаљне регулације подручја између аутопута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса железничке станице „Београд-центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале”, градска општина Савски венац. У обухвату овог плана предметни ДУП ставља се ван снаге.

Планови у изради:

– 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), а чији је саставни део Програм за израду плана. На основу одлуке, планови детаљне регулације за овај потез доносиће се фазно, по етапама а како је дефинисано у Програму плана. Граница програма плана преклапа се границом овог ПДР-а у делу Улице др Милутина Ивковића у Зони 1 и 5а. За овај део потеза УМП-а до данас није урађен план детаљне регулације.

1.7. Постојеће стање

1.7.1. Локација и карактер простора

Простор у оквиру границе плана налази се на ободу централне градске зоне непосредно уз раскрсницу Аутокоманда и будуће главне железничке станице „Центар”. Овакав положај и концентрација разноликих садржаја јасно говоре о атрактивности ове локације.

Терен у границама плана чини падина североисточне оријентације. Апсолутне коте у граници плана се крећу у распону од 104,00 м.н.в. до 136,00 м.н.в. Нагиб терена, како у подужном, тако и у попречном правцу, креће се у границама од 3-10°.

1.7.2. Постојећа намена површина

У обухвату овог плана данас се према намени и начину коришћења могу издвојити следеће просторно– функционалне целине:

– ЗОНА 1 – Основна школа „Војвода Мишић” налази се на углу улица Милутина Ивковића и динарске на кп бр. 3284/2 КО Савски венац, у склопу комплекса који обухвата површину од 0.9 ха. Објекат школе је спратности П+2 и укупне површине око 4400 м² БРГП.

– ЗОНА 2 – Клиника за опекотине, пластичну и реконструктивну хирургију, објекат спратности П+2, налази се у Звечанској бр. 9 и организационо припада Клиничком центру Србије. Богато димензионисан земљишни комплекс од приближно 1 ха даје могућност проширења и модернизације у лечењу и организацији овог вида здравствене заштите.

– ЗОНА 3 – Центар за заштиту одојчади, деце и омладине у Београду, у Звечанској бр. 7 налази се на делу кп бр. 3281/8 КО Савски венац и припада категорији установа социјалне заштите за ниво стандардних садржаја регионалног значаја. Објекат је спратности П+4, грађен 1930. године и архитектонски је вредан (арх. Рајко Татић). У дворишту, на углу Звечанске и Динарске улице, налази се још један монтажни објекат. Слободан простор уређен је квалитетним зеленилом.

– ЗОНА 4 – „Сиротињска колонија” је простор уз Хумску улицу на коме се налазе трошни стамбени објекти грађени у првој половини 20-тог века који представљају пример функционалистичке архитектуре тога времена. Спратност објеката је П+1. Један од објеката се тренутно користи као Дом ученика „Стеван Чоловић” (Зона 7). У залеђу овог низа објеката налази се још пет објеката, намењених трговини, угоститељству, складиштењу и углавном су лошег бонитета.

– ЗОНА 4а – Бараке, спонтано изграђен део блока између Клинике за опекотине, пластичну и реконструктивну хирургију и Центра за заштиту одојчади, деце и омладине,

на површини од 0.65 ha. Изградњом тунела подземне железнице пресечен је колски саобраћај у Звечанској улици. Овај део града остао недоступан, па тиме погодан за спонтану дивљу изградњу. На простору нема квалитетних објеката, нити уређеног зеленила. Простор се тренутно користи за становање ромских породица, неодржаван је и не испуњава основне услове становања.

– ЗОНА 46 – Железничка колонија представља комплекс стамбених објеката – низ од четири ламеле спратности П+3+Пк. Објекти су запуштени и неадекватно одржавани, док су зелени простори око објеката уређени и поред основне намене служе и за паркирање возила.

– ЗОНА 5 – Зона комерцијалних делатности и сервиса представља локацију на којој доминирају објекти спратности П до П+2+Пк. Простор је тешко колски доступан (користе се пешачки приступи као колске саобраћајнице), неадекватно искориштен. Објекти су ниске архитектонске вредности, неуједначених завршних обрада, а простор унутрашњости блока је запуштен. У позадини те зоне налази се и објекат Косовопроекта, који представља пословни садржај са око 200 запослених, са припадајућим зеленилом и помоћним просторима.

– ЗОНА 6 – комплекс посебне намене који обухвата површину од ~5,5 ha.

– ЗОНА 7 – обухвата постојећи објекат дома ученика у Хумској улици бр. 8 на кп бр. 3280/2 Савски венац. Објекат је спратности П+1 и данас га користи око 120 средњошколаца. Објекат је недовољног капацитета и у лошем стању.

– ЗОНА 8 – Храм „Св. Архангела Гаврила“, у Хумској бр. 26, на кп 3281/2 КО Савски венац, чија делатност обухвата две парохије. Архитектонски вредан објекат проглашен је за споменик културе, потпуно је изгубио улогу визуелног репера, тако да је у слици амбијента сведен само на простор уређене и озелењене порте. Поред објекта цркве у склопу комплекса се налази и стан свештеника.

– ЗОНА 9 – обухвата постојећи парк између Булеvara мира и Хумске. Простор парка богат је квалитетним зеленилом и значајним примерцима високог растиња.

1.7.3. Постојећа саобраћајна мрежа

Простор посматраног Плана ограничен је са југозападне стране Булеваром кнеза Александра Карађорђевића, са јужне стране Хумском, Динарском и Улицом др Милутина Ивковића, са источне стране Булеваром ослобођења, са североистичне стране Звечанском улицом и са северозападне стране Улицом Драгана Манцеа која је реализовани сегмент тзв. „врачарске трансверзале“.

У постојећој уличној мрежи града, Булевар ослобођења има функционални ранг градске магистрале, Булевар кнеза Александра Карађорђевића и Улица др Милутина Ивковића имају функционални ранг улица првог реда, док остале улице у обухвату посматраног плана представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима.

У постојећем стању на свим наведеним улицама, осим у Булевару кнеза Александра Карађорђевића, врши се паркирање возила у уличном профилу, на уличним фронтима, и то пола на тротоару пола на коловозу или на тротоару, чиме се деградирају све површине уличног профила. На Булевару ослобођења, у зони Трга ослобођења возила се паркирају на пешачким стазама, при чему, да би возило стигло до пешачке стазе са коловоза мора да пређе преко зелених површина и трамвајске „баштице“. Таквом експлоатацијом

уличног профила сви учесници у саобраћају међусобно угрожавају једни друге. Паркирана возила на коловозу и тротоару узурпирају истовремено и пешачке и коловозне површине, чиме се пешаци доводе у ситуацију да своје путање кретања не могу да остваре на тротоару. На тај начин пешаци су принуђени да силазе на коловоз чиме ометају динамички саобраћај, смањују брзину саобраћајног тока, а и директно угрожавају сопствену безбедност.

Стационирање возила претставља проблем као и на већини територије градског подручја. За већ изграђене објекте није решен проблем паркирања, те се возила углавном паркирају дуж улица и на тај начин ометају кретање пешака по тротоарима. Високу дефицитарност у броју места за паркирање у постојећем стању, углавном су створили новонадограђени и новоизграђени објекти чије се потребе за паркирањем нису решавале приликом њихове изградње.

Предметни простор је добро опслужен линијама ЈГПП-а, и то аутобуским, трамвајским, тролејбуским и линијама Беовоза. У Булевар ослобођења су положене трасе трамвајских линија ЈГПП-а: 9 (Бањица – Блок 45), 10 (Калемегдан-Бањица), 14 (Устаничка – Бањица); и аутобуских: 39 (Бирчанинова – Кумодраж 1), 42 (Трг Славија – Петлово брдо), 47 (Бирчанинова – Ресник), 48 (Панчевачки мост – Миљаковац III), 59 (Трг Славија – Петлово брдо), 78 (Бањица II – Земун/Нови град), 18 (Медаковић III – Земун/Бачка), 33 (Панчевачки мост – Кумодраж). Дуж Булеvara кнеза Александра Карађорђевића су положене трасе тролејбуских линија ЈГПП-а: 40 (Звездара – Бањица) и 41 (Студентски трг – Бањица). Улицом Драгана Манцеа саобраћа аутобуска линија 34.

Подручје предметног плана је опслужено и линијама Беовоза и Бг: воза, са железничком станицом тј. стајалиштем у непосредном окружењу и то: стајалиште „Карађорђевог парк“ и железничка станица „Београд центар“.

1.7.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

Водовод

Територија предметног плана детаљне регулације припада I и II висинској зони водоснабдевања Београдског водоводног система – БВС. Граница I и II зоне водоснабдевања иде приближно Улицама звечанском и динарском, тако да сва територија која је „испод“ тих улица припада I висинској зони док се други, већи део територије Плана, снабдева водом из II (друге) зоне.

Напајање овог подручја водом врши се, највећим делом, преко црпне станице и резервоара „Дедиње“, јер се, углавном, ради о територији II висинске зоне водоснабдевања. Преко магистралног цевовода Ø 400 mm положеном у улици Булевар мира и прилазној саобраћајници за железничку станицу „Прокоп“ и дистрибутивних цевовода у комплексу, вода се испоручује потрошачима. Водоводна мрежа не постоји у Улицама горњачкој, Нићифора Дучића (II зона) и динарској (I зона). У другим улицама овог комплекса постоји водоводна мрежа.

Кроз територију плана у оквиру Зоне 6 пролази магистрални цевовод-тунел В1Б1800 прве висинске зоне. Овај цевовод налази се на дубини од 10-15 m испод површине терена (терен је у паду).

Канализација

Површина обухваћена овим планом детаљне регулације припада територији Централног градског канализационог система. Градска канализациона мрежа овог дела Централног система формирана је према општем принципу канализације.

1.8. Извод из концепта плана

Образложење концепта

Велика концентрација разноврсних јавних садржаја карактеристична за централно градско језгро, омеђеност магистралним градским правцима, близина Аутокоманде као и природни положај, говоре о атрактивности ове градске целине и њеним квалитетима. Са друге стране због одређених просторних и функционалних ограничења овај атрактиван простор је, по много чему, остао изолован и у појединим деловима чак и недоступан.

У планирању ревитализације ове градске целине пошло се од принципа да се новим решењима не мењају драстично затечени квалитети овог простора, већ да се реше изражени проблеми и унапреди затечено стање.

У том смислу овим концептом решења омогућено је:

– боља саобраћајна опслуженост и доступност свих локација у границама плана, кроз адекватно саобраћајно решење

– постојећа намена простора се не мења већ су створени услови за реконструкцију појединих локација, повећање капацитета и унапређење функционисања постојећих садржаја

– уобличавање различитих амбијената и карактера простора унутар границе плана. Непосредно уз велику раскрсницу Аутокоманду, планом је предвиђена изградња комерцијалне зоне и изградња куле спратности П+20 чиме се формира репер и визуелни идентитет раскрснице и њене уже околине. На углу Булевару мира и Др. Милутина Ивковића предвиђен је парк и пешачка стаза са којих се отварају визуре ка цркви „Св. Архангела Гаврила”.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. Планиране намене површина

Планиране намене површина дефинисане су као површине јавне и површине остале намене.

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА 1 – образовна установа
- ЗОНА 2 – специјализована здравствена заштита
- ЗОНА 3 – социјална заштита
- ЗОНА 6 – комплекс посебне намене-специјализовани центри

– ЗОНА 7 – дом ученика

– ЗОНА 9 – парк

– заштитно зеленило

– комуналне површине и објекти

– саобраћајне површине (колске и пешачке)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

– ЗОНА 4а и 4б – становање у отвореном блоку

– ЗОНА 4ц – становање у мешовитом блоку

– ЗОНА 5а и 5б – комерцијалне делатности

– ЗОНА 8 – верски објекти

Графички приказ поделе на планиране зоне и намене дат је у прилогу ПЗ План намене површина.

Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

1.1.1. Планирани урбанистички параметри по наменама

Табела 3: Планирани урбанистички параметри по наменама (зонама)

Ознака зоне	претежна намена	посебне условности	максимална висина објеката	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
				и	из	
зона 1	образовна установа		П+3	0.7	30%	30%
зона 2	специјализована здравствена заштита		П+2	0.6	20%	60%
зона 3	социјална заштита		П+4 постојећи, П+3 планирани	1.1	25%	40%
зона 4а и зона 4б	становање у отвореним блоковима		П+4+Пс	2.0	35%	35%
зона 4ц	становање у мешовитом блоку		П+4+Пс	3.0	50%	20%
зона 5а	комерцијалне делатности		П+5, кула П+20	3.0	50%	10%
зона 5б	комерцијалне делатности		П+4+Пс	3.0	50%	10%
зона 6	комплекс посебне намене-специјализовани центри	Зона 6 обрађена је у посебном Прилогу (анексу) – Посебне мере уређења територије за потребе одбране земље.				
зона 7	дом ученика		П+3	1.0	25%	15%
зона 8	верски објекти	није дозвољена изградња нових објеката	задржава се постојећа висина објеката цркве и станава свештеника	0,22	17%	10%
Зона 9	парк	није дозвољена изградња објеката	/	/	/	/

Напомена:

Планом дефинисани урбанистички параметри за сваку од Зона – индекс изграђености, индекс заузетости, висина објеката, претстављају максималне параметре. Планирана изградња може бити мања или се може реализовати фазно до планом одређеног максимума. При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда на парцели (блоку).

Индекс изграђености („и”) је количник укупне БРГП на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). У прорачун индекса изграђености не улазе етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине. Поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују.

Индекс заузетости („з”) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

2.2. Правила парцелације и препарцелације

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле површина јавне и остале намене.

ПАРЦЕЛЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Овим планом је извршена препарцелација и дефинисане су парцеле површина јавне намене. Парцеле површина

јавне намене одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу бр. 05 – План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење.

Табела 4: Попис катастарских парцела у оквиру површина јавне намене

број грађ. парцеле у оквиру ЈГЗ-а	намена	површина м ²	катастарске парцеле све КО Савски венац
1	2	3	4
ГП01	школа	8886	делови кп бр. 3274/1, 3274/2, 3274/4,
ГП02	болница	9463	делови кп бр. 3282.
ГП03	социјална заштита	8417	делови кп бр. 3272/1, 3281/8.
ГП04	улица Звечанска-део	4258	делови кп бр. 2948/23, 2948/32, 2948/38, 2948/43, 2949/1, 2968, 3117, 3123, 3128, 3145, 3148, 3177/1, 3180, 3282, 3272/1, 3272/3, 3272/4, 3281/1, 3281/6, 3281/11, 3284/3.
ГП05	улица Звечанска-део и улица Нићифора Дучића-део	1859	делови кп бр. 3272/1, 3281/7, 3282.
ГП06	улица Звечанска-део	3952	делови кп бр. 3174/1, 3207, 3218, 3221, 3228, 3234, 3236, 3245, 3252, 3254, 3260, 3268, 3272/1, 3272/2, 3281/8.
ГП07	улица Горњачка	3087	делови кп бр. 3281/1, 3281/3, 3281/5, 3281/6, 3282.
ГП08	улица Нова 1-1	1897	делови кп бр. 3282, 3281/5, 3281/7.
ГП09	улица Нићифора Дучића	1584	делови кп бр. 3280/1, 3280/2, 3281/7, 3281/8, 3282
ГП10	улица Динарска	3177	делови кп бр. 3272/1, 3274/1, 3274/2, 3274/4, 3280/4, 3280/5, 3281/8, 3281/9, 20006/1
ГП11	улица Хумска	10797	делови кп бр. 3280/1, 3280/3, 3280/4, 3280/5, 3281/2, 3281/3, 3281/4, 3281/5, 3281/9, 3281/10, 3283/12, 3283/13, 3283/18, 3283/19, 3283/21, 20002/1, 20002/5, 20002/6, 20003/1, 20005
ГП12	МРС	238	делови кп бр. 3283/12, 3283/21.
ГП13	заштитно зеленило	5897	делови кп бр. 3272/3, 3272/4, 3281/11, 3283/12, 3281/3, 3283/13, 3283/21, 3284/3, 3284/20, 3284/21, 20002/5, и цела 3284/12
ГП15	парк-Зона 9	20823	делови кп бр. 3283/18, 3283/19, 20002/1, 20002/2, 20002/6, 20002/7, 20003/1, 20003/2, 20003/5, 20003/6,
ГП16	Зона б – комплекс посебне намене	55029	делови кп бр. 3281/1, 3281/3, 3281/6, 3281/11,
ГП18	Улица Нова 2-2	1519	делови кп бр. 3274/1, 3274/2.
ГП19	део саобраћајнице булевар ЈА	2091	делови кп бр. 3272/2, 3274/5
ГП20	дом ученика	2743	делови кп бр. 3280/2
ГП21	део Улице Драгана Манцеа	11655	делови кп бр. 3272/3, 3284/3, 3284/21, 3283/13, 3283/21, 20002/2, 20003/3, 20003/6, 20003/7, 2946/8, 2946/4, 2946/7, 3284/18, 2855/106, 3284/19, 3284/16, 3283/15, 3284/4 целе кп бр. 2855/104, 3284/15
ГП22	део саобраћајнице Булевар кнеза Александра Карађорђевића	10086	делови кп бр. 20003/2, 20003/5, 20003/7, 20047/1, 20050/1, 20074, 20079/1
ГП23	продужетак улице Стјепана Филиповића	911	делови кп бр. 3274/1
ГП24	заштитно зеленило	1508	делови кп бр. 3284/13, 3284/16, 3284/19, 3283/15, 3283/25, 3283/20, 3283/1, 3283/26, 2461/3
ГП25	заштитно зеленило	840	делови кп бр. 3284/13, 3284/19, 2855/106, 3284/18
ГП26	Улица Прокопачка	2493	целе кп бр. 2946/5, 2946/7, 3284/22, делови кп бр. 3284/3, 3284/18, 3284/4, 2946/4, 2469/3, 2945, 2944
ГП27	део Улице Драгана Манцеа	2840	делови кп бр. 3284/3, 3272/3, 2946/8, 2947/2

1	2	3	4
ГП 28	део Улице Драгана Манцеа	3038	делови кп бр. 3284/11, 2946/4, 3284/17, 2946/6, 2946/8
ГП 29	Улица Нова 3-3	1473	делови кп бр. 3274/1
С-2*	део Улице Динарске	528	целе кп бр. 20006/2 делови кп бр. 3274/4, 20006/1, 3280/5, 3274/2
укупно		181158 м ² (18.11 ha)	

* Парцела С-2' је саставни део парцеле С-2 формирани у оквиру ПДР-а за подручје између спортског комплекса стадиона „Црвена звезда”, Улица бањички венац, Вељка Лукића Курјака, Булевар ослобођења, раскрснице „Аутокоманда”, Др Милутина Ивковића и планираног продужетка Динарске улице, градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 84/14).

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичког прилога, меродаван је графички прилог 05 – План парцелације површина јавне намене са смерницама за спровођење.

ПАРЦЕЛЕ ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Парцеле грађевинског земљишта остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса и за њих важе следећа општа правила:

– Није дозвољена парцелација Зона 4а, 5а и 5б, већ је планирано да се оне реализују као јединствена грађевинска парцела.

– Дозвољена је парцелација у оквиру Зоне 4б и 4ц.

Минималне величине новоформираних грађевинских парцела дефинисане су у следој табели:

Табела 5: Минималне величине новоформираних грађевинских парцела

Зона	минимална површина грађевинске парцеле (м ²)	минимална ширина фронта парцеле (м)
Зона 4а	граница Зоне 4а = граница грађ. парцеле	/
Зона 4б	1500	22
Зона 4ц	1000	20
Зона 5а и 5б	граница Зоне 5а и 5б = граница грађ. парцеле	/

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

– Дозвољено је спајање или подела постојећих кат. парцела, а за потребе формирања грађевинских парцела.

– Све парцеле које се, из било ког разлога формирају спајањем или дељењем катастарских парцела, морају се дефинисати Пројектом препарцелације и парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) тако да задовоље услове прописане овим планом.

2.3. Правила регулације и нивелације

Регулациона линија

Регулационом линијом, на простору обухвата Плана, су површине јавне намене разграничене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Регулационе линије приказане су у графичком прилогу 04 – План регулације и нивелације.

Нивелација

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже. Планиране улице као и планиране пешачке површине везују се за контактне, нивелационо дефинисане просторе.

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

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она ће се прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 04 – План регулације и нивелације.

Граница грађења

Граница грађења претставља линију до, односно у оквиру које се може поставити објекат у складу са задатим параметрима и правилима грађења и представља максималну границу грађења надземних етажа.

Границе грађења подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нису посебно дефинисане већ су одређене урбанистичким параметрима изградње. Подземне етаже могу се простирати и изван дефинисаних граница грађења, а највише до максималног % заузетости површине парцеле дефинисане за сваку од Зона. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Границе грађења приказане су у графичком прилогу 04 – План регулације и нивелације.

Висинска регулација

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

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца.

Нулта кота је кота тачке са које се остварује приступ објекту.

Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етаже.

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

Кота приземља новопланираних објеката

Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.2 m изнад нулте коте за стамбену намену и 0.2 m изнад нулте коте за делатности.

На стрмом терену, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Планирана спратност и висина претстављају максималну спратност за изградњу нових односно надзиђивање постојећих објеката.

2.4. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

2.4.1. ЗОНА 1 – Образовна установа

Зона 1 обухвата постојећи објекат ОШ „Војвода Мишић” у Улици Др Милутина Ивковића.

У обухвату плана очекује се пораст броја деце основно школског узраста, која гравитирају постојећим основним

школама у плану и околини. Планом је омогућено повећање капацитета ове установе кроз доградњу, надоградњу или замену постојећег школског објекта до максималне спратности од П+3.

НАМЕНА

У компелксу образовне установе ОШ „Војвода Мишић” могу се градити само објекти који су у функцији ове намене.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За ову намену планом је дефинисан обухват комплекса на кп 3274/2 КО Савски венац.

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
1	ГП01	8889

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Ознака зоне	претежна намена	максимална висина објеката	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
			и	из	
Зона 1	образовна установа	П+3	0.7	30%	30%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– Постојећи објекат Основне школе „Војвода Мишић” спратности П+2 дозвољено је реконструисати, адаптирати, доградити, надоградити или заменити новим према условима овог плана

– Грађевинске интервенције вршити у оквиру планом дефинисане границе грађења.

– Објекте градити у складу са прописима и стандардима за планиране намене.

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

– При пројектовању објеката и комплекса основног образовања морају се задовољити следећи нормативи дефинисани ГП-ом Београда до 2021, („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09):

Објекат m ² /кориснику	6.5-7.5
Капацитет	24-40 одељења
Парцела m ² /кориснику	мин. 25m ² по ученику у једној смени

На основу ових норматива на предметној парцели може се планирати објекат капацитета од 350 ученика за рад у једној смени до 700 за рад у две смени.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Обавезно је ограда комплекса. Ограда вршити транспарентном оградом или транспарентном у комбинацији са живом оградом до висине 1.6 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се орађује.

ЗЕЛЕНИЛО

– Посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса и планирању пратећих садржаја у функцији боравка ученика на отвореном и бављења физичким активностима.

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

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 30%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 20%.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Колски приступ комплексу предвидети из Динарске улице или из Улице Нова 2–2.

– Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине. За 10% потребних места обезбедити простор у оквиру парцеле.

2.4.2. ЗОНА 2 – специјализована здравствена заштита

Зону 2 чини постојећа Клиника за опекотине, пластичну и реконструктивну хирургију. Планом је дефинисан обухват комплекса ове установе и предвиђена могућност проширења постојећих капацитета.

НАМЕНА

У компексу специјализоване здравствене заштите могу се градити само објекти који су у функцији ове намене.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За ову намену планом је дефинисан обухват комплекса на кп 3282 КО Савски венац

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
2	ГП02	9463

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Ознака зоне	претежна намена	максимална висина објеката	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
			и	из	
Зона 2	специјализована здравствена заштита	П+2	0.6	20%	60%

– Постојећи објекат Центра за опекотине, пластичну и реконструктивну хирургију спратности П+2 дозвољено је реконструисати, адаптирати или заменити новим.

– У оквиру комплекса планирана је изградња новог слободностојећег објекта, максималне спратности до П+2.

– Минимално растојање новог објекта од постојећег објекта на истој парцели једнако је ½ висине вишег објекта за фасаду са прозорима помоћних просторија односно 1 висина вишег објекта за фасаду са прозорима радних и бравишних просторија.

– При пројектовању објекта здравствене заштите морају се поштовати следећи нормативи дефинисани ГП-ом Београда до 2021, („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09):

Објекат m ² /кориснику	25-40 m ² /бол.пост. 9-12 бол.пост./1000 становника
Парцела m ² /кориснику	80-150m ² /бол.пост.

На основу ових норматива на предметној парцели може се планирати објекат капацитета од 120 до 230 болесничких постеља.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Дозвољено је ограда комплекса. Ограда може бити транспарентна, транспарентна у комбинацији са живом оградом или транспарентна са зиданом цоклом (висине 0,6м). Максимална висина ограде је 1.6 m.

– Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се оградају.

ЗЕЛЕНИЛО

– Посебну пажњу посветити партерном уређењу и озелењавању компекса а у складу са специфичном наменом и функцијом објеката.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 60%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 30%.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 – Саобраћајне површине.

2.4.3. ЗОНА 3 – социјална заштита

На простору плана налази се Центар за заштиту одојчади, деце и омладине у којој су збринута деца без родитељског старања узраста до три године. Планом је предвиђено осавремењавање постојећих објеката као и повећање капацитета ове установе.

НАМЕНА

Комплекс је намењен социјалној заштити тј. Центру за заштиту, одојчади, деце и омладине. У компексу се могу градити само објекти који су у функцији ове намене.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За ову намену планом је дефинисан обухват комплекса на кп 3281/8 КО Савски венац.

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
3	ГП03	8417

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Ознака зоне	претежна намена	максимална висина објеката	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
			и	из	
Зона 3	социјална заштита	П+4 постојећи, П+3 планирани	1.1	25%	40%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– Постојећи објекат Центра за заштиту одојчади, деце и омладине спратности П+4 дозвољено је реконструисати, адаптирати или заменити новим.

– У оквиру парцеле планирана је и изградња новог објекта максималне спратности П+3, на месту постојећег монтажног приземног објекта, на ули Динарске и Звечанске улице.

– Објекат градити у оквиру планом дефинисане границе грађења, и у складу са задатим урбанистичким параметрима.

– Минимално растојање новог објекта од постојећег објекта на истој парцели једнако је 1 h, тј. једна висина вишег објекта.

– При пројектовању објекта социјалне заштите морају се поштовати следећи нормативи дефинисани ГП-ом Београда до 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09):

Објекат m ² /кориснику	20-25 m ² /кориснику
Комплекс m ² /кориснику	40-50 m ² /кориснику

На основу ових норматива на предметној парцели може се планирати објекат капацитета од 210 до 420 корисника.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Обавезно је ограђивање комплекса. Ограђивање вршити транспарентном оградом или транспарентном у комбинацији са живом оградом до висине 1.6 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

ЗЕЛЕНИЛО

– Посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса и планирању пратећих садржаја у функцији боравка деце на отвореном и бављења физичким активностима.

– Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности целокупног комплекса. Обавезна је израда Пројекта озелењавања слободних и незастртих површина комплекса.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 40%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 30%.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Паркирање решити у оквиру парцеле. Број паркинга места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 – Саобраћајне површине.

2.4.4. ЗОНА 6 – Комплекс посебне намене-специјализовани центри

Зона 6 обрађена је у посебном Прилогу (анексу) – Посебне мере уређења територије за потребе одбране земље.

2.4.5. ЗОНА 7 – Дом ученика

Зона 7 обухвата постојећи комплекс Дома ученика у Хумској улици. Планом је предвиђено проширење капацитета ове установе на 150 ученика и то надоградњом постојећег објекта и изградњом новог.

НАМЕНА

Основна намена простора јесте дом за ученике. У компексу се могу градити само објекти који су у функцији ове намене.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За ову намену планом је дефинисан обухват комплекса на кп бр. 3280/2 КО Савски венац.

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
7	ГП20	2813

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Ознака зоне	претежна намена	максимална висина објеката	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
			и	из	
Зона 7	дом ученика	П+3	1.0	25%*	15%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– постојећи објекат дома ученика у Хумској улици спратности П+1 дозвољено је, уколико то конструктивне карактеристике дозвољавају, надзидати за једну етажу – до П+2. При надзиђивању и реконструкцији постојећег објекта није дозвољено отварање отвора на постојећим калканима ка суседним парцелама.

– Предвиђена је изградња још једног објекта на парцели, у зони уз улицу Нићифора Дучића, макс. спратности П+3.

– Планирану изградњу на парцели реализовати у складу са дефинисаним границама грађења и минималним растојањима од границе парцеле.

– Објекат на грађевинској парцели поставити као објекат у низу, прекинутом низу или као слободностојећи.

Минимална растојања објекта од границе парцеле

Зона	мин. растојање објекта (фасада без отвора) од границе парцеле (бочне и задње)	отварање прозора помоћних просторија (мин парапета 1.8 m) на фасадама дозвољено је уколико је растојање од границе парцеле (бочне и задње) најмање	отварање прозора стамбених/боравних просторија на фасадама дозвољено је уколико је растојање од границе парцеле (бочне и задње) најмање
7	0 m у низу 2,5 m у прекинутом низу	3.5 m	6.0 m.

– Дозвољено је формирање светларника, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа. Површина светларника се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m². Када је усклађен са положајем светларника суседног објекта површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8 m.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Дозвољено је ограђивање парцеле дома ученика. Грађевинске парцеле се могу оградити живом или зиданом оградом. Зидана ограда је транспарентна ограда до висине 1.6 m, односно пуна оградом до висине 0.9 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

ЗЕЛЕНИЛО

– Двориште комплекса потребно је партерно уредити и озеленити на начин примерен овој намени: стазе, платои, простори за боравак на отвореном итд.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 15%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 10%.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Паркирање решити у оквиру парцеле. Број паркинга места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

2.4.6. ЗОНА 9 – парк

Зона 9 обухвата постојећи парк на углу Булеvara кнеза Александра Карађорђевића и саобраћајнице од Булеvara кнеза Александра Карађорђевића до Звечанске.

НАМЕНА

Основна намена простора је парк. У оквиру зоне парка није дозвољена изградња објеката.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
9	ГП15	20823

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

– Планирано је да се изврши реконструкција парка што подразумева:

- комплетно партерно уређење терена – трасирање нових пешачких стаза, платоа
- игралишта и увођење осветљења и парковског мобилијара у овај простор
- реконструкција биљног фонда – потребно је извршити детаљно геодетско снимање
- вегетације са валоризацијом, на основу које обавезно треба задржати високовредновано растиње и извршити његову допуну новим врстама
- За потребе реконструкције парка неопходно је урадити Идејни пројекат партерног уређења.

Идејним пројектом обухватити парцелу самог парка ГП15.

Кроз израду Идејног решења посебну пажњу посветити могућностима отварања визура и пешачких комуникација ка цркви Св. Архангела Гаврила.

2.4.7. Заштитно зеленило

Уз саобраћајницу од Булеvara кнеза Александра Карађорђевића до Булеvara ослобођења, у зони од Хумеске до Звечанске улице на граници са Зоном 6 планиран је заштитни зелени појас.

2.4.8. Комуналне површине и објекти – мерно регулациона станица

Објекат МРС планиран је на углу Хумске и Улице Драгана Манцеа. Прецизнија правила уређења и грађења за изградњу планиране МРС, наведена су у поглављу 2.4.11.5 „Гасоводна мрежа и постројења”.

ОБАВЕЗНИ САДРЖАЈИ СОЦИЈАЛНОГ СТАНДАРДА

Здравствена заштита

У складу са условима Секретаријата за здравство бр. П-02 бр. 50-191/2011 од 6. априла 2011. и бр. П-02 бр. 50-1222/2014 од 25. августа 2014. године, за планирано повећање броја становника у граници плана није потребно планирати изградњу новог објекта здравствене заштите. Објекат примарне здравствене заштите коме гравитирају становници овог подручја је ДЗ „Савски венац”, у Пастервој улици, бр. 1 (ван граница овог плана) као и здравственим станицама у Ломиној 39, Војводе Миленка 6, Горњачка 20 Косте Главинића 3 и Лопудска 1.

Социјална заштита

Према условима Секретаријата за дечју заштиту бр. XXIX бр. 35-35/2011 од 9. маја 2011. и бр. VII-03 бр. 35-16/2014 од 13. новембра 2014. на основу планираног пораста броја становника а за потребе смештаја деце у границама плана неопходно је предвидети или изградњу новог објекта комбиноване дечје установе капацитета 150 деце или планирањем два нова депанданса ДУ капацитета по 80 деце. У складу са тим овим планом је предвиђена изградња два депанданса ДУ капацитета по 80 деце и то у оквиру планираних зона 4а (на кп 3282 КО Савски венац) и 4б (на кп 3280/4 КО Савски венац). Депандансе предвидети у оквиру приземних делова планираних стамбених објеката са обезбеђеном слободном површином од 8 m² по детету.

2.4.9. Саобраћајне површине

Обухватају колске и пешачке саобраћајнице у граници плана.

Улична мрежа

Простор посматраног плана ограничен је следећим улицама: Булеваром кнеза Александра Карађорђевића, улицама Хумска, Динарска, Др Милутина Ивковића, Булеваром ослобођења, Звечанском улицом и са северозападне стране Улицом Драгана Манцеа која је реализовани сегмент тзв. „врачарске трансверзале”.

У уличној мрежи града, ГП-у Београда до 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) Булевар ослобођења и Улица др Милутина Ивковића имају функционални ранг градске магистрале. Према ГП-у Београда до 2021, („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) у коридору Улице др Милутина Ивковића планирана је реализација Унутрашњег магистралног полупрстена.

Булевар кнеза Александра Карађорђевића и Улица Драгана Манцеа имају функционални ранг улица првог реда.

Остале улице: Динарска, Хумска, Горњачка, Нићифора Дучића, Звечанка, планиране улице Нова 1-1, Нова 2-2 и Нова 3-3 представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима у обухвату посматраног Плана.

Улице др Милутина Ивковића, Булевар кнеза Александра Карађорђевића и Булевар ослобођења уједно омогућавају и комуникацију садржаја унутар обухвата Плана са садржајима у ширем простору и интерно повезују обухват са основним садржајима у окружењу примајући значајан део моторног и пешачког саобраћаја.

Овим планом је извршено спајање Горњачке улице са Улицом Нићифора Дучића између парцела тзв. „железничке колоније” и Болнице за пластичну хирургију. Планираном улицом Нова 1–1 се омогућава бољи приступ у простор омеђен улицама Горњачком, Хумском, Динарском и Звечанском јер су изградњом тунела београдског железничког чвора улице Нићифора Дучића и Звечанска „пресечене” тј. онемогућене за саобраћај моторним возилима.

Профил Хумске улице, на делу од Динарске до Горњачке улице, је укупне ширине 20,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m кога обострано прате тротоари, и то са парне стране тротоар ширине 2,50 m и трака линијског зеленила ширине 4,0 m, односно са непарне стране тротоар ширине 3,0 m са траком линијског зеленила ширине 1,50 m између којих је бицикличка стаза ширине 2,0 m. На делу од Горњачке до пешачке променаде преко пута цркве, ширина профила Хумске улице износи 16,5 m, чини га коловоз ширине 7,0 m и тротоар

ари са парне стране ширине 3,0 m односно са непарне стране 4,5 m и бицикличком стазом ширине 2,0 m. У профилу Хумске улице (уз зону 9) планирана је и линија управног паркирања тако да је на том делу ширина профила 21,5 m.

Динарска улица, на делу од Улице др Милутина Ивковића до Хумске, планира се са профилем укупне ширине 14,5 m, кога чине коловоз ширине 7,0 m и обострани тротоари ширине 2,0 m на парној страни односно 3,5 m на непарној страни улице, тј. на страни постојеће основне школе и бицикличком стазом ширине 2,0 m. Ширина профила Динарске улице на делу од Хумске до Звечанске улице износи 12,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m са обостраним тротоарима, ширине 2,0 m на парној страни односно 3,0 m на непарној страни.

Профил планиране улице Нова 1–1 је укупне ширине 11,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m са обостраним тротоарима ширине по 2,0 m.

Профил планираних улица Нова 2–2 и Нова 3–3 је укупне ширине од по 13,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m са обостраним тротоарима ширине по 3,0 m.

Ширина профила у Звечанској улици је променљива. На деловима Звечанске улице од Динарске до „слепог“ завршетка ка Булевару ослобођења, планирани профил улице чини коловоз ширине 7,0 m и обострани тротоари ширине 3,0 m на непарној страни и променљиве ширине на парној страни која износи од 2,5 до 2,7 m. Од Динарске улице према пешачкој стази изнад тунелских цеви, профил Звечанске улице чини коловоз ширине 6,0 m тротоар на парној страни ширине 3 m и на непарној ширине 2,6-2,7 m. На делу Звечанске улице између „северне тунелске цеви“ и „средње тунелске цеви“ није могућ приступ моторним возилима тако да се у регулацији ширине 12,0-12,4 m планира пешачка стаза. На деловима Звечанске улице од Горњачке до Драгана Манцеа планирани профил улице чини коловоз ширине 7,0 m и обострани тротоари ширине 1,5 m на непарној страни, са нишом за подужно паркирање возила ширине 2,0 m на истој страни улице и тротоари променљиве ширине на парној страни која износи од 2,0 до 2,5 m.

Профил Горњачке улице је укупне ширине 11,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m са обостраним тротоарима ширине по 2,0 m.

Ширина профила Улице Нићифора Дучића од Нове 1–1 до Хумске улице је 11,0 m и чини га коловоз ширине 7,0 m са обостраним тротоарима ширине по 2,0 m.

Планирана је нова раскрсница Улице нова 4–4 и Драгана Манцеа. Траса Улице нова 4–4 као и њена регулациона ширина преузети су из Урбанистичког пројекта за изградњу железничке станице „Београд-Центар“ (у изради, ЦИП). Улица нова 4-4 је регулационе ширине 20 m (два коловоза ширине од по 7 m, разделно острво ширине 2 m и обострани тротоари ширине по 2 m). У скаду са планским решењем улице Нова 4–4 дислоцирана је и раскрсница предметне улице са Улицом Драгана Манцеа. Због формирања раскрснице улица Нова 4–4 и Драгана Манцеа било је неопходно изместити раскрсницу улица Стјепана Филиповића и Драгана Манцеа тако што је Улица Стјепана Филиповића уведена у раскрсницу улица Драгана Манцеа и Хумске.

Ширина профила Улице Драгана Манцеа је на деоницама: од Звечанске до Прокупачке – 23 m (два коловоза ширине од по 7 m, разделно острво 4,5 m, западни тротоар је 2 m а источни 2,5 m); од Прокупачке до Нове 4–4 – 35,5 m (два коловоза ширине од по 7 m, разделно острво 4,5 m,

обострани тротоари од по 3 m, обостране траке линијског зеленила од по 3 m и заштитно зеленило према железничкој станици (шкарпа изнад портала тунела) ширине 5 m); од Нове 4-4 до Стјепана Филиповића – 29,5 m (два коловоза ширине од 7 и 10 m, разделно острво 1,5 m, тротоар и трака линијског зеленила са западне стране су по 2,5 m а са источне по 3 m) и од Хумске до Булевара кнеза А. Карађорђевића – 32 m (два коловоза ширине од 7 и 10 m, разделно острво 4 m, тротоар и трака линијског зеленила са западне стране су по 2,5 m а са источне по 2 m, с тим што се на источној страни планира и бицикличка стаза ширине 2 m).

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената поречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим Планом. С тим да планиране ширине тротоара, пешачких стаза, зелених површина и бицикличких стаза не смеју бити мање од ширина датих овим планом.

Сви хоризонтални елементи (осовине и габарити) као и оријентационе нивелационе коте прелома нивелете саобраћајних површина, дати су у графичком прилогу бр. 06 – Урбанистичко решење саобраћајних површина.

Паркирање

Захтеви за паркирањем у границама плана решавани су у функцији планираних намена објеката а према нормативима датим овим планом.

Паркирање у оквиру граница плана планирано је у гаражама и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

Приступ планираним гаражама није дозвољен из Булевара кнеза Александра Карађорђевића и Улице Драгана Манцеа.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса (парцела), свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

С обзиром да су геолошке карактеристике терена повољне, планиране гараже се могу извести и са већим бројем подземних етажа.

При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,75 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места 2,5 x 5 m са минималном ширином пролаза од 5,5 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Паркинг места управна на осу кретања предвидети са димензијама 2,5 x 5,0 m (мин. 2,3 x 4,8 m), са ширином пролаза 6,0 m (мин. 5,4 m), а за подужна са димензијама мин. 5,5 m x 2,0 m.

Уколико се у гаражу приступа ауто-лифтом, унутрашње димензије платформе ауто-лифта су мин. димензија 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити искључиво ходом унапред.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу, дограђују или надограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, а према датим нормативима.

Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места према важећем ГП-у Београда до 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14):

за становање:	1,1 ПМ / 1 стану
за трговину:	1 ПМ на 66 м ² БРГП
за пословање:	1 ПМ на 80 м ² БРГП
за хотел:	1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије (у зонама предвиђеним за хотеле обезбедити аутобуски прилаз објекту и паркинг место за смештај аутобуса)
за угоститељство:	1 ПМ на два стола са по четири столице
за тржне центре:	1 ПМ на 50 м ² НГП
за основне и средње школе:	1 ПМ на 9 запослених
за здравствене установе:	1 ПМ на 5 запослених
за дом ученика:	1 ПМ на 3 запослена
за пијаце:	1 ПМ на 1 тезгу + 1 ПМ на 1,5 локала
за спорт:	1 ПМ на 12 седишта
за болницу:	1 ПМ на пет кревета и за сваку ординацију
за цркву:	2 ПМ по објекту за уобичајен режим рада + 41 ПМ по објекту за ванредне догађаје

На парцелама намењеним тржним центрима, школским, пословним, верским, спортским објектима и великим стамбеним насељима, од укупног броја паркинг места потребно је обезбедити 5% места за особе са инвалидитетом.

Не дозвољава се постављање појединачних гаража за једно или мањи број возила изведених од лима или на други визуелно непривлачан начин.

Паркирање возила мора се решавати на припадајућој парцели, а према датим нормативима и расположивим просторним могућностима: у сутеренским и подземним етажама планираних објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима уколико за то постоје просторне могућности или у подземним или надземним гаражама.

Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже тротоарима, минималне ширине 3,0 м за примарне, а минимално 1,8 м за секундарне саобраћајнице.

Јавни градски превоз путника – ЈГПП

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а у оквиру посматраног Плана, тј. у улицама које су унутар обухвата плана, не планира се увођење линија ЈГПП-а тако да се опслуживање предметног простора и даље задржава у оквиру постојећег стања.

Предметни простор је добро опслужен линијама ЈГПП-а, и то аутобуским, трамвајским, тролејбуским и линијама Беовоза и Бг: воза. У Булевар ослобођења су положене трасе трамвајских линија ЈГПП-а: 9 (Бањица – Блок 45), 10 (Калемегдан-Бањица), 14 (Устаничка-Бањица); и аутобуских: 39 (Бирчанинова – Кумодраж 1), 42 (Трг Славија – Петлово брдо), 47 (Бирчанинова – Ресник), 48 (Панчевачки мост – Миљаковац III), 59 (Трг Славија – Петлово брдо), 78 (Бањица II – Земун/Нови град), 18 (Медаковић III – Земун/Бачка), 33 (Панчевачки мост – Кумодраж). Дуж Булевара кнеза Александра Карађорђевића положене су трасе тролејбуских линија ЈГПП-а: 40 (Звездара – Бањица) и 41 (Студентски трг – Бањица). Улицом Драгана Манцеа саобраћа аутобуска линија 34.

Подручје предметног плана је опслужено и линијама Беовоза и Бг: воза, са железничком станицом тј. стајалиштима у непосредном окружењу, у петоминутној пешачкој доступности, и то: стајалиште „Карађорђево парк” и железничка станица „Београд центар”. У оквиру железничке станице „Београд центар” планирано је и стајалиште ЛРТ-а.

2.4.10. Техничка инфраструктура

2.4.10.1. Водоводна мрежа

Планирано решење водоводне мреже у граници плана конципирано је на основу услова ЈКП „Београдски водовод и канализација”, за водоводну мрежу и на основу планираног урбанистичког решења.

На основу планираног броја становника и запослених, одређена је тзв. Планирана средња дневна потрошња воде предметног комплекса од:

$$Q_{с.д} = 13.13 \text{ (л/с)}$$

Да би се обезбедило несметано и уредно водоснабдевања ширег комплекса планирано је да се доврши изградња цевовода Ø 150 mm, и висинске зоне.

Планирана је реконструкција постојећег цевовода В1Ø80 у Звечанској улици на пречник Ø150.

Овим планом предвиђен је и цевовод Ø 150 mm, такође I висинске зоне, у Динарској, који затвара прстен везујући се управо на планирани цевовод Ø 150 mm у Звечанској улици и на другом крају на постојећи цевовод Ø 100 mm, I зоне, у Улици др. Милутина Ивковића. На овај начин се затвара прстен I зоне у предметном комплексу. Такође дуж новопланираних саобраћајница Нова 2-2 и 3-3 планирани су цевоводи Ø 150 mm.

Остали део комплекса припада II зони водоснабдевања и ту је планиран нови цевовод II зоне на другој страни Звечанске улице који ће бити прикључен на постојећи цевовод II Ø 200 mm у Гучевској улици, чвор, „7”, и ићи ће до чвора „9” на раскрсници са улицом Нићифора Дучића, затим даље том улицом, до чвора „10”, а онда улицом Хумском дим Ø 150 mm, до прикључења на постојећи цевовод V2Л200 који долази из Булевара мира до чвора „12”. Тиме се затвара прстен водоводне мреже II зоне предметног комплекса. У оквиру тог планираног прстена планирана је и цев Ø 150 mm у улици Горњачкој од чвора „11” до чвора „8” односно од раскрснице са Хумском и раскрснице са Звечанском. То је још један прстен унутар планираног прстена, чиме се постиже већа сигурност и боље и регуларно снабдевање предметног комплекса водом, јер улица није до сада имала цевовод.

Планирани цевоводи су димензионисани према потрошњи воде укупно планираних становника и запослених, као и на противпожарне потребе комплекса, а према усвојеној специфичној потрошњи воде (q) од:

$$q = 250,0 \text{ (л/ст/дан)} \text{ за становништво и}$$

$$q = 100,0 \text{ (л/зап/дан)} \text{ за запослене}$$

На планираној водоводној мрежи предвиђен је одговарајући број противпожарних хидраната на прописном међусобном растојању. Укупни број хидраната дат је у одељку оријентационог предмера и предрачуна.

Планирани цевоводи су минималног пречника – Ø 150 mm, у складу са прописима и условима ЈКП БВК.

Кроз територију плана у оквиру Зоне б пролази магистрални цевовод-тунел В1Б1800 прве висинске зоне. Овај цевовод налази се на дубини од 10 – 15 m испод површине терена (терен је у паду). Обзиром на велики значај овог цевовода који снабдева водом велики део града, забрањена је било каква изградња објеката изнад његове трасе у границама овог плана.

Услови ЈКП БВК – Сектор за развој и пројектовање – Служба за развој водовода бр. Ж/814 од 15. априла 2011.

2.4.10.2. Канализациона мрежа

Планирано решење канализације комплекса предметног плана, задржава постојеће стање мреже у свим улицама, осим у следећим улицама где је овим планом планирано:

– у улици Горњачкој је планиран канал на деоници која, једина у овом комплексу, у једном свом делу нема улични канал градске канализације

- планирани канал дуж Динарске улице
- планирани канал дуж улице Нићифора Дучића
- планирани канал дуж улица Нова 2–2 и Нова 3–3
- реконструкција дела канала дуж Звечанске улице

Планирани канал општег система, димензија пресека $\varnothing 300$ mm, трасиран је у осовини улице Горњачке, дужине $L=260$ m. Овај канал је предвиђен да почиње од раскрснице са Хумском улицом, а да се укључи у постојећи канал ОК 300 у истој улици (шахт на раскрсници са Звечанском улицом). Тиме се измешта укључење у постојећи канал ОК 250, такође у Горњачкој улици који је непрописних димензија (мин. $\varnothing 300$ mm за канале општег система), али се не предвиђа његово укидање, већ се новопланирани паралелни канал у овој улици предвиђа као допунски.

Планирани канал општег система димензија $\varnothing 300$ mm је предвиђен и у Динарској улици, дужине $L=112$ m, који почиње од раскрснице са Хумском улицом и укључује се у реконструисани колектор $\varnothing 500$ mm ($L=300$ m) у делу Улице др Милутина Ивковића. Планирана реконструкција колектора $\varnothing 400$ mm у $\varnothing 500$ mm у Улици др Милутина Ивковића преузета је из Идејног пројекта кишне и фекалне канализације за подручје Регулационог плана Дедиње.

Планирани канал у улици Нићифора Дучића $\varnothing 400$ mm иде од раскрснице са улицом Нова 1-1 до постојећег $\varnothing 400$ mm који пролази управно на Звечанску улицу.

Постојећи канали $\varnothing 250$ mm у улицама Новој 1–1 и Звечанској, планирани су за реконструкцију у канале пречника мин. $\varnothing 300$ mm.

Потребно израдити хидрауличку анализу подручја плана приликом израде техничке документације за саобраћајнице. Кроз израду пројекта дефинисати и положај канала $\varnothing 400$ mm у улици Нићифора Дучића који се целом дужином налази изнад железничког тунела и његово прикључење на постојећи канал $\varnothing 400$ mm.

Услови ЈКП БВК – Сектор за развој и пројектовање – Служба развоја канализације бр. Л/631, I4-2/769 од 15. априла 2011. и допуна Улова бр. Р 1106, I4-2/917.

2.4.10.3. Електроенергетска мрежа

Напајање електричном енергијом планираних потрошача предвиђено из будуће ТС 110/10 kV „Аутокоманда“, а постојећих из ТС „35/10 kV „Топчидерско брдо“.

Прикључење планираних потрошача биће могуће по изградњи и пуштању у рад планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда“.

Снабдевање планираних потрошача електричном енергијом вршиће се из 10 нових ТС 10/0,4KV. Трансформаторске станице планиране су по зонама и то:

- Зона 5 и Зона 1 – пет ТС 10/0,4KV.
- Зона 2, Зона 3, Зона 4а и Зона 7 – две ТС 10/0,4KV.
- Зона 4б, 4ц и Зона 7 – једна ТС 10/0,4KV.
- Зона 6 и Зона 8 – две ТС 10/0,4KV.

Једновремена снага за пословање и здравство је рачуната на бази спречицичног параметр од 80-100W/ m². За школство специфичан параметар је 40-80 W/m². За становање планира се изградња ТС у зависности од начина

грејања. За негрејане станове нова ТС се планира на око 140 станова, за грејане станове на 1ТС се прикључује око 240 станова. Ови су параметри дати за период од 25 година.

Планом је предвиђено да се задрже све постојеће ТС 10/0,4 KV, осим ТС V-250 која се укида.

Планиране ТС 10/0,4 KV су капацитета 1000 KVA са уграђеним трансформатором од 630KVA односно 1000 KVA. Планиране ТС 10/0,4 KV постављају се у склопу планираних објеката.

Планиране ТС 10/0,4 KV капацитета 1x1000 KVA морају имати најмање два одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона. Трансформаторске станице капацитета 2x1000 KVA морају имати најмање три одвојена одељења и то: два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода ниског и високог напона. Просторије за смештај трансформатора морају имати сигурну звучну и топлотну изолацију. Свака просторија мора имати несметан приступ споља. Приступ просторијама ТС 10/0,4 kV обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3.00 m, носивости 5 t до најближе јавне саобраћајнице.

Изградња нових ТС планира се у новим објектима који се граде или на њиховим парцелама, а у складу са техничким условима ЕДБ-а које је неопходно прибавити за израду идејног пројекта. Укупан број планираних нових ТС 10/0,4 kV који се кроз одобрења за изградњу може дати, не сме да буде већи од планом предвиђеног броја.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључиће се на планирану ТС 110/10 kV Аутокоманда. У том смислу планирано је да се од наведене ТС 110/10 kV до предметног плана положи четири кабловских водова 10 kV који ће формирати две петље. Планирани каблови 10 kV полажу се испод тротоарског простора и слободних површина, а у ров дубине 0,8 m ширине 0,4–1.00 m, а у зависности од броја каблова.

Ниско напонску мрежу 1 kV извести такође подземним водовима постављеним у ров потребних димензија на прелазима испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима на којима се очекују већа механичка напрезања тла, каблови 1и10 kV полажу се кроз кабловску канализацију.

Јавно осветљење постојећих саобраћајница по истеку свог економског и техничког века биће реконструисано. Слободне површине и приступне саобраћајнице опремити инсталацијом јавног осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

Постојећи каблови 1,10 и 35 kV задржани су у планираном решењу осим оних постојећих који би били угрожени изградњом објеката и проширењем постојећих саобраћајница, а који су измештени на безбедну трасу. Ров за полагање нових каблова и измештање постојећих копати паралелно са ивицом коловоза истих. По завршетку радова трасе каблова видно обележити.

Планирани каблови 10 kV од границе плана до ТС 110/10 kV „Ауто Команда“ градиће се на основу правилника за изградњу ТС 10/0,4 kV и мреже 10 kV. и 1 kV.

Услови ЈП „Електродистрибуција Београд“, бр. 1711/11 од 15. априла 2011. и допуна Улова бр. 1711-1/11 од 23. септембра 2014. године

2.4.10.4. ТК мрежа

Потребан број телефонских прикључака за планиране претплатнике одређен је на бази усвојеног принципа:

– На сваку стамбену јединицу или пословни апартман: 1 телефонски прикључак.

– За делатности на сваки 20–40 m² корисне површине: један телефонски прикључак.

– За школе, социјалне установе и слично на 100 m² корисне површине: један телефонски прикључак

На бази усвојеног принципа и величине урбаних јединица дошло се до ставова да је за предметни комплекс потребно обезбедити око 1700 телефонских прикључака. Овај број телефонских прикључака обезбедиће се тако што ће се изградити ИС „Облаковска” АТЦ „Сењак” капацитета 1700 телефонских прикључака.

За потребе ИС „Облаковска” потребно је у зони 4ц (део зоне 4ц на углу Хумске и Динарске улице) обезбедити просторије од 50-100 m² за смештај комуникационе опреме, за смештај ИС „Облаковска”. Планиране просторије биће смештене у првом објекту који се реализује у оквиру предметне зоне. Просторије ће бити обезбеђене кроз уговор са „Телекомом Србија”.

Цела територија поделиће се на 3 кабловских подручја и то: део зоне 4, и зоне 1, 2 и 5 поделиће се на 2 кабловска подручја и зоне 3, 4, 6 и 8 на једно кабловско подручје. Границе кабловских подручја биће одређене кроз главне пројекте главних телекомуникационих каблова.

Дуж улице Хумске планира се изградња кабловске канализације капацитета четири цеви. Кроз постојећу и планирану телекомуникациону канализацију поставиће се и увлачни телекомуникациони кабови. У објектима планирати унутрашње кућне изводе. Изводе поставити на сувом и приступачном месту у ходнику код улаза.

До објеката предвидети приводну телекомуникациону канализацију капацитета две цеви. Дистрибутивну телекомуникациону мрежу извести увлачним телекомуникационим кабловима постављеним кроз телекомуникациону канализацију и телекомуникационим кабловима постављеним слободно у земљу. Капацитет дистрибутивне телекомуникационе мреже и унутрашњих кућних извода димензионисати за крајње потребе претплатника.

Све телекомуникационе објекте који су угрожени изградњом планираних објеката и саобраћајница изместити на безбедну трасу.

Мрежа КДС полагаће се трасама постојеће и планиране телекомуникационе мреже.

Услови „Телеком Србија”, бр. 0739/0760/03/01-94315/2 од 12. маја 2011.

2.4.10.5. Гасоводна мрежа и постројења

На основу урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена потрошње природног гаса у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина и она износи цца $V_{max}=2322 \text{ m}^3/\text{h}$. Планирана потрошња природног гаса, разврстана по наменама зона дата је у сл. табеларном приказу:

Табела 6

намена	Потрошња гаса В (m ³ /h)
Станов. у отвореним блоковима	790
Комерцијалне делатности	290
Комплекс посебне намене	1000
Црква	12
Основна школа	40
Болница	75
Установе социјалне заштите	85
укупно	2322

На предметном простору планирана је изградња :

1. Прикључног гасовода притиска $p=6/12$ бар-а од постојеће деонице градског гасовода (на углу ул. Хумске и Горњачке) до МРС „ПАРТИЗАН”,

2. Дистрибутивног гасовода и притиска $p=1/4$ бар-а од мерно-регулационе станице (МРС) „Хумска” у виду затворених хидрауличких прстенова око свих предметних зона,

3. Мерно-регулационе станице „ПАРТИЗАН”, капацитета $V_h=6000 \text{ m}^3/\text{h}$,

Гасоводе полагаати подземно са минималним надслојем земље од 0.8 m у односу на горњу ивицу гасоводне цеви. Трасу водити испод јавних површина (саобраћајница, тротоара, слободне зелене површине).

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи :

– за градски и прикључни гасовод притиска $p=6/12$ бар-а по 3 m мерено са обе стране гасоводне цеви,

– за дистрибутивни гасовод притиска $p=1/4$ бар-а по 1 m мерено са обе стране гасоводне цеви,

– за мерно-регулациону станицу 15 m у радијусу око ње.

МРС је димензија 10×6 m а за њу је резервисана грађевинска парцела прописаних димензија са приступним путем ширине 3 m. Њено удаљење од ивице коловоза јавне саобраћајнице износи 8 m. У случају да се локацијом МРС угрожава прегледност раскрснице и безбедност саобраћаја, објекат МРС се може извести као подземни. Испред и иза МРС-а потребно је извести још и 2 противпожарна шахта на минималном растојању 5 m од ње.

За комплекс Зоне 6-комплекс посебне намене предвиђена је могућност изградње посебне МРС капацитета $B_h=1000 \text{ m}^3/\text{h}$, и димензија 5.0 x 1.5 m, са градским гасоводним прикључком $\varnothing 114,3 \text{ mm}$. Како је она предвиђена за снабдевање корисника природним гасом само у предметном комплексу (котларница комплекса), за њу није неопходно формирање грађевинске парцеле.

По изградњи гасне мреже и постројења, постојеће котларнице прикључити на исту изградњом одговарајућих гасних прикључака са мерно-регулационим сетовима поштујући у свему одредбе из „Правилника о техничким нормативима за пројектовање, погон и одржавање гасних котларница” („Службени лист СФРЈ”, број 10/92).

Приликом пројектовања и извођења свих набројаних елемената гасоводне мреже и постројења придржавати се посебно одредби из „Улова и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77,19/77,18/82,26/83 и 6/88) и „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” („Службени гласник РС”, број 86/15).

Услови „Србијагас”, бр. 07-03/5492 од 25. марта 2011. године

2.4.10.6. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд”, односно топоводном конзуму магистралног топовода М6 пречника $\varnothing 356.6/5.6 \text{ mm}$, који је најближе трасиран од предметне локације у комплексу „БИП”-а.

На основу урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена за топлотном енергијом у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина и она износи:

Табела 7

Блок	Урб. зоне	Намена	Топлотни конзум
1	Зона 5а	комерц. дел.	4425 kW
2	Зона 1 и Зона 5б	школа и комерц.дел.	4990 kW
3	Зона 6 и 8	комплекс посебне намене и црква	3850 kW
4	Зона 4	становање	3630 kW
5	Зона 2 и 4	здравство и становање	2512 kW
6	Зона 3, 4 и Зона 7	соц.заштита, становање и дом ученика	3385 kW
		укупно план	22792 kW

Предуслов за топлофикацију предметног простора представља изградња магистралних топловода пречника $\varnothing 609.6/780$ mm и $\varnothing 356.6/500$ mm, који би се трасирали од постојећег горе наведеног маг.топловода, а затим би се улицама Стјепана Филиповића, Малешком и Булеваром мира пружали до предметног подручја. Траса магистралног топловода $\varnothing 609.6/780$ mm и $\varnothing 356.6/500$ mm у Звечанској улици је преузета из „ПДР-а подручја између Булевара ослобођења, Улице звчанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (тзв. „Трансверзала“), дела Гучевске, Облаковске и Аутопута на општини Савски венац” („Службени лист Града Београда”, број 52/12).

Такође, трасе магистралних топловода у ул. Драгана Манцеа и Динарској преузете су из Плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б1 („Службени лист Града Београда”, број 13/16).

На раскрсници улица Др Милутина Ивковића и Динарске решење траса топловода преузето је из ПДР подручја између спорског комплекса стадиона „Црвена звезда”, улица: Бањички венац, Вељка Лукића Курјака, Булевара ослобођења, раскрснице „Аутокоманда”, Др Милутина Ивковића” и планираног продужетка Динарске улице, ГО Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 84/14).

Прикључење свих постојећих и планираних површина остварити на планиране топловодне магистрале у улицама Звчанској и Хумској.

Планирану топловодну мрежу полагати бесканално у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0.8 m мерено од горње ивице цеви. Планиране топловоде водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина. Промена температурског и притисног режима одвија се индиректно путем измењивача топлоте у планираним топлотним подстанцима, одакле се и обавља дистрибуција топлотне енергије потребна за радијаторско грејање. Њихове диспозиције као и трасе прикључења на планиране магистралне топловоде биће дате кроз израду даље техничке документације.

Планиране топлотне подстанции морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране. Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 2/87) и „Општих и техничких услова за испоруку топлотне енергије, пројектовање и извођење топлотних инсталација и за руковање тим инсталацијама” („Службени лист Града Београда”, број 8/71).

Услови ЈКП „Београдске електране”, бр. II-4522/2 од 16. маја 2011. године

2.5. Правила уређења и грађења за површине остале намене

2.5.1. Третман постојећих објеката

За све постојеће објекте који прелазе планиране регулационе и грађевинске линије:

- дозвољено је текуће одржавање и санација оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћајница или других објеката на површинама одређеним за јавну намену.

- није дозвољена адаптација, реконструкција нити доградња или надоградња објеката.

За постојеће објекте који не прелазе планиране регулационе и грађевинске линије важе следећа правила:

- Могу се заменити новим према условима из овог плана.

- Могу се вршити реконструкција, доградња и надоградња објеката у оквиру капацитета и намене површина прописаних овим планом, уз поштовање свих планом дефинисаних параметара: намена парцеле, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, грађевинска линија и правила грађења за одређену намену.

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

Правила за доградњу и надоградњу постојећих објеката

- Доградити и надоградити се могу сви постојећи објекти који димензијама грађевинске парцеле и својим положајем на њој, укупном бруто површином (постојећа+додата) и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара (индекс изграђености, спратност, грађевинска линија, минимална растојања). Није дозвољена доградња/надоградња постојећих објеката који имају веће параметре (И, ИЗ, максимална висина објекта) од планом дефинисаног максимума.

- Надзиђивање је могуће само уколико статичка провера објекта и геомеханичка испитивања терена то омогућавају.

- Повлачење последње етажне (повученог спрата) вршити под углом од 57° у односу на основни габарит објекта са свих страна.

- За дограђену површину паркирање мора бити решено у оквиру парцеле.

- Надзидани простор једног објекта мора бити решен на јединствен начин према јединственом пројекту. У обликовању, употреби материјала и распореду отвора надограђени део треба да прати архитектуру и карактер постојећег објекта и да са њим чини јединствену целину.

2.5.2. Правила уређења и грађења за планиране целине

1.5.2.1. ЗОНЕ 4а и 4б – Становање у отвореном блоку

Зона 4а обухвата простор између Центра за опекотине, пластичну и реконструктивну хирургију и Центра за заштиту одојчади, деце, и омладине а Зона 4б блок уз Хумску улицу. Планом је предвиђена реконструкција постојећег стамбеног фонда у овим зонама и изградња нових објеката организованих у блокове отвореног типа изградње.

НАМЕНА

Претежна намена је становање у отвореним блоковима. У објектима намењеним становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или у делу објекта. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете конфор становања суседа. То су: трговина, пословање, услужне делатности, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, забавишта и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

У оквиру Зоне 4а (кп 3282 КО Савски венац) у склопу приземља будућих стамбених објеката предвиђена је изградња депанданса дечје установе за 80 деце са припадајућим слободним површинама од 8 m² по детету.

За Зону 4а пре подношења захтева за издавање Локацијских услова обавезна је верификација Идејног решења на Комисији за планове СГБ.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом није дозвољена парцелација Зоне 4а.
Дозвољена је парцелација у оквиру Зоне 4б.

Правила парцелације дата су у следећој табели:

Зона	минимална површина грађевинске парцеле (m ²)	минимална ширина фронта парцеле (m)
Зона 4а	граница Зоне 4а = граница грађ. парцеле	/
Зона 4б	1500	22

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Зона	Намена	Макс. спратност	И	Из	Максимална висина објекта	% делатности	Мин. % озелењених површина на парцели
4а и 4б	становање у отвореним блоковима	П+4+Пс	2.0	35%	18 m	0-20%	35%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– Планирану изградњу на парцели реализовати у складу са дефинисаним границама грађења.

– Објекте на грађевинској парцели поставити као слободностојеће.

– Дозвољена је изградња више објеката основне намене на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката (појединачних гаража, остава, итд.) на парцели.

– Међусобно растојање објеката је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно ½ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама

– Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4 m изнад терена.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота је кота тачке са које се остварује приступ објекту. Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етаже. Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решавају денивелацијом унутар објекта.

– Дозвољена је изградња једне повучене етаже изнад коте венца. Повлачење спрата вршити под углом од 57° у односу на основни габарит објекта са свих страна. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту.

– Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.2 m изнад нулте коте за стамбену намену и 0.2 m изнад нулте коте за делатности. На стрмом терену, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

– Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

– Није дозвољена изградња улазних рампи за подземне гараже између регулационе и грађевинске линије, већ оне морају почети из грађевинске линије.

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др. Све фасаде објеката (уличне, бочне и задње) третирају на исти начин и пројектовати као уређене фасаде.

– При одређивању потребних површина за дечја игралишта у склопу слободних површина блока користити норматив:

Дечија игралишта (3–11 година)	1 m ² /стан (мин. 100 m ²)
--------------------------------	---

Посебна правила грађења за Зону 4б

– У случају дељења постојеће парцеле у зони 4б, отварање прозора стамбених или пословних просторија на фасадама је дозвољено уколико је растојање објекта од границе парцеле мин. 9.0 m.

– У случају дељења постојеће парцеле у зони 4б, минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је 2,5 m.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Није дозвољено оградавање парцела у оквиру ове зоне.

ЗЕЛЕНИЛО

– Слободне површине око објеката потребно је партерно уредити и озеленити као блоковско зеленило

– Минималан % озелењених површина на парцели је 35%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом је 15%.

– Обавезно озеленити површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у подземној гаражи у склопу објекта. Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

– Подземне етаже могу се простирати и изван дефинисаних граница грађења а највише до 85% заузетости површине парцеле.

2.5.2.2. ЗОНА 4ц – Становање у мешовитом блоку

Зона 4ц обухвата блок између Улица хумске, динарске и Нићифора Дучића. Планом је предвиђена реконструкција постојећег стамбеног фонда у овој зони и изградња нових стамбених објеката.

НАМЕНА

Претежна намена је становање. У објектима намењеним становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или у делу објекта. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања суседа. То су: трговина, пословање, услужне делатности, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, забавишта и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

У оквиру Зоне 4ц (кп 3280/4 КО Савски венац) у склопу приземља будућих стамбених објеката предвиђена је изградња депанданса дечје установе за 80 деце са припадајућим слободним површинама од 8 m² по детету.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Дозвољена је парцелација у оквиру Зоне 4ц.
Правила парцелације дата су у следећој табели:

Зона	минимална површина грађевинске парцеле (m ²)	минимална ширина фронта парцеле (m)
Зона 4ц	1000	20

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Зона	Намена	Макс. спратност	И	Из	Максимална висина објеката	% делатности	Мин. % озелењених површина на парцели
4ц	становање у мешовитом блоку	П+4+Пс	3.0	50%	18 m	0–20%	20%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

Минимална растојања објекта од границе парцеле

Зона	мин. растојање објекта (фасада без отвора) од границе парцеле (бочне и задње)	отварање прозора помоћних просторија (мин парапета 1.8 m) на фасадама дозвољено је уколико је растојање од границе парцеле (бочне и задње) најмање	отварање прозора стамбених просторија на фасадама дозвољено је уколико је растојање од границе парцеле (бочне и задње) најмање
4ц	0 m у низу 2,5 m у прекинутом низу	3.5 m	6.0 m

– Планирану изградњу на парцели реализовати у складу са дефинисаним границама грађења и минималним растојањима од границе парцеле

– Објекте на грађевинској парцели поставити као објекте у низу, прекинутом низу или као слободностојеће.

– Дозвољена је изградња више објеката основне намене на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката (појединачних гаража, остава, итд.) на парцели.

– Дозвољено је формирање светларника, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа. Површина светларника се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m². Када је усклађен са положајем светларника суседног објекта површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8 m.

– Међусобно растојање објеката на истој грађевинској парцели у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама је једнако 2/3 висине вишег објекта, односно 2/5 висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама

– Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4 m изнад терена.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота је кота тачке са које се остварује приступ објекту. Кота венца је кота надзетка, односно пуне оградне повучене етаже. Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решавају денivelацијом унутар објекта.

– Дозвољена је изградња једне повучене етаже изнад коте венца. Повлачење спрата вршити под углом од 57° у односу на основни габарит објекта са свих страна. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту.

– Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.2 m изнад нулте коте за стамбену намену и 0.2 m изнад нулте коте за делатности. На стрмом терену, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

– Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

– Није дозвољена изградња улазних рампи за подземне гараже између регулационе и грађевинске линије, већ оне морају почети из грађевинске линије.

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др. Све фасаде објеката (уличне, бочне и задње) третирају на исти начин и пројектовати као уређене фасаде.

– При одређивању потребних површина за дечја игралишта у склопу слободних површина блока користити норматив:

Дечја игралишта (3–11 година)	1 m ² /стан (мин. 100 m ²)
-------------------------------	---

ОГРАЂИВАЊЕ

– Дозвољено је ограђивање парцела у оквиру ове зоне. Грађевинске парцеле се могу оградити живом или зиданом оградом. Зидана ограда је транспарентна ограда до висине 1.6 m, односно пуна оградом до висине 0.9 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

ЗЕЛЕНИЛО

– Слободне површине око објеката потребно је партерно уредити и озеленити као блоковско зеленило

– Минималан % озелењених површина на парцели је 20%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом је 10%.

– Обавезно озеленити површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у подземној гаражи у склопу објекта. Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

– Подземне етаже могу се простирати и изван дефинисаних граница грађења а највише до 85% заузетости површине парцеле.

2.5.2.3. ЗОНА 5а – Комерцијалне делатности

Зона 5а се непосредно наслања на раскрсницу Аутокоманда и обухвата простор између Булевара ослобођења, Др Милутина Ивковића, улице Нова 3-3 и Звечанске у површини од око 1 ha. Зона 5а претставља део амбијента значајне градске раскрснице-аутокоманде и као таква ГП-ом Београда и овим планом предвиђена је за детаљнију разраду и даље спровођење кроз израду урбанистичко-архитектонског конкурса. Такође с обзиром на истакнути по-

ложај локације у овој зони планирана је изградња објеката комерцијалних делатности, спратности П+5 као и изградња репера-куле спратности П+20.

Прилог Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта у оквиру планиране зоне 5а – комерцијалне делатности – локација аутокоманда дата је у Документацији плана.

НАМЕНА

У погледу врсте комерцијалних делатности у овој зони могу се наћи: пословни простори и објекти, угоститељски објекти, услужне и занатске делатности, здравствене и друге ординације, адвокатске канцеларије, хотели и туристички садржаји, забавно-рекреативни и спортски садржаји, трговински центри, итд, под условом да не угрожавају остале активности у суседству, а према условима заштите животне средине. Делове објеката, изузев приземља, дозвољено је наменити и становању. У оквиру Зоне 5а могуће је остварити следећи међусобан однос планираних садржаја: комерцијалне дел.: становање = 100%:0% до 51%:49%.

Спровођење зоне 5а се врши израдом Урбанистичко-архитектонског конкурса. Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова обавезна је верификација Идејног решења на Комисији за планове СГБ. Изградњу зоне 5а је могуће реализовати фазно према унапред дефинисаним фазама. Свака фаза мора претстављати јединствену функционалну целину.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Зону 5а данас чини једна кат. парцела (њен део) бр. 3274/1 КО Савски венац. Планом је предвиђено да се Зона 5а реализује као јединствена грађевинска парцела. Није дозвољена парцелација у оквиру Зоне 5а.

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Зона	Намена	Макс. спратност	И	Из	Максимална висина објекта	% делатности	Мин. % озелењених површина на парцели
5а	комерцијалне делатности	П+5, кула П+20	3.0	50% (макс. 5% површине Зоне 5а под кулом)	24м за П+5 и 75м за П+20	100-51%	10%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

– Планом није прецизирана типологија будуће изградње већ ће се диспозиција будућих објеката разрадити конкурсним решењем.

– Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

– Будуће објекте релизовати у оквиру дефинисаних граница грађења.

– У оквиру целе зоне 5а дозвољена је изградња објеката спратности П+5. Изградња куле предвиђена је искључиво у оквиру планом дефиниране зоне иградње куле.

– Није обавезна изградња куле. Укупан планирани капацитет локације може се распоредити у оквиру објеката спратности П+5.

– Међусобно растојање објеката је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно ½ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама

– Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4m изнад терена.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота је кота тачке са које се остварује приступ објекту. Кота венца је кота надзетка, односно пуне ограде повучене етаже. Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решаваати денивелацијом унутар објекта.

– Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.2 m изнад нулте коте за стамбену намену и 0.2m изнад нулте коте за делатности. На стрмом терену, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

– Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

– Кота приземља објеката дуж Булевара ослобођења мора бити у нивоу коте нивелете улице (тротоара).

– У приземљима свих објеката зоне 5а морају бити делатности, и то у директном контакту са пешацима.

– Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и то тако да буду у што ближе контакту са пешаком.

ОБЛИКОВАЊЕ И АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

– У сагледавању композиције будућих објеката и урбанистичког решења зоне 5а применити синтетни приступ. Нови објекти, својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину али и да кореспондирају са урбаном структуром у окружењу.

– Објекти треба да буду репрезентативни, јасно стилски одређени и пројектовани са квалитетним материјалима, савременим архитектонским и технолошким решењима и др.

– Третман фасада треба да буде јединствен. Све фасаде објеката (уличне, бочне и задње) морају се пројектовати као уређене фасаде.

– Посебну пажњу обратити на обликовање и дизајн објекта куле као симбола и градског репера.

– Кула може бити предвиђена као независтан објекат или може имати анексе тј бити структурно и функционално повезана са осталим објектима на парцели. Повезивање објеката на истој грађевинској парцели може се остварити ламелама, колонадама и слично у једној или више етажа, на терену или спратовима али и другим савременим архитектонским елементима и решењима.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Није предвиђено оградавање парцеле-Зоне 5а.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ЗЕЛЕНИЛО

– Слободне просторе око објеката треба партерно уредити у виду скверова, пешачких платоа, озелењених површина и оставити доступне свима.

– Партерно уређење и озелењавање овог простора треба да буде репрезентативно и ускладу са наменом и карактером објеката и локације.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 10%.

– Минималан % незастргих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 10%.

– Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Колски приступ овој зони дозвољен је из Звечанске и улице Нова 3–3. Са Булеvara ослобођења дозвољен је само пешачки приступ планираним садржајима.

– Паркирање је предвиђено на припадајућој працели у склопу подземних гаража. Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

– Улазне рампе за подземне гараже могу се наћи у зони између регулационе и грађевинске линије у улици Нова 3–3 и Звечанској.

– Подземне етажне могу се простирати и изван дефинисаних граница грађења. Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је границама парцеле. Подземне етажне могу заузети највише до 90% површине парцеле.

2.5.2.4. ЗОНА 56 – Комерцијалне делатности

Зона 56 обухвата блок између Динарске улице, Нове 2–2, Нове 3–3 и Звечанске.

НАМЕНА

У оквиру Зоне 56 планирана је изградња објеката намењених комерцијалним делатностима. У погледу врсте комерцијалних делатности у овој зони могу се наћи: пословни простори и објекти, угоститељски објекти, услужне и занатске делатности, здравствене и друге ординације, адвокатске канцеларије, забавишта, хотели и туристички садржаји, забавно-рекреативни и спортски садржаји, итд. под условом да не угрожавају остале активности у суседству, а према условима заштите животне средине. Није дозвољена изградња објеката типа шопинг центара или хипермаркета.

Делове објеката, изузев приземља, дозвољено је наменити и становању. У оквиру Зоне 56 могуће је остварити следећи међусобан однос планираних садржаја: комерцијалне дел.: становање = 100% : 0% до 51%: 49%.

Изградњу зоне 56 је могуће реализовати фазно а према унапред дефинисаним фазама. Свака фаза мора претстављати јединствену функционалну целину.

Пре подношења захтева за издавање Локацијских услова обавезна је верификација Идејног решења на Комисији за планове СГБ.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Зону 56 данас чини једна кат. парцела (њен део) бр. 3274/1 КО Савски венац. Планом је предвиђено да се Зона 56 реализује као јединствена грађевинска парцела. Није дозвољена парцелација у оквиру Зоне 56.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Зона	Намена	Макс. спратност	И	Из	Максимална висина објекта	% делатности	Мин. % озелењених површина на парцели
56	комерцијалне делатности	П+4+Пс	3.0	50%	20 m	100-51%	10%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– Планирану изградњу на парцели реализовати у складу са дефинисаним границама грађења.

– Објекте на грађевинској парцели поставити као слободностојеће.

– Дозвољена је изградња више објеката основне намене на парцели Није дозвољена изградња помоћних објеката (појединачних гаража, остава, итд.) на парцели.

– Међусобно растојање објеката је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама

– Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4m изнад терена.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта кота је кота тачке са које се остварује приступ објекту. Кота венца је кота надзетка, односно пуне оградне повучене етажне. Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решаваати денивелацијом унутар објекта.

– Дозвољена је изградња једне повучене етажне изнад коте венца. Повлачење спрата вршити под углом од 57О у односу на основни габарит објекта са свих страна. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту.

– Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1.2 m изнад нулте коте за стамбену намену и 0.2m изнад нулте коте за делатности. На стрмом терену, са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријенисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

– Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.

– Није дозвољена изградња улазних рампи за подземне гараже између регулационе и грађевинске линије, већ оне морају почети иза грађевинске линије.

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др. Све фасаде објеката (уличне, бочне и задње) третирати на исти начин и пројектовати као уређене фасаде.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Није дозвољено ограђивање парцеле, већ слободне површине треба партерно уредити и оставити доступне пешацима.

ЗЕЛЕНИЛО

– Слободне површине око објеката потребно је партерно уредити и озеленети у складу са функцијом објекта.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 10%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 10%.

– Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта. Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је границама грађења.

2.5.2.5. ЗОНА 8 – Верски објекти

Зоном 8 обухваћен је објекат Цркве Св. Архангела Гаврила са портом.

НАМЕНА

Основна намена простора јесте верски објекти. У комплексу се могу наћи само објекти који су у функцији ове намене.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За ову намену планом је дефинисан обухват комплекса на кп бр. 3281/2 КО Савски венац.

Зона	ознака новоформиране грађевинске парцеле	површина парцеле (m ²)
8	ГП14	2787

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

Планирани урбанистички параметри

Ознака зоне	планирана намена	посебне условљености	максимална висина објекта	максимални параметри		минимални % озелењених површина на парцели
				и	из	
Зона 8	верски објекти	није дозвољена изградња нових објеката	задржава се постојећа висина објекта цркве и стана свештеника	0.22	17%	10%

Напомена: При реализацији планиране изградње (изградња нових или надоградња постојећих објеката) није дозвољено прекорачење ниједног од планом дефинисаних параметара.

– Поред цркве, у склопу комплекса налази се и објекат са становима свештеника. Обзиром на статус објекта као споменика културе као и на величину порте, планом није предвиђена изградња нових објеката, као ни доградња и надоградња постојећих.

– На објекту цркве дозвољено је применити конзерваторске поступке рестаурације и ревитализације.

– Постојећи стамбени објекат у оквиру парцеле дозвољено је адаптирати и текуће одржавати, на основу посебних, претходно дефинисаних техничких услова и мера надлежне службе заштите.

– Порт цркве потребно је уредити, одржавати и обезбедити њено коришћење као јавног простора.

ОГРАЂИВАЊЕ

– Дозвољено је ограда комплекса. Ограда може бити транспарентна, транспарентна у комбинацији са живом оградом или транспарентна са зиданом цоклом (висине 0,6 m). Максимална висина ограде је 1.6 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се оградају.

ЗЕЛЕНИЛО

– Двориште комплекса потребно је партерно уредити и озеленити на начин примерен овој намени.

– Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове зоне је 10%.

– Минималан % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом – у оквиру ове зоне је 10%.

2.6. Остали услови за уређење простора

2.6.1. Инжењерскогеолошки услови терена

Инжењерскогеолошке одлике терена

1.1. Геоморфолошке одлике терена. Шире подручје обухваћено регулационим планом „ПАРТИЗАН”, у морфолошком погледу представља део падине која се у правцу СИ спушта у благом паду до Звечанске улице, и нешто стрмијем према аутопуту. Наиме, сам терен је настао као последица геолошког састава и процеса, како природних, тако и антропогених, који су се одвијали кроз дужи временски период.

Апсолутне коте у појасу регулационог плана се крећу у границама од 104,00 м.н.в. до 136,00 м.н.в. Нагиб терена, како у подужном, тако и у попречном правцу креће се у границама од 3–10°.

1.2. Геолошки састав терена. У основи, терен је изграђен од доње кредних седимената, преко којих трансгресивно леже терцијарни седименти (кращњачко-лапоровити и лапоровито-глиновити комплекс) који се појављује на дубинама између 3,50-21,80 m. Преко њих леже квартарни седименти који су представљени еолским, делувијалним и делувијално-пролувијалним творевинама. На знатном делу простора регистрован је слој насутог материјала (земљани материјал помешан са грађевинским шутом) дебљине од 0,50-9,0 m.

1.3. Хидрогеолошке одлике терена. На хидрогеолошке одлике испитиваног терена утицај су имали морфологија, геолошки склоп и литолошки састав појединих чланова, као и антропогени утицаји.

У површинском делу терена заступљене су квартарне творевине које са хидрогеолошког аспекта представљају хидрогеолошке колекторе – спроводнике, а ређе и хидрогеолошке резервоаре. Подину квартарним седиментима чине терцијарни седименти који су практично водонепропустљиви и чине хидрогеолошке изолаторе, мада је могуће формирање издани и у појединим члановима овог комплекса.

Ниво подземне воде, у делу терена, где се формира повремена или стална издан углавном прати морфологију терена са нешто ублаженијим екстремима. Ниво издани је мерен у току извођења радова и кретао се у границама од 4,0–9,00 m од површине терена. Овај податак је искључиво везан за сам период извођења теренских радова и свакако да је данас доста промењен грађевинским захватима који су изведени у протеклом времену.

1.4. Литолошке карактеристике заступљених средина. Основу испитиваног терена чине кредни седименти (K_1^{3-4}) који су заступљени у фацији кречњака, пешчара, глинаца и кречњака са конгломератом, преко којих леже терцијарни језерски седименти представљени: кречњачким и карбонатно-лапоровитим седиментима (M_3^1K , M_3^1KL), затим неизмењеним сивим лапорима (M_3^2L) и лапоровитим глинама (M_3^2GL), преко којих налажу квартарни седименти.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена

На простору који захвата регулациони план извршена је инжењерскогеолошка рејонизација терена на основу сличних морфолошких, геолошких, хидрогеолошких одлика и геолошких појава. Читаво испитивано подручје одговара једном реону с тим што су унутар њега, на основу одређених својстава, издвојена два подреона.

Подреон П1 је углавном заступљен у зони спортског комплекса, мада захвата и мање делове зоне становања у отвореним блоковима; комплекса посебне намене и зоне објекта социјалне заштите. Обухвата делове терена нагиба $2^\circ - 5^\circ$, а локално и преко 5° . Основу терена изграђују практично нестишљиви седименти комплекса M_3^1K , KL , M_3^1PL , M_3^2L и M_3^2GL – терцијерне старости. Повлатне делове терена изграђују лесне насlage дебљине између 10,0 и 20,0 м, у чији састав улазе средње стишљиви седименти Q2l, Q2pz, Q2dl, Q2dg и Q2dpg неједначене дебљине. Преко ових седимената се налази слој насutoг материјала чија дебљина варира у границама од 2,0-9,0 м. Лесне насlage су добро процедурне и лако оцедиве. Међутим, локално је могуће формирање слабе издани на контакту са слабо водопрпусним седиментима панона. Генерално може се казати да се ниво подземне воде, у протеклом периоду, налазио на дубини преко 4,00 м од површине терена и варирао у делувијалним седиментима, сем подручја истражне бушотине 17/Б-4 где је ниво везан за слој насипа.

Подреон П1 је повољан за урбанизацију уз услов да се начин и дубина темељења прилагоде литолошком саставу терена. Приповршинске насlage су погодне за израду постелица саобраћајница уз одговарајуће мелиоративне мере и одводњавање.

Подреон П2 је заступљен у осталим зонама простора који захвата овај план детаљне регулације. Обухвата делове терена нагиба $2^\circ - 5^\circ$, а локално и до 10° . Основу терена изграђују практично нестишљиви седименти комплекса M_3^1K , KL , M_3^1PL , M_3^2L и M_3^2GL – терцијерне старости, Повлатне делове терена изграђују лесне насlage дебљине између 10,0 и 20,0 м, у чији састав улазе средње стишљиви седименти Q2l, Q2pz, Q2dl, Q2dg и Q2dpg неједначене дебљине. Преко ових седимената се налази слој насutoг материјала релативно мале дебљине (до 2,0 м) или хумуса. За овај подреон се може генерално казати да се ниво подземне воде налазио на дубини између 4,70 м и 8,70 м од површине терена и варира у делувијалним седиментима.

Подреон П2 је повољан за урбанизацију уз услов да се начин и дубина темељења прилагоде литолошком саставу терена. Приповршинске насlage су погодне за израду постелица саобраћајница уз одговарајућа сабијање и одводњавање.

Сеизмичке карактеристике терена

На сеизмолошкој карти Југославије из 1950. године. Предметни простор налази се у зони седмог степена сеизмичке скале МЦС; као и на карти сеизмичке рејонизације Србије и на привременој сеизмолошкој карти из 1980. године

На олеати сеизмолошке карте која се односи на временски интервал од 50 година урбано подручје налази се у зони шестог степена скале МСК-1964 године, на олеати која се односи на 100 година сеизмички степен износи седам степени поменуте скале, на олеати која се односи на 200 година сеизмички степен урбаног простора налази се у зони осмог степена сеизмичке скале, на олеати која се односи на 500 година предметни простор налази се у зони осмог степена сеизмичке скале, а на олеати која се односи на временски период од 1.000 година сеизмички степен урбаног подручја износи девет степени сеизмичке скале.

Функција становања указује да за објекте у зонама становања у отвореним блоковима и комерцијалних делатности треба користити сеизмичност са олеате сеизмолошке карте која се односи на повратни период земљотреса од 500 година. На овој карти сеизмичност простора на коме су ови објекти износи осам степени сеизмичке скале. Према категоризацији терена наведеној у ГП-у и спроведеним

инжењерско геолошким истраживањима за тло предметног терена очекује се еластично понашање при седмом степену док при појави осмог потребно је предузети местимично, побољшања темељног тла.

У зони спортског комплекса (у непосредном суседству плана) предвиђено је да се изврши реконструкција и доградња спортског комплекса „Партизан” са изградњом подземне гараже и хотела. Спортски комплекс као и комерцијални блок треба сврстати у објекте прве категорије што значи да коефицијент категорије треба бирати са вредношћу 1,5 (за објекте друге категорије износи 1) и консултovati олеату са повратним периодом од 1.000 година на којој је локација комплекса у зони деветог степена. Овакав приступ веома много поскупљује земљотресну заштиту, и због рационалности потребно је урадити наменску студију земљотресне заштите са аспекта категоризације и са аспекта одређивања величине коефицијента сеизмичности односно пројектних параметара сеизмичности

Заштита тла и подземне воде

При планирању простора за било који вид грађевинске активности, у или на њему, посебну пажњу треба посветити заштити геолошке средине, односно заштити воде и тла, као значајном фактору животне средине, а све са основним циљем:

- што рационалнијег планирања, пројектовања и изградње објеката било које врсте и намене у простору плана и
- безбедности у зони изградње

2.6.2. Услови у погледу заштите железничке инфраструктуре

Испод дела територије плана где је предвиђена изградња објеката налази се постојећа железничка инфраструктура тј конкретно 3 тунелске цеви северна, средња и јужна. У складу са условима ЈП Железнице Србије бр. 13/11-500 од 5. априла 2011. и бр. 13/14-1466 од 19. августа 2014. године, планом су дефинисани посебни услови у складу са којима је могуће вршити изградњу објеката на земљишту изнад тунелских цеви.

Пружни појас – 8 м – зона заштите тунелске пруге

Планом је дефинисана зона заштите тунелске пруге у ширини од 8 м (пружни појас) од осе крајњих колосека и обележена је на графичком прилогу бр. 04 – План регулације и нивелације. Изградња објеката и постављање инфраструктуре у овој зони изнад тунела је условно дозвољена тј. само ако се испитивањима и мишљењем управљача инфраструктуре које је неопходно прибавити, установи да је изградња могућа и безбедна. Процедура подразумева да је пре подношења захтева за издавање Локацијских услова инвеститор је дужан да изврши детаљна испитивања терена у зони заштите тунелске пруге како би се утврдила дубина надслоја изнад тунела, положај постојеће инфраструктуре, карактеристике и носивост тла итд, а на основу којих ће управљач инфраструктуре ЈП „Железнице Србије” дати процену о могућности и условима под којима је могуће вршити изградњу у овој зони. Након тога обавеза је инвеститора тј пројектанта да се обрати ЈП „Железнице Србије” за мишљење да ли и под којим условима је могуће вршити изградњу у овој зони као и за добијање детаљних услова за даље пројектовање.

Заштитни пружни појас – 200 м

Зона заштитног пружног појаса у ширини од 25 м од осе крајњих колосека претставља зону у којој је дозвољена изградња објеката и постављање техничке инфраструктуре уз

услов да се при изради техничке документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу као и за сваки пројекат инфраструктуре, инвеститор тј пројектант обрати ЈП „Железнице Србије” за давање услова за пројектовање.

У зони изван 25 m од осе крајњег колосека па до 200 m од осе крајњих колосека (пружни појас) дозвољена је изградња објеката и инфратструктуре а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре ЈП „Железнице Србије”.

У вези са пројектовањем објеката у горе дефинисаним зонама треба имати у виду следеће услове:

Будући објекти не смеју својом изградњом, нити експлоатацијом да:

- угрозе стабилност конструкција тунелских цеви, као и безбедност одвијања железничког саобраћаја

- изазову негативне утицаје са аспекта екологије што се мора доказати одговарајућим прорачуном и анализом на нивоу Идејног пројекта који је потенцијални инвеститор дужан да изради. Студија о процени утицаја на животну средину мора поред осталог да покаже однос утицаја новопланираних објеката на постојеће железничке објекте. Уколико се покаже да постоје било какви штетни утицаји, мора се дефинисати начин њиховог санирања са аспекта изградње нових објеката.

2.6.3. Услови заштите културних добара

Према условим Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. П1031/11 од 24. априла 2011. године, простор обухваћен овим Планом детаљне регулације није утврђен за просторно културно-историјску целину, не налази се у оквиру исте, не ужива статус целине под претходном заштитом, нити се налази у њеном оквиру.

У оквиру предметног подручја налази се црква Светог архангела Гаврила у Хумској улици бр. 26 која је утврђена за културно добро-споменик културе (Одлука о утврђивању, „Службени гласник РС”, број 115/05). Црква је саграђена по пројекту архитекте Григорија Самојлова који је уједно и аутор црквеног ентеријера.

Мере заштите споменика културе:

- Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика

- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система (санирање пукотина, влаге), кровног покривача, свих фасада и ентеријера

- Инсталирање уређаја за заштиту од пожара

Мере заштите заштићене околине споменика културе:

- Недељивост постојеће катастарске парцеле

- Забрана градње објеката који нису у функцији споменика културе

- Урбанистичко и хортикултурно опремање и уређење, одржавање и коришћење порте као јавног простора

Смернице за окружење споменика културе:

- Обезбедити да се приликом евентуалне изградње нових објеката сачува физички и визуелни интегритет објекта и визуелне средине.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или појединачне налазе, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних археолошких ископавања сачиниће сарадници Завода у

сарадњи са инвеститором градње, који је по чл. 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) дужан да обезбеди потребна финансијска средства за обављање археолошких истраживања.

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. Р 1031/11 од 21. априла 2011. године

2.6.4. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја између улица: Др Милутина Ивковића, Булевара ослобођења, Звечанске, Булевара мира, улице између Булевара мира и Булевара ослобођења, Хумске и Динарске, градска општина Савски венац бр. IX-03-350.14-64/2011 од 18. марта 2011. године.

У обухвату Плана није дозвољена градња објеката који би својом делатношћу могли да угрожавају животну средину и здравствену безбедност боравка и рада становника, као и сигурност суседних зграда.

Следеће мере заштите и унапређивања стања животне средине се морају поштовати у даљим фазама спровођења и реализације плана:

- На предметном простору није дозвољено:
- изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање жив. средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште)

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе,

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

- У подземним гаражама које су намењене гаражирању возила предвидети:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида

- систем за контролу ваздуха у гаражи

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

- редовно праћење и одржавање сепаратора

- рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

- смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танковану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергената

- Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката(који се задржавају) и могућност коришћења обновљивих извора енергије а кроз:

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

- коришћење фотонапонских ћелија, соларних колектора/панела и сл.

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

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

– Уклањање постојећих објеката, односно грађевинског и осталог отпада који настаје у току рушења извршити у складу са важећим прописима о управљању отпадом (сакупљање, разврставање и одлагање на за то предвиђену локацију) или искоришћење рециклабилних материјала

– У току на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

– снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине

– грађевински и остали отпадни материјал, који настаје у току изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију

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

Услови Градска управа града Београда-Секретаријата за заштиту животне средине бр. 501.2-35/2011-V-04 од 26. априла 2011. године.

2.6.5. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће из планираних објеката, планира се постављање судова – контејнера, запремине 1100 литара, димензија 1.37x1.20x1.45 m. Планира се 1 контејнер на 800 m² корисне површине простора.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (бетонским боксовима) у оквиру граница својих парцела или у просторијама – смећарама за депоновање смећа унутар објеката.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера се обавља по равној подлози са успоном до 3% и износи максимум 15 m од локације до ком. возила. Уколико овај норматив не може бити испуњен, потребно је изградити приступну саобраћајницу до локације судова за смеће минималне ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај. У случају следећих улица обавезна је окретница за ком. возила димензија 8,60x2,50x3,50 m са осовинским притиском од 10 t и полупречником окретања 11,0 m.

Уколико се планира постављање контејнера у подземним етажама, инвеститор је дужан да обезбеди дежурно лице које ће контејнере, у време доласка ком. возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења истих.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП „Градска чистоћа”.

При изради пројектно-техничке документације за изградњу нових објеката, инвеститори су у обавези да се обрете ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова, а

затим и сагласности на Пројекат уређења слободних површина и Главни архитектонско-грађевински пројекат са решеним начином евакуације комуналног отпада из сваког планираног објекта појединачно.

Услови ЈКП Градска чистоћа бр. 3545 од 30. марта 2011. године.

2.6.6. Услови за кретање особа смањене покретљивости

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС”, број 22/15).

2.6.7. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану укупна реализација, односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката потребно је планирати и применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилницима и стандардима који ближе регулишу ову област.

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

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 52/9, 31/81, 49/82, 29/83 и 21/88.);

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

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

– реализовати објекте у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 37/88 и 48/94 и 111/09);

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

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, бр. 8/95);

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

– стамбене објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, бр. 32/4/83);

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

– С обзиром на то да се на подручју плана планира изградња објеката: комерцијани (високи и кула П+20), јавни објекти (школе, здравствене установе, установе социјалне заштите,...) дистрибутивни гасовод, МРС, ТС, итд, потребно је прибавити локацијске услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде Идејног решења за предметни објекат, на основу којег ће се сагледати конкретни објекат, техничка решења, безбедносна растојања, итд. у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, бр. 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15);

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

– уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења исти морају бити реализовани у складу са Правилником 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 трафо станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо станица („Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89);

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС”, број 22/15);

– системе вентилације и климатизације реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, бр. 87/93);

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

– реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

– стабилну инсталацију за гашење пожара предвидети у са одговарајућим страним прописима (НФПА, ВдС...);

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

– применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90);

– реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21;

– 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);

– приликом израд Главних пројеката придржавати се препорука Југословенског комитета за осветљење за јавну расвету дуж саобраћајница;

– приликом гасификације реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92);

– уколико се објекти гарде фазно, свака фаза мора представљати техно-економску целину;

– потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката који подлежу сагласности према чл. 33. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку објекдињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС”, број 22/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

2.6.8. Услови за цивилну заштиту

Сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12.):

– приликом изградње стамбених објеката које имају подземне етажне, над подземним просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

– приликом изградње нових објеката осталих намена, инвеститор је дужан да прилагоди те објекте за склањање становништва.

2.6.9. Зеленило

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури насељених подручја, како са естетског и еколошког аспекта, тако и подизања квалитета животне средине на виши ниво, али исто тако и вредност вегетације, потребно је сачувати и унапредити сву квалитетну вегетацију на овом подручју.

Општи услови озелењавања

Зеленило уз стамбене објекте

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури насељених подручја, како са естетског и еколошког аспекта, тако и подизања квалитета животне средине на виши ниво, али исто тако и вредност вегетације која је стара око тридесет и више година и у пуној је својој снази и функцији, потребно је сачувати сву квалитетну вегетацију на овом подручју.

Зелене површине у стамбеним зонама намењене су стварању повољних услова за живот, организовању места за краткотрајни одмор, спорт и игру становника и побољшавању естетског квалитета непосредне околине стана.

Габарите новопланираних објеката прилагодити постојећим квалитетним стабима. Планира се детаљно редовно снимање вегетације на анализираној површини, са валоризацијом, чиме би се омогућило уклапање планираних објеката у постојеће стање.

У зони становања у отвореним блоковима посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила у околини објеката, између стамбених зграда и улице. Ширина ових појасева, а такође начини распоређивања зеленила одређују се водећи рачуна о категорији улице, укупној ширини њених зелених површина (у зони тротоара и у зони зеленила око зграде), о распореду објеката у односу на улицу (фронтални, бочни, под углом), карактеру рељефа околине, и присуству екрана против буке.

На простору око објеката са стране супротне улазима у објекат, орјенисан је основни део станова. Зато композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором.

Просторна градација вегетације зависи од висине градње, експозиције, величине бловог простора и хигијенских потреба. У већини случајева у блоку не градити огромно дрвеће, јер би се простор загушио и онемогућило проветравање. Високо дрвеће користити за урамљивање зграда и постизање потребне сенке за одмаралишта. Иначе код стамбених зона користити претежно високо шибље, које довољно пригушује звук и апсорбује праšину. Зато је потребно обезбедити веће травне површине. При садњи дрвећа и шибља не треба стереотипно понављати распоред, јер променама постижемо потребну разноликост. Однос листопадног и четинарског дрвећа треба да буде у односу 3:1.

Око стамбених објеката формирати зелене површине према претходној планској и техничкој документацији. Ове зелене површине треба одржавати и даље неговати са повременом заменом садног материјала.

Зеленило уз објекте јавне намене

Слободне делове парцеле основне школе, комплекс посебне намене, болничког комплекса и установе социјалне заштите допунити адекватним врстама које би допиле архитектонску композицију објеката и изоловале те просторе од околних територија и саобраћајница, стварајући боље услове за радно и еколошко образовање, игру и рад.

Линијско зеленило

У свакој улици у којој је констатован дрворед одабрана је по једна врста дрвећа:

– у Булевару ослобођења – дрворед клена са уређеним травним баштицама;

– у Улици динарској – дрворед јавора који није у континуитету и где је неопходна допуна и санација постојећег.

Обзиром на велику вредност линијског зеленила на овом простору, неопходно га је сачувати и заштитити, уз евентуалну допуну празних садних јама.

Општа правила за озелењавање слободних површина

– Уређивање слободних површина радити на основу ситуације постојећег стања, израђене биолошке основе и синхрон плана.

– Пре приступа израде пројекта високо вредновану постојећу вегетацију штитити и третирати као саставни део пројекта.

– Приликом пројектовања и извођења планирати све потребне мере за заштиту стабала, дрвореда као и свог високо-вреднованог постојећег зеленила.

– Нивелационо-регулационим решењем обезбедити правилно отицање воде од објекта према слободном простору ка сливницима и риголама.

– Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација.

– Све грађевинске као и шумарске радове радити према важећим прописима.

– При избору врста за озелењавање треба одабрати оне са најмањим захтевима у односу на услове средине (пионирске врсте). Предност се даје листопадном дрвећу, јер је у хигијенском погледу ефикасније. Применити одговарајуће биљне врсте које су прилагођене природним и створеним условима станишта и резистентне су на екстремне температурне услове, аерозагађења, високу концентрацију соли у земљишту и др.

2.6.10. Мере енергетске ефикасности изградње

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Биланс остварених капацитета и упоредни приказ урбанистичких параметара ГП-а Београда и ПДР-а

Табела 8: Приказ планираних капацитета по зонама

ознака зоне	намена	површина зоне	максимална спратност	површина под објектима	БРП укупно	БРП становање	БРП комерц. делатности	БРП објекти јавне намене	број станова	број становника	број локала	број запослених	зелене површине		индекс изграђености	индекс заузетости
													m ²	%		
Зона 1	образовна установа	8889	П+3	2667	6222	0	0	6222	0	0	0	124	2667	30	0,70	30
Зона 2	специјализована здравствена заштита	9463	П+2	1893	5678	0	0	5678	0	0	0	114	5678	60	0,60	20
Зона 3	социјална заштита	8417	П+4 постојећи, П+3 планирани	2104	9259	0	0	9259	0	0	0	185	3367	40	1,10	25
Зона 4а	становање у отвореним блоковима	6132	П+4+Пс	2146	12264	9811	2453	0	123	368	31	49	2146	35	2,00	35
Зона 4б	становање у отвореним блоковима	14065	П+4+Пс	4923	28130	22504	5626	0	281	844	70	113	4923	35	2,00	35
Зона 4ц	становање у мешовитом блоку	7137	П+4+Пс	3569	21411	17129	4282	0	214	642	54	86	2498	20	3,00	50
Зона 4 укупно	становање у отвореним и мешовитим блоковима	27334	П+4+Пс	7069	40394	32315	8079	0	404	1212	101	162	7069	20-35	2,0-3,0	35-50
Зона 5а	комерцијалне делатности	9493	П+5, П+20	4747	28479	2848	25631	0	36	107	320	513	949	10	3,00	50
Зона 5б	комерцијалне делатности	9644	П+4+Пс	4822	28932	5786	23146	0	72	217	289	463	964	10	3,00	50
Зона 5 укупно	комерцијалне делатности	19137	П+4+Пс, П+5, П+20	9569	57411	8634	48777	0	108	324	610	976	1914	10	3,00	50
Зона 6	специјализовани центри – комплекс посебне намене	55029														
Зона 7	дом ученика	2813	П+3	703	2813	0	0	2813	0	0	0	56	422	15	1,00	25
Зона 8	верски објекти	2787	П+1	467	605	0	0	605	0	0	0	0	279	10	0,22	17
Зона 9	парк	20823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20823	100	0	0
	МРС	238														
	заштитно зеленило	8245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5723	100	0	0
	пешачке саобраћајнице	1872	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	колске саобраћајнице	69308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ПЛАН – без саобраћајница	162937		24471	122382	40950	56856	24577	512	1536	711	1617	47941	29	0,75	0,15

Табела 9 : Упоредни приказ урбанистичких параметара ГП-а Београда 2021. и Плана детаљне регулације

Зона	намена	ГП Београда	ПДР	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Максимална спратност
Зона 1 образовна установа		ГП Београда	ПДР	-	-	П+2 (П+3)
				0.7	30%	П+3
Зона 2 специјализована здравствена заштита		ГП Београда	ПДР	-	-	-
				0.6	20%	П+2
Зона 3 социјална заштита		ГП Београда	ПДР	-	-	Волумен, спратност и припадајуће земљиште диктирани су просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.
				1.1	25%	П+4 постојећи, П+3 планирани
Зона 4 становање у отв. и мешовитом блоку		ГП Београда	ПДР	2.2	30%-35%	П+6+Пс
				2.0 за отворени блок 3,0 за мешовити блок	35% за отворени блок 50% за мешовити блок	П+4+Пс
Зона 5 комерц. делатности		ГП Београда	ПДР	3.5 (4.5)	70%	П+8+Пк
				3.0	50%	П+4+Пс, П+5 и кула П+20
Зона 6 комплекс посебне намене		ГП Београда	ПДР	Зона 6 обрађена је у посебном Прилогу (анексу) – Посебне мере уређења територије за потребе одбране земље.		
Зона 7 дом ученика		ГП Београда	ПДР	-	-	-
				1.0	25%	П+3
Зона 8 верски објекти		ГП Београда	ПДР	-	-	-
				0.22	17%	постојећа висина објеката цркве и станова свештеника (П+1)

ознака зоне		намена	површина зоне	максимална спратност	површина под објектима	БРП укупно	индекс изградности	индекс заузетости
			m2		m2	m2		%
	ПОСТ	основно образовање	8900	П+2	1460	4380	0.49	16
Зона 1	ПЛАН	образовна установа	8889	П+3	2667	6222	0.70	30
	ПОСТ	здравствена установа	9513	П+2	1050	2739	0.29	11
Зона 2	ПЛАН	специјализована здравствена заштита	9463	П+2	1893	5678	0.60	20
	ПОСТ	социјална заштита	8472	П, П+4	2042	6635	0.78	24
Зона 3	ПЛАН	социјална заштита	8417	П+4 постојећи, П+3 планирани	2104	9259	1.10	25
	ПОСТ	комплекс посебне намене	Зона 6 обрађена је у посебном Прилогу (анексу) – Посебне мере уређења територије за потребе одбране земље.					
Зона 6	ПЛАН	комплекс посебне намене						
	ПОСТ	дом ученика	2796	П+1	648	860	0.31	23
Зона 7	ПЛАН	дом ученика	2813	П+3	686	2813	1.00	25

3. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, уређење површина јавне намене, расписивање јавних урбанистичко-архитектонских конкурса, израду пројекта парцелације и препарцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене – сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14)

ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ СПРОВОДЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИМ КОНКУРСОМ

– За подручје Зоне 5а на основу услова овога плана, обавезно је спровођење јавног архитектонско-урбанистичког конкурса.

ОДНОС ПРЕМА ВАЖЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Доношењем овог плана ставља се ван снаге у делу који је обухваћен границом овог плана:

– ДУП саобраћајнице од Булевара ЈНА (Булевар ослобођења) до Булевара Октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) („Службени лист Града Београда”, број 8/77)

– ДУП Булевара октобарске револуције (Булевар кнеза Александра Карађорђевића) од Војводе Путника до улице Др. Милутина Ивковића („Службени лист Града Београда”, број 8/77).

– ДУП путничког железничког чвора у Београду – први део („Службени лист Града Београда”, број 13/72 (и/д22/76, и/д 8/77).

– Регулациони план просторне целине Дедиње („Службени лист Града Београда”, број 01/00).

– План детаљне регулације подручја између Булевара ослобођења, Улица Звечанске, дела планиране саобраћајнице првог реда (ткз. „Трансверзала”), дела Гучевске, Облаковске и Аутопута, Градска општина Савски Венац, („Службени лист Града Београда”, број 7/10).

– План детаљне регулације подручја између аутопута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса железничке станице „Београд-центар” и дела планиране саобраћајнице првог реда – „Трансверзале”, градска општина Савски венац.

Планска докуменатација која се допуњује овим планом:

У делу раскрснице улица Динарске и Др Милутина Ивковића граница овог плана преклапа се са границом ПДР-а за подручје између спортског комплекса стадиона „Црвена звезда”, улица Бањички венац, Вељка Лукића курјака, Булевара ослобођења, раскрснице „Аутокоманда”, Др Милутина Ивковића и планираног продужетка Динарске улице, градска општина Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 84/14). и то у зони грађевинске парцеле С-2’ јер је границом плана неопходно обухватити планиране инфраструктурне прикључке у Улици др Милутина Ивковића. У зони преклапања ових планова предметни ПДР се не ставља ван снаге, већ се допуњује планираном инфраструктуром из овог плана и то деловима планираних траса канализационе цеви Ø300, водоводне цеви прве висинске зоне Ø150, трасе електровода 1 kV и 10 kV и трасе планираног дистрибутивног гасовода Ø355.6.

ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Планом је предвиђена фазна изградња планираних садржаја и то тако да је, у првој фази спровођења потребно изградити сву планирану инфраструктурну мрежу, а у другој фази могуће је приступити изградњи планираних објеката.

За потребе ИС „Облаковска” потребно је у зони 4ц (део зоне 4ц на углу Хумске и Динарске улице) обезбедити просторије од 50-100 m² за смештај комутационе опреме, за смештај ИС „Облаковска”. Планиране просторије биће смештене у првом објекту који се реализује у оквиру предметне зоне.

Изградњу зона 5а и 5б је могуће реализовати фазно према унапред дефинисаним фазама. Свака фаза мора претстављати јединствену функционалну целину.

У зонама 4а, 5а и 5б, пре подношења захтева за издавање Локацијских услова обавезна је верификација Идејног решења на Комисији за планове СГБ.

Постојећи рефлекторски стуб бр. 4 у регулацији Хумске улице мора остати у функцији све док је стадион „Партизан” функционалан у свом постојећем стању, односно до његове реконструкције, када ће се осветљење решити новим пројектом унутар комплекса стадиона.

Саобраћајнице је могуће реализовати фазно, тако да се у 1. фази реализује постављање инфраструктурне мреже у постојећој регулацији улице, а у 2. фази проширење регулације и изградња саобраћајница у пуном профилу.

У циљу фазног спровођења Плана, могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина тако да свака фаза представља функционалну целину.

Функционална целина, која би чинила фазу јавних саобраћајница за које се дозвољава парцелација/препарцелација (мин. грађевинска парцела јавне саобраћајнице) представља део планиране саобраћајнице у пуном профилу (коловоз + тротоари) и то:

– од раскрснице до раскрснице (планиране или постојеће саобраћајне мреже), или

– до приступа одређеној грађевинској парцели.

У оквиру планиране регулације саобраћајнице Драгана Манцеа, ради прикључења приступних саобраћајни-

ца горњем станичном тргу железничке станице „Београд Центар”, могућа је фазна реализација кроз реконструкцију постојећег стања Улице Драгана Манцеа, и то од Прокупачке до Улице Стевана Филиповића.

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

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, за објекте за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04);

Саставни део елабората плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

01	КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	1:1000
02	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1:1000
03	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
04	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	1:1000
05	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	1:1000
06	УРБАН. РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	1:1000
07	ПЛАН ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ	1:1000
08	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТК МРЕЖЕ	1:1000
09	ПЛАН ТОПЛОВОДНЕ И ГАСОВОДНЕ МРЕЖЕ	1:1000
10	СИНХРОН ПЛАН	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

01	ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА
02	ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА
03	КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА
04	ГЕОДЕТСКИ ПЛАН ВОДОВА
05	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
06	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА ИСТРАЖИВАЊА
07	КОНТАКТНА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
08	УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА
09	КОНЦЕПТ ПЛАНА
10	ИЗВЕШТАЈИ
11	АНАЛИЗА ИСПУЊЕНОСТИ КРИТЕРИЈУМА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИСОКОГ ОБЈЕКТА У ОКВИРУ ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ 5А

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

Скупштина Града Београда

Број 350-209/16-С, 28. априла 2016. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 28. априла 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКОВА 15 И 16 ИЗМЕЂУ УЛИЦА: МАКЕНЗИЈЕВЕ, АЛЕКСЕ НЕНАДОВИЋА, ЊЕГОШЕВЕ, БЕОГРАДСКЕ И ТРГА СЛАВИЈА, ОПШТИНА ВРАЧАР

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Циљеви уређења и изградње

Повод за израду Плана детаљне регулације блокова 15 и 16 између улица: Макензијева, Алексе Ненадовића, Његошеве, Београдске и Трга Славија, представљају иницијатива Главног архитекте број 35-9/06 од 29. маја 2006. године и допис Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-03 бр. 350.10-158/06 од 12. фебруара 2007. године, којим је подржана наведена иницијатива.

Нови урбанистички план за блокове 15 и 16 треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и реконструкцију објеката и уређење простора у циљу бољег коришћења потенцијала подручја.

Главни циљеви израде плана су следећи:

- дефинисање јавног интереса, правила уређења и грађења простора и објеката;
- дефинисање и провера потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја;
- имплементација и даља разрада првонаграђеног конкурсног решења Анкетног конкурса за урбанистичко-архитектонско решење Трга Славија;
- побољшање функционисања саобраћајне мреже (реконструкција саобраћајница, решење проблема постојећег дефицита паркинг места и сл.);
- преиспитивање постојеће планске документације са аспекта одрживости планских решења;
- побољшање квалитета садржаја, коришћења и идентитета целокупног простора.

2. Правни и плански основ

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

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

– Закључка о приступању изради регулационог плана дела Централне зоне – Просторна целина општине Врачар („Службени лист Града Београда”, број 18/01).

– Израда Нацрта плана представља и наставак досадашњих планских активности на основу Закључка о приступању изради регулационог плана дела Централне

зоне – Просторна целина општине Врачар („Службени лист Града Београда”, бр.18/01),

као и:

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

– Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број број 135/04, 36/09, 88/10);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15);

– Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11);

– Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 и 99/11);

– Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10);

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

Према Генералном плану Београда 2021 предметна локација се налази у површинама претежно намењеним за површине осталих намена и то:

1. становање и стамбено ткиво – компактни блок

2. комерцијалне зоне и градске центре – посебни пословни комплекси у централној зони и пословно трговачке улице

Извод из ГП Београда 2021. је саставни део документације Плана.

Предметно подручје било је и саставни део обухвата Анкетног конкурса за урбанистичко-архитектонско решење Трга Славија:

Анкетни конкурс за урбанистичко-архитектонско решење подручја Трга Славија расписан је 2005. године са идејом да се кроз сагледавање ширег контекста подручја (10 градских блокова), понуде решења за уређење, изградњу и трансформацију простора, са тежиштем на саобраћајном решењу трга. На основу анализе 6 награђених решења са аспекта могућности имплементације у планску документацију, Комисија за планове Скупштине града Београда је закључила да првонаграђени рад представља добру основу за даљу планску разраду и фазну реализацију. Првонаграђено решење под шифром 40318, аутора арх. Тамаре Петровић и арх. Милоша Комленића, на предметном подручју планира изградњу доминантно комерцијално-пословних објеката, спратности од П+6 до П+8+Пк. Приступи гаражама остварују се из ул. Проте Матеје. Уочени проблеми у смислу спровођења и реализације будућих планских решења, односе се на међусобну удаљеност објеката, број и позицију рампи/приступа гаражама у односу на њихов капацитет, преклапање по вертикали јавног и осталог грађевинског земљишта и обавезу спајања већег броја катастарских парцела у јединствене комплексе.

Првонаграђено решење је саставни део документације плана.

3. Обухват плана

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

Границом плана обухваћен је простор унутар регулација блокова 15 и 16 између улица: Мекензијеве, Алексе Ненадовића, Његошеве, Београдске и Трга Славија на укупној површини од око 3.0 ха.

3.2. *Попис катастарских парцела у оквиру границе плана* (графички прилог бр. 1д – „Катастарско-топографски план” Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

К.О. Врачар:

К.О. Врачар:

целе к.п.: 673; 446; 447; 450/1; 420; 422; 400; 401; 402; 403; 404; 405; 406; 407; 408; 409; 410; 411; 412; 413; 445; 429/2; 429/1; 431; 432; 435; 433; 436; 438/1; 437/1; 449/2; 415; 389; 390; 391; 392; 395; 414; 426; 427; 440; 441; 416; 418; 396; 397; 398; 399; 388; 434; 450/2; 439/1; 439/2

делови к.п.: 4924/1; 4924/3; 2489/1; 676/1, 277/2; 277/1; 439/3

Напомена: У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичких прилога.

4. Постојећа намена површина

(графички прилог бр. 1 – „Постојећа намена површина” Р 1:500)

Подручје овог плана карактеришу затворени блокови ивичне изградње, са локалима и другим пословним простором у приземљу објеката. Карактеристични су и помоћни објекти у унутрашњости блокова. Генерално ову зону карактеришу повећана густина насељености, висок степен изграђености, неуређена унутрашња дворишта, недостатак паркинга и мала заступљеност зелених површина.

Блокове 15 и 16 карактерише претежно колективна стамбена изградња, са објектима доброг бонитета спратности до П+7. Унутрашњост блокова је неуређена и запуштена, са стамбеним објектима ниске спратности изузетно лошег бонитета.

Урбано окружење блокова чине различити амбијенти. Уличне фронтве блокова ка Београдској и Његошевој са правилном парцелацијом, карактерише уједначена физичка структура што произилази из уједначених висина и бонитета суседних зграда. Уличне фронтве у ул. Алексе Ненадовића и Проте Матеје, чине објекти ниже спратности.

Са северне стране блокове тангира Његошева улица посебних естетских и амбијенталних вредности, које се огледају кроз уличне фасаде различитих стилских припадности.

Неуобличеност урбане структуре Славије, поред осталог проузрокована је и неизграђеношћу блокова 15 и 16 у контактної зони са тргом. Терен је у паду од угла ул. Алексе Ненадовића и Његошеве према углу ул. Београдске и Трга Славија (висинска разлика од 11.6 м).

У границама плана најзаступљенија намена је становање и чини око 77% укупне територије. Становање је лоцирано у приземљима и на вишим етажама објеката, али уочљива је трансформација становања у пословање.

Површином мање заступљена намена је пословање (око 23% укупне територије). Локали и пословни простор смештени су у приземљу објеката, али и на вишим етажама.

У дворишном делу парцеле 413 (Ул. београдска 12) налази се Исправљачка станица ЈГС-а површине око 500 м² док се у улици Проте Матеје 19 налази приступачан бунар, односно извориште воде.

За потребе снабдевања електричном енергијом предметног подручја и шире изграђена је ТС 110/10 kV у Проте Матеје и она се налази у оквиру објекта ЈП „Електродистрибуција Београд” који је објекат јавне намене.

Неизграђене површине уз ул. Мекензијеву и Трг Славија, привремено се користе као јавни паркинг простори.

У функционално рангираној уличној мрежи града Београдска улица је у рангу магистрале, Улица Макензијева је у рангу улице првог реда, а Његошева улица је у рангу улице другог реда.

Улица Његошева је реконструисана, тако да њену регулацију чине коловоз ширине 6.0 м, подужно паркирање дуж обе ивице коловоза и обострани тротоари.

Предметну локацију опслужују линије ЈГС-а (аутобуског, трамвајског и тролејбуског подсистема) чија се стајалишта налазе у петоминутној пешачкој доступности. Поментим линијама ЈГС-а предметна локација је, у просторном смислу, на задовољавајућем нивоу повезана са централном градском зоном као и са осталим деловима града.

Опис постојећег стања по наменама дат је у концепту плана који је саставни део документације плана. Табела параметара постојећег стања дата је, такође, у документацији плана.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена грађевинског земљишта, подела на целине и зоне и биланс површина

1.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана (графички прилог бр. 2 – „Планирана намена површина”, Р 1: 500)

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

У планираном стању површине јавних намена су:

- јавне службе, јавни објекти и комплекси – ОБЈЕКАТ КУЛТУРЕ СА ПРИСТУПНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ (грађ. парцела за јавну намену означена као ЈП 7)
- саобраћајне површине (грађ. парц. за јавну намену означене као ЈП 1, ЈП 2, ЈП 4, ЈП 8 и ЈП 9);
- комуналне делатности (грађ. парц. за јавну намену означене као ЈП 3, ЈП 5 и ЈП 6)

У планираном стању површине осталих намена су:

- СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО (зоне А и Б)
- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ (зона В, тј. подзоне В1 и В2, зона Г)

Границе грађевинских парцела за јавне службе, јавне објекте и комплексе и комуналне делатности, које су дефинисане овим планом, не могу се мењати. Дозвољена је парцелација и препарцелација грађевинских парцела јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

1.2. Попис катастарских парцела за јавне намене (граф. прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р 1:500)

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

Назив улице/ комплекса	Планирана намена за површине јавних намена	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
Проте Матеје	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле: 277/1; 441; 440; 439/2; 439/1; 404 и 405	ЈП1
Алексе Ненадовића	саобраћајна површина	К.О. Врачар Цела парцела 673	ЈП2
ЈКП Електродистрибуција Београд	комуналне делатности и инфраструктурне површине	К.О. Врачар Цела парцела 445	ЈП3
силаз у подземне пешачке комуникације	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле 408 и 4924/1	ЈП4

Назив улице/ комплекса	Планирана намена за површине јавних намена	Број кат. парцеле	Број грађ. парцеле
објекат исправљачке станице	Комуналне делатности и инфраструктурне површине	К.О. Врачар Део парцеле 413	ЈП5
Ревизиони шахт	Комуналне делатности и инфраструктурне површине	К.О. Врачар Део парцеле 409	ЈП6
Пристапна улица са објектом културе	Јавне службе, јавни објекти и комплекси – објекат културе са саобраћајном површином	К.О. Врачар Део парцеле: 433, 435 и 436	ЈП7
део Трга Славија	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле 409	ЈП8
део Трга Славија	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле 407	ЈП9

На следећим парцелама преклапају се површине за јавне и остале намене по вертикали, односно изнад површина за јавне намене дозвољена је изградња објеката намењених комерцијалним зонама и градским центрима, према правилима датим овим планом (такође приказано на графичком прилогу бр. 4 – План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р 1:500):

Број блока	Начин преклапања		Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле
	Јавно – намена	Остало – намена		
15	Саобраћајне површине	Комерцијалне зоне и градски центри	К.О. Врачар део кп: 408 и 4924/1	ЈП4
15	Комуналне делатности и инфраструктурне површине	Комерцијалне зоне и градски центри	К.О. Врачар део кп: 409	ЈП6

Напомена: У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичких прилога.

У нивоу приземља и подземних етажа објекат ни једним својим делом не сме бити изграђен на овим јавним површинама.

1.3. Карактеристичне зоне

Територија обухваћена планом је према начину коришћења и условима уређења простора и изградње објеката подељена на четири зоне, као што је приказано у графичком прилогу бр. 2 – „Планирана намена површина”, Р 1:500.

ЗОНА А – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – КОМПАКТНИ БЛОК

Карактер ове зоне чине постојећи двострано узидани објекти у компактном блоку, спратности од П+2 до П+7, постављени на регулацију блока, у зависности од дубине парцеле и ширине улице.

У оквиру зоне планирано је задржавање постојећих објеката, на којима није могућа промена габарита и волумена због просторних могућности које не дозвољавају решавање потребног броја паркинг места. У оквиру ових објеката могућа је пренамена стамбеног простора у пословни и обрнуто, као и интервенције у циљу одржавања и побољшања услова коришћења ових објеката (инвестиционо и текуће одржавање). За постојеће објекте који се задржавају предвиђа се и могућност санације. У претходном периоду на појединим објектима су већ изведене интервенције реконструкције и надзиђивања, а на катастарској парцели бр. 426 КО Врачар је изграђен нови стамбено-пословни објекат спратности П+5+Пк. Постојеће стање у блоковима је евидентирано на терену и приказано на граф. прилогу бр. 1 – „Постојећа намена површина”, Р 1:500 и прихвата се као такво, односно задржавају се постојећи легални објекти.

На катастарској парцели бр. 413 КО Врачар у Улици београдској бр. 12 у унутрашности блока налази се Исправљачка станица ЈГС-а површине од око 500 m².

ЗОНА Б – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – КОМПАКТНИ БЛОК

У зони Б, могуће је спајање постојећих катастарских парцела (395 и 396 КО Врачар) и формирање нове грађевинске парцеле кроз израду пројекта парцелације у циљу изградње подземне гараже за потребе паркирања свих обухваћених парцела, а према правилима овог плана.

На катастарској парцели бр. 396 КО Врачар у улици Проте Матеје 19 налази се постојећи бунар, односно извориште пијаће воде, који се мора сачувати.

ЗОНА В – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Зона у којој су доминантно заступљени комерцијални и пословни садржаји, подељена је у две подзоне:

Зона В1 заузима простор блокова у контактної зони трга и према конкурсном решењу планирана је за изградњу доминантно комерцијално-пословних објеката, спратности од П+6 до П+8+Пе. Унутрашњи простори парцела планирани су као репрезентативни градски простор/атријуми, са приступима из ободних саобраћајница.

Зона В2 заузима простор парцеле на углу ул. Његошеве и Алексе Ненадовића, где су заступљени садржаји пословања, трговине и угоститељства (Кинолошки савез, „Инвест биро“, ресторан „Ловац“). Објекти спратности П+5+Пк се задржавају у постојећем стању без могућности повећања капацитета, због ограничења у погледу решавања дефицита паркинг места.

ЗОНА Г – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Зона Г обухвата само катастарску парцелу 403 КО Врачар, која постаје грађевинска парцела. У зони Г планиране су 100% комерцијалне делатности и нису дозвољене компатибилне намене. Максимална спратност у овој зони је П+5+Пс.

1.4. Табела биланса површина

Укупни биланс површина у планираном стању, приказан је у следећој табели:

Бр.	Намена	Јавно земљиште		остало земљиште		Укупно m ²
		m ²	%	m ²	%	
1	Површине јавних намена					
	саобраћајне површине	4818	15.7	/	/	7574
	саобраћајна површина (силаз у подземне пешачке комуникације)	90	0.3	/	/	
	ЈКП Електродистрибуција Београд	1532	5	/	/	
	објекат исправљачке станице	188	0.6	/	/	
	Ревизиони шахт	16	0	/	/	
	Објекат културе са приступном саоб.	688	2.3	/	/	
	Инфраструктурни коридори	242	0.7	/	/	
2	Површине осталих намена					
	становање и стамбено ткиво	/	/	17076	55.5	23186
	комерцијалне зоне и градски центри	/	/	6110	19.9	
	УКУПНА ПОВРШИНА ПРОСТОРА	7574	24.6	23186	75.4	30760

2. Површине јавних намена

2.1. Јавне саобраћајне површине

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500)

Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте:

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне повр-

шине. Дозвољена је парцелација и препарцелација грађевинских парцела јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

За јавне саобраћајне површине издвајају се следеће катастарске парцеле:

Број блока	Назив улице	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле	Врста интервенције
15-16	Проте Матеје	К.О. Врачар Део парцеле: 277/1; 441; 440; 439/2; 439/1; 404; 405	ЈП1	реконструкција/ проширење профила
16	Алексе Ненадовића	К.О. Врачар Цела парцела 673;	ЈП2	/
15	Макензијева	К.О. Врачар Део парцеле: 408 и 4924/1	ЈП4	изградња силаза у подземне пешачке комуникације
Трг Славија	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле 409	ЈП8	
Трг Славија	саобраћајна површина	К.О. Врачар Део парцеле 407	ЈП9	

Улична мрежа/ранг саобраћајница:

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године.

Границу Плана чине саобраћајнице:

– Београдска, која је функционалног ранга саобраћајница првог реда. Средишњи део ове саобраћајнице намењен је за одвијање трамвајског саобраћаја;

– Макензијева, функционалног ранга саобраћајница првог реда са две саобраћајне траке по смеру;

– Његошева, функционалног ранга улица другог реда, која у попречном профилу има једну саобраћајну траку по смеру

– Алексе Ненадовића, која је део секундарне уличне мреже града.

Улица Проте Матеје, која се налази унутар простора обухваћеног границом Плана, је део секундарне уличне мреже града и служи за приступ конкретним садржајима унутар предметног простора.

Услови за постојеће и планиране саобраћајне површине:

Саобраћајна матрица на подручју плана је формирана.

Улица Проте Матеје је ширине коловоза 6.0 m и са обостраним тротоарима мин. ширине 3.5 m. Повезана је са улицама Макензијевом и Његошевом, а са ње се планира приступ садржајима у контактном подручју. Регулација улице Проте Матеје на делу код улице Макензијево планира се ширине од 24 m. Ова ширина регулације омогућава да се у улици Проте Матеје планира рампа за подземну јавну гаражу испод Трга Славије (кроз њену даљу планску разраду на основу ППР мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11)).

Улица Алексе Ненадовића има организовано подужно паркирање дуж обе ивице коловоза. Њен попречни профил тако чине: коловоз ширине 3.5 m, подужна паркинг места ширине 2.0 m и обострани тротоари ширине око 2.0 m и око 2.3 m. У оквиру њене регулације предвиђено је око 54 ПМ.

Из улице Алексе Ненадовића планира се колски приступ планираном комплексу намењеном комерцијалним зонама и градским центрима, ширине коловоза 6.0m и обостраним тротоарима ширине 1.5 m, са мин. 10 ПМ за потребе планираног објекта културе и постојећих стамбених објеката у окружењу.

Предвиђено је раздвајање коловозних и пешачких површина у оквиру саобраћајних површина одговарајућом врстом оивичења.

Обавезна је примена одговарајуће саобраћајне сигнализације.

Планом је предвиђено да се пешачка кретања одвијају тротоарским површинама положеним дуж коловоза.

Овим планом је дефинисана јавна површина намењена за силаз у подземне пешачке комуникације, док ће услови његове изградње бити предмет разраде посебног урбанистичког плана.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената:

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 др.).

2.1.1. Јавни градски превоз путника

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског, трамвајског и тролејбуског подсистема ЈП, који саобраћају Макензијевом, Београдском и Његошевом улицом.

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈП, у оквиру предметног простора предвиђено је задржавање траса аутобуских, трамвајских и тролејбуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих пролазних стајалишта.

Према ГП Београда до 2021. године, предметни простор ће опслуживати висококапацитетни шински систем – друга линија, која се пружа од Булевара Краља Александра, преко Трга Славија, станице Прокоп и даље према Бановом брду. Предметни систем се води тунелски Београдском улицом.

2.1.2. Паркирање

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела
- у оквиру новопланираних гаража
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница.

Укупан потребан број паркинг места добијен је на основу норматива важећег Генералног плана Београда 2021:

- становање:
 - за задржане станове: 0.7 ПМ по стану
 - за нове станове: 1.1 ПМ по стану
 - за пословање: 1 ПМ на 80 м² БРГП
 - трговина: 1 ПМ на 60 м² БРГП
 - хотел: 1 ПМ/2-10 кревета
- у зависности од категорије

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.

Потребе за стационарањем возила проистекле из постојећег стања, које се задржава, решиће се на следећи начин:

- У оквиру регулација саобраћајница
- У оквиру припадајућих парцела на слободном делу парцеле
- У оквиру планираних комплекса ПП1 и ПП2 – увећање од +10% потребног броја ПМ за целине ПП1 и ПП2 због дефицита паркинг места у окружењу.

На графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање”,

Р 1:500, приказане су отворене паркинг површине и ново-планиране гараже са капацитетима за паркирање возила и припадајућим приступним рампама.

2.1.3. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења плана, подићи квалитет пешачких кретања и применити прописе који се односе на несметано кретање, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Службени гласник РС”, број 22/15). На местима пешачких прелаза извести рампе са упуштеним ивичњацама.

2.1.4. Правила за евакуацију отпада

Технологија евакуације отпадака на предметном подручју је судовима-контејнерима, запремине 1100 л и габаритним димензијама 1,37x1,2x1,45 м. Обзиром на планирану изградњу објекта рачунским путем утврдити поребан број нових судова за смеће и то 1 контејнер на 800 м² корисне површине за стамбени објекат и 1 контејнер на 600 м² за пословни простор. Судове за смеће поставити на слободним површинама испред објекта, у оквиру посебно изграђених ниша усеченим у тротоар или на тротоару са обореним ивичњаком (уколико је ширина тротоара већа од 3 м). Контејнери могу бити постављени и у просторијама за депоновање смећа унутар самих објекта са обезбеђеним приступом за комунална возила, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера по равnoj подлози (без иједног степеника), од претоварног места до комуналног возила износи 15 м уз нагиб до 3%.

2.2. Јавна комунална инфраструктура (графички прилог бр. 8 „План мреже и објекта инфраструктуре (синхрон план)”, Р 1:500)

2.2.1. Водоводна мрежа и објекти (графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметни простор припада II висинској зони водоснабдевања Београда.

Од постојеће водоводне мреже у оквиру предметних саобраћајница изграђени су:

- магистрални цевовод Ø300 mm у Улици Мекензијевој,
- дистрибутивни цевоводи Ø150 mm у Улицама Мекензијевој, Београдској, Његошевој и Алексе Ненадовића, и
- Ø100 mm у улицама Његошева, Проте Матеје и Алексе Ненадовића.

Постојећу мрежу пречника Ø100 mm потребно је реконструисати на пречник минимум Ø150 mm. Све бочне везе превезати тако да систем несметано функционише у прстенастој структури.

Планиране објекте снабдевати са постојеће, односно планиране уличне водоводне мреже. На траси планираног цевовода поставити потребан број противпожарних хидраната.

Тресе цевовода морају бити у јавној површини саобраћајница.

Планирану изградњу радити у складу са техничким правилима и прописима Београдског водовода.

Услови за израду овог плана издати су од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација” 15. августа 2007. године.

2.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се одвођење атмосферских и отпадних вода обавља општим принципом канализације. Главни канализациони одводник за подручје предметног Плана је постојећи колектор општег система са трасом која пролази улицом Макензијевом (ОБ60/110 см и ОБ70/125 см), преко трга Славија и Немањином улицом (ОБ100/150 см). Непосредно испод раскрснице улица Немањина и Ресавска налази се преливна грађевина где се врши раздвајање кишне од фекалних вода. Од преливне грађевине колектор 100/150 см наставља као фекални и низводно се укључује у колектор из Сарајевске улице који воде одводи до Теразијског тунела и даље ка изливу у реку Дунав. Преливене воде се одводе кишним колектором 180/120 см који почиње код грађевине, пружа се по средини Немањине улице, потом скреће у Железничку улицу и излива у реку Саву.

Дуж улица унутар и око предметног плана изграђена је секундарна канализациона мрежа ОК250-ОК400.

На регулацији Београдске улице, у оквиру блока В1, налази се ревизиони шахт, канализационог тунела Ø1500 mm, оријентационе површине 5.5x3.0 m. Неопходно је обезбедити двадесетчетворочасовни приступ надлежне службе одржавања овог канализационог објекта.

Планиране објекте прикључити на постојећу уличну канализациону мрежу и обезбедити прикључење доњих етажа планираних објеката.

Динамику изградње објеката на предметној локацији прилагодити капацитетима постојеће канализационе мреже а према условима надлежне комуналне куће. Уколико постојећа канализациона мрежа не може да прихвати додатне количине вода, исту реконструисати по трасама постојеће а на основу пројектне документације и уз сагласност надлежне комуналне куће.

Трасе канала морају бити у јавној површини саобраћајница, у сладу са техничким правилима и прописима Београдске канализације.

Испуштање вода са садржајем уља, масти, бензина, итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, бр. 2 од 3. фебруара 1986. године).

Услови за израду овог плана издати су од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. П1-1/122А, 24. децембра 2007. године.

2.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(графички прилог бр. 6 – „Електроенергетска и ТК мрежа и објекти” Р 1:500)

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1,10 и 110 kV. Мрежа ових електроенергетских водова 10 и 1 kV изграђена је подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Постојеће ТС 10/0,4 kV изграђене су у склопу грађевинских објеката или као посебни објекти. У блоку 15 изграђена је исправљачка станица 10/0,6 kV за напајање контактне мреже са припадајућим водовима 10 и 1 kV. Постојећи водови 10 kV изведени су у склопу постојећих саобраћајних површина и кроз блок између ул. Проте Матеје и Алексе Ненадовића.

За потребе снабдевања електричном енергијом предметног подручја и шире изграђена је ТС 110/10 kV у Улици Проте Матеје, инсталисане снаге 2x40 MVA са прикључним водовима 110 kV. Постојећи водови 110 kV изграђени су у коловозу Ул. Проте Матеје, Мекензијевој, Трга Славија и Ул. Светог Саве и није дозвољено њихово измештање.

Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавне расвете.

За напајање планираних објеката потребно је изградити око 4 ТС 10/0,4 kV и то:

- две ТС 10/0,4 kV у блоку 15, капацитета 1x1000 KVA,

- две ТС 10/0,4 kV у блоку 16, капацитета 1x1000 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. 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.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираних објеката. Планиране ТС 10/0,4 kV напајаће се из постојеће ТС 110/10 kV „Београд 15 (Славија)”. Планиране водове 10 kV изградити од постојеће ТС 110/10 kV „Београд 15 (Славија)” до планираних ТС 10/0,4 kV.

Планиране водове 10 и 1 kV 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. На делу ул. Проте Матеје изградити галерију, ширине 3 m, дубине 2 m на дужини од око 40 m, за потребе постојећих и планираних електричних водова.

Услови за израду овог Плана издати су од стране Електродистрибуције Београд под бројем угу 4195-1/07 дана 4. октобра 2007. године.

2.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(графички прилог бр. 6 – „Електроенергетска и ТК мрежа и објекти” Р 1:500)

Подручје припада кабловским подручјима N018,20,23, и 24 АТЦ „Крунски венац”, N03 и 4 ИС (истурени степен) „ТКЦ” и N01 и 2 ИС „Народна банка”. Постојећа ТК мрежа и ТК канализација изграђене су у склопу постојећих саобраћајних површина.

Постојећа ТК мрежа и ТК канализација, својим капацитетом не задовољава садашње и будуће потребе ТК корисника на овом подручју. У том смислу потребно је предвидети нова кабловска подручја и извршити реконструкцију

постојећих кабловских подручја. У циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, колико те потребе за новим ТК капацитетима захтевају, потребно је обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације. У планираним објектима обезбедити просторију за смештај телекомуникационе опреме површине од око 25 m².

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користи се следећи принцип:

- за сваки стан 1,5 телефонских прикључака и
- на сваки 50 m² пословања један телефонски прикључак.

Услови за израду овог плана издати су од стране Предузећа за телекомуникацију „Телеком Србија” А.Д. под бројем 015-31531/3 дана 20. јула 2007. године.

2.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(графички прилог бр. 7 „Топловодна мрежа и објекти”
Р 1:500)

Предметни простор припада топлофикационом систему ТО „Дунав”, односно топлотном конзуму магистралних топловода, пречника Ø355.6/5.6 mm, положених у улицама Његошева, Алексе Ненадовића и Макензијево.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране). Он износи сса Q=8000 kW.

Потрошачи (блокови)	Потребан капацитет (kW)
15	4200
16	3800
Укупно:	8000

Већина постојећих објеката који се налазе у оквиру предметног плана су топлофиковани путем постојећих топоводних примара, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим енергентима).

Ради прикључења новопланираних објеката, изградити топовод Ø114.3/200 mm у коридору Улице Проте Матеје. Топловодну мрежу остварити на начин као што је то дато у графичком прилогу „Топловодна мрежа и постројења” у размери 1:500.

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

Заштитна зона за топовод износи по 2 m са обе стране цеви.

За постојеће објекте на предметном простору за које се предвиђа проширење, а који су прикључени на даљински систем грејања, извршити проверу пропусне моћи топоводних прикључака и капацитета топлотних подстаница и по потреби извршити њихову реконструкцију сходно додатном топлотном оптерећењу.

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, ел.енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилације и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП Београдске електране.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

Услови за израду овог плана издати су од стране ЈКП „Београдске електране” под бројем П-10851/2 дана 27. септембра 2007. године.

2.3. Јавне зелене површине

(графички прилог бр. 2 – „Планирана намена површина”, Р 1: 500 и графички прилог бр. 8 – „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)”, Р 1:500)

У оквиру границе плана могу се издвојити следећи типови зеленила: зеленило у профилима саобраћајница – дрвореди, зелене површине компактних блокова у оквиру колективног становања и зеленило јавних објеката.

Постојеће дрвореде у улицама Београдској и Његошевој неопходно је сачувати у потпуности.

Планира се задржавање према постојећем стању двостраног дрвореда целом дужином ул. Проте Матеје од Његошеве до Макензијево (са изузетком стабала која се налазе тачно на колском приступу планираним комплексима ПП1 и ПП2) и садња нових стабала на местима где је то могуће (кроз израду техничке документације).

Током даље разраде, проценом и валоризовањем стања постојећег дрвећа у дрворедима, потребно је потенцијално оштећена, болесна и осушена стабла заменити новим садницама исте, једнородне врсте која се налази у постојећим дрворедима.

Приликом позиционирања улаза и излаза из гаража, које су на површинама осталих намена, обавезно је задржавање постојећих стабала.

У Улици проте Матеје, двострани дрворед дивљих кестенова неуобичајено доброг здравственог стања (ова врста је неотпорна у градским условима, склона биљним болестима и инфекцијама) на којима се већ примењују редовне мере неге, неопходно је даљом, континуираном заштитом одржавати у добром естетско-физичком стању, чиме се истовремено доприноси и очувању јединственог идентитета и амбијенталне целовитости улице.

Даљом планском разрадом размотрити употребу вертикалног озелењавања као и кровног зеленила за новопланиране објекте у циљу допуне постојећег фонда зеленила и формирања специфичних микроклимата у зонама интензивног загађења. Овај тип озелењавања није могуће искористити ради процентуалне допуне евентуално недостајућег зеленила, већ се наведени параметри озелењавања (10–20%) морају обезбедити у сваком случају. За вертикално и кровно озелењавање употребити врсте отпорне на аерозагађење, оне које не смеју изазивати повишене алергијске реакције код становништва, употребљиве на експозицијама изразите сенке и претеране осунчаности, једноставне за одржавање и подесне за садњу у контејнере и жардињере.

Пет квалитетних стабала одраслих липа које се налазе на простору поред раскрснице улица Његошеве и Алексе Ненадовића, поред ресторана „Ловац”, је неопходно сачувати у изворном стању и предвидети одговарајуће мере неге и одржавања.

Употребити врсте отпорне на аерозагађење, оне које не смеју изазивати повишене алергијске реакције код становништва, високих естетских вредности примерене амбијенту централне зоне, једноставне за одржавање и подесне за садњу у контејнере и жардињере.

2.4. Јавни објекти и површине
(графички прилог бр. 2 – „Планирана намена површина”,
Р 1: 500)

За објекте јавних намена издвајају се делови следећих парцела:

Број блока	Намена	Број кат.парцеле	Број грађ. парцеле	Површина (m ²)
16	Објекат ЕДБ-а	К.О. Врачар Цела парцела 445;	ЈП3	1532
15	Исправљачка станица ЈГС-а	К.О. Врачар Део парцеле 413	ЈП5	188
15	Ревизиони шахт	К.О. Врачар Део парцеле 409	ЈП6	16
16	Објекат културе са саобраћајном површином	К.О. Врачар Део парцеле: 433, 435 и 436	ЈП7	688

2.4.1. Објекат електродистрибуције

У складу са јавном наменом објекта ЕДБ-а, овим планом се формира нова парцела за површине јавних намена. Објекат се задржава у постојећем стању, а како нису исказане потребе за новим интервенцијама и додатним капацитетима, овај план их и не предвиђа.

2.4.2. Објекат исправљачке станице

Овим планом планира се и објекат јавне намене (Исправљачка станица ЈГС-а) на припадајућој јавној парцели. Постојећи објекат ИС укупне БРГП око 500 m², смештен је у дворишном делу парцеле стамбено-пословног објекта у ул.Београдској бр. 12. Објекат је лошег бонитета и његова околина се не одржава адекватно намени и локацији. Планира се уклањање постојеће ИС и замена новим објектом мањег габарита у складу са новијом технологијом за овакву врсту објеката. Планирана БРГП је око 71 m², а спратност објекта је П.

На графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1: 500, дефинисана је позиција парцеле ИС као и површина неопходна за њено одржавање – део кат. парцеле 413 КО Врачар са правом службености пролаза.

2.4.3. Површина за ревизиони шахт

У складу са условима ЈКПВБК број П1-1/122А од 24. децембра 2007. формира се јавна парцела за ревизиони шахт тунелског колектора Ø1500 уз Београдску улицу на делу кат. парцеле 409 КО Врачар. Изнад ове парцеле дозвољава се преклапање површине за јавне и остале намене по вертикали, односно изнад ове парцеле јавне намене дозвољена је изградња објекта намењеног комерцијалним зонама и градским центрима, према правилима датим овим планом.

2.4.4. Објекат културе са приступном саобраћајницом

Овим планом формира се и парцела за објекат културе и приступну саобраћајницу унутрашњости блока 16. Приступна саобраћајница служи да би се омогућио колски приступ (за гараже) планираном објекту на кат. парцели 437/1 и комплексу ПП2 и да би се обезбедио бар део потребног броја паркинг места за постојеће објекте у непосредном окружењу (Макензијева 17-21, Алексе Ненадовића 3).

Планирани објекат културе (културни центар, музеј, галерија, инфо-центар, медијатека, читаоница, библиотека...) налази се на истој јавној грађевинској парцели на регулацији Улице Алексе Ненадовића. Планирана БРГП је макс. 700 m², а максимална спратност П+3+Пе, односно висина венца суседних постојећих објеката (Макензијева 21 и Алексе Ненадовића 3). Висина приземља, због планираног колског приступа унутрашњости парцеле, мора бити мин. 4.5 m. На графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500 дефинисане су планиране грађевинске линије за овај објекат.

На паркинзима формирати дрвореде од лишћарских врста дрвећа који су подесни за ту сврху, а на површинама за паркирање поставити растер елементе са травом од бетонских или полиетиленских материјала. Унутар парцеле заштитити постојеће лишћарско дрво и укључити га у систем планираног зеленила.

Могућа је фазна реализација садржаја на овој парцели тако да прва фаза буде изградња приступне саобраћајнице, а друга објекта културе. У том случају, до изградње објекта слободна површина на парцели мора се уредити као зелена површина.

За идејно решење објекта културе неопходно је расписати архитектонско урбанистички конкурс.

2.4.5. Установе социјалне и дечије заштите

Према Генералном плану установе дечије и социјалне заштите нису планиране у оквиру предметног Плана, па се смештај деце у комбиноване дечије установе реализује у установама у непосредном суседству чији капацитет омогућава прихват ових корисника.

У границама предметног подручја не постоје предшколске установе и основне школе. Потребне ове врсте се задовољавају у постојећим објектима у контактаној зони:

Предшколске установе:

- Бисер, ул. Светозара Марковића бр. 14;
- Каспер, ул. Ђуре Салаја бр. 17;
- Дуга, ул. Крунска бр. 68.

Основне школе:

- Свети Сава, ул. Авалска бр.8;
- Владислав Рибникар, Ул. краља Милутина бр. 10.

Како се овим планом не предвиђа повећање броја становника, није планирана изградња нових предшколских установа и основних школа.

3. Површине осталих намена

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”
Р 1: 500)

3.1. Општа правила парцелације и градње

Општа правила грађења објеката у оквиру овог плана су следећа:

– У складу са положајем блокова у склопу централне градске зоне, није дозвољено оградавање објеката ка регулационој линији док је у унутрашњости блока дозвољено и то транспарентним или живим оградама висине до 1.5 m.

– Код новопланираних објеката пројектовати равне кровове или кровне терасе као завршне.

– Коту приземља у новопланираним објектима комерцијалне намене, планирати у нивоу приступног тротоара (кота 0.00–0.15 m).

– Индекс заузетости парцеле „З” – исказан као % је количник хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. Максималне вредности индекса заузетости дате су за сваку зону.

– Индекс заузетости подземних етажа – исказан као % је количник хоризонталне пројекције подземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. У зонама А и В2 индекс заузетости подземних етажа износи максимално 85% од укупне површине грађевинске парцеле. У зонама Б, В1 и Г, имајући у виду изражен дефицит паркинг простора у границама Плана, дозвољава се индекс заузетости подземних етажа до 100%. Грађевинска линија подземних етажа поклапа се са границама грађевинских парцела и објекат ни једним својим делом не сме бити изграђен у јавној површини.

– Индекс изграђености „И” је количник бруто развијене грађевинске површине свих објеката на парцели и површине парцеле. Максималне вредности индекса изграђености дате су за сваку зону.

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле (блока). 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, трафостанице 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.).

– За новопланиране објекте у зонама Б, В1 и Г, нису предвиђени испади на објектима (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и сл.) који би били изграђени изван планом дефинисаних грађевинских линија. Постојећи легални испади на објектима у зонама А и В2 се задржавају.

– у зони А, код постојећих објеката који се задржавају и у којима не постоје лифтови, дозвољава се изградња лифта унутар објекта. Изузетно уколико просторне могућности то не дозвољавају, могуће је лифт поставити непосредно уз габарит постојећег објекта према унутрашњости блока. Није дозвољена изградња лифта у постојећим светларницима.

– Изградња лифта могућа је само под условима да предметна интервенција не угрожава функционисање (постојећи отвори, приступи и сл.) и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама, да је израђен у складу са важећим законским прописима и техничким пројектом и уз сагласност надлежних служби заштите споменика културе и противпожарне заштите. Минимално растојање између лифта и задње границе парцеле, уколико се лифт гради ван постојећег габарита објекта, не сме бити мање од 1/3 висине објекта, а не мање од 5м. Чисто растојање између лифта и наспрамног објекта у блоку мора бити мин. 2/3 висине вишег објекта.

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

– Планом се не даје могућност изградње или доградње помоћних објеката на парцелама.

– Забрањено је формирање грађевинских парцела пре-парцелацијом катастарских парцела из различитих зона.

– Све врсте планираних интервенција на територији плана треба извести у складу са урб. правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

3.2. Правила парцелације и градње објеката по зонама

3.2.1. ЗОНА „А” – постојеће вишепородично становање – компактни блок

Правила парцелације:

Постојеће катастарске парцеле уједно су и грађевинске. Није дозвољена деоба или спајање постојећих катастарских парцела.

Изузетак од овог правила су:

– катастарске парцеле 435 и 436 КО Врачар, чија површина је овим Планом смањена увођењем јавне приступне улице, са објектом културе, у блок.

– Катастарска парцела 413 КО Врачар, чија површина је овим Планом смањена због формирања јавне парцеле објекта исправљачке станице.

Даља деоба или спајање ових парцела није дозвољена.

Намена и начин коришћења парцеле:

Дозвољена је пренамена постојећих објеката или делова објекта у оквиру ове зоне са могућим односом становања и делатности преко 51% становање до 49% пословање на нивоу грађевинске парцеле, уз услов да се обезбеди потребан број паркинг места на парцели, а према датим нормативима за планирану намену. Приликом пренамене није дозвољено становање у приземљу и сутерену објеката. Дозвољене су делатности које не угрожавају животну средину.

У оквиру зоне А налази се јавни објекат Исправљачке станице ЈГС-а на површинама јавне намене, услови су дефинисани у поглављу 2.4.2. Објекат исправљачке станице. Због потребе сервисирања и одржавања објекта неопходно је остварити службени пролаз преко парцеле 413 КО Врачар.

Дозвољене интервенције у оквиру објеката:

У оквиру објеката у зони А могућа је пренамена стамбеног простора у пословни и обрнуто, као и интервенције на инвестиционом и текућем одржавању објекта, у циљу одржавања и побољшања услова коришћења. Нису дозвољене интервенције у смислу доградње и надзиђивања објеката. Изузетак је објекат у Београдској улици број 10 и 12 (на кп 413 КО Врачар) на којем је:

– могућа интервенција на делу објекта ниже спратности (0+4) у смислу проширења постојећих стамбених јединица кроз доградњу две повучене етаже;

– максимална висина дограђеног дела објекта мора бити једнака венцу шестог спрата објекта;

– повучена етажа се повлачи према улици за минимум 1.2 m од фасадне равни претходне етаже;

– планирана доградња ни на који начин не сме угрозити постојећи нити суседни објекат;

– за ову интервенцију обавезна је верификација идејног решења на Комисији за планове Скупштине Града Београда.

Дозвољено је проширивање постојећих стамбених јединица на постојећи тавански простор.

У случају замене постојећих објеката нови објекат је неопходно поставити унутар грађевинских линија. На постојећим објектима који су ван грађевинских линија дозвољено је само инвестиционо и текуће одржавање и нису дозвољене никакве интервенције у смислу доградње и надзиђивања објеката као ни пренамена таванског простора у стамбени или пословно комерцијални.

У зони А за постојеће објекте који се задржавају предвиђа се и могућност санације.

Није дозвољено формирање кровних баца, већ искључиво постављање отвора у равни косине крова. Код објеката који су постављени на бочној или задњој граници парцеле, није дозвољено отварање отвора на фасади према суседним парцелама.

Обавезно је задржавање постојећих пешачко-колских пролаза ка унутрашњости парцеле, као и постојећих колонада. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника. Није дозвољена изградња косог крова на објектима са равним кровом.

Све врсте планираних интервенција на територији плана треба извести у складу са урб. правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Урбанистички параметри:

Задржавају се постојећи урбанистички показатељи на парцелама без могућности повећања истих. Задржавају се грађевинске линије постојећих објеката (елементи хоризонталне регулације), а постојећа спратност објеката уједно је и планирана (елементи вертикалне регулације) како је приказано на графичком прилогу број 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500. Изузетак од правила за постојеће урбанистичке показатеље на парцели и постојећу спратност је објекат у Београдској улици број 10 и 12 (на кп 413 КО Врачар) у складу са условима дефинисаним за овај објекат у претходном поглављу „Дозвољене интервенције у оквиру објеката”.

Постојећи урбанистички показатељи по објектима/парцелама дати су табеларно у документацији плана и изведени су на основу ажурног катастарско-топографског плана Р 1:500 и евидентиране спратности на терену.

Објекти/парцеле у зони А чији урбанистички параметри (висина објекта, индекс изграђености и индекс заузетости парцеле и минимални проценат озелењених површина на парцели) одступају од правила ГП Београда 2021 за компактни блок, означени су на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500.

Приликом интервенција на објектима (реконструкција, адаптација или уколико дође до рушења постојећег објекта у граници грађења и изградње новог, као и планираној интервенцији на објекту у Београдској улици број 10 и 12) користити податке Службе катастра непокретности Републике Србије, званичне архивске грађе и надлежне службе заштите, поштујући правила дата овим планом.

Партерно уређење парцеле:

Корисници земљишта могу унутрашњост парцеле, уређивати као слободне и зелене површине према личним афинитетима. Зелене површине у оквиру компактних стамбених блокова 15 и 16, недовољно су заступљене и неодржаване уз присуство извесног броја дрвећа и шибља за које је потребно урадити процену стања, односно мануал валоризације постојеће вегетације током даље планске разраде, након чега је могуће приступити мерама заштите квалитетног растиња, њиховог одржавања или реконструкције простора унутар блокова при чему се преузимају параметри за ниво парцела и објекте у централној зони за становање у компактном блоку, за које је потребно обезбедити најмање 15% под незастртим, озелењеним површинама.

Изузетак од овог правила су катастарске парцеле 388 и 416 КО Врачар, као и катастарске парцеле 435 и 436 КО Врачар чија површина је овим планом смањена увођењем јавне приступне улице, са објектом културе, у блок.

Паркирање на парцели:

Где год то просторне могућности дозвољавају (пример стамбеног објекта у ул. Београдској бр. 12, где ће се изградњом новог објекта ИС ослободити већи део парцеле), обезбедити места за стационарање возила у циљу умањења постојећег дефицита. Уколико се на месту постојећег објекта гради нови објекат, обавезно је обезбедити паркирање на парцели према нормативима овог плана.

Инжењерскогеолошки услови:

Уколико се планира замена постојећих објеката неопходно је у габариту планираног објекта извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати ниво подземне воде као и број подземних етажа.

3.2.2. ЗОНА „Б” –вишепородично становање – компактни блок

Правила парцелације:

Постојеће катастарске парцеле уједно су и минималне грађевинске парцеле. Није дозвољена деоба постојећих катастарских парцела.

Могуће је спајање постојећих целих катастарских парцела (395 и 396 КО Врачар) и формирање нове грађевинске парцеле кроз израду пројекта парцелације, а у циљу обезбеђивања места за стационарање возила (изградња подземне гараже).

Намена и начин коришћења парцеле:

Објекти у зони Б намењени су становању и стамбеном ткиву, са односом становања и комерцијалних делатности мин. 51% (становање) према макс. 49% (комерцијала).

У нивоу приземља објеката обавезне су комерцијалне делатности и није дозвољено становање у сутерену.

Положај објекта на парцели:

Положај планираних објеката одређен је грађевинским линијама према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

Обавезно је постављање објеката на регулацију према ул. Проте Матеје. У складу са постојећом типологијом компактних блока, објекти су планирани као двострано узидани.

Подземна грађевинска линија поклапа се са границама грађевинских парцела.

Обавезно је уклањање свих постојећих објеката на парцели пре изградње новог објекта.

На катастарској парцели бр. 396 КО Врачар у улици Проте Матеје 19 налази се постојећи бунар, односно изворште пијаће воде, који се мора сачувати.

Урбанистички параметри:

У случају изградње појединачних објеката на катастарским парцелама максимални индекс заузетости, индекс изграђености и БРГП, дефинисани су у следећој табели:

Ознака зоне	Број катастарске парцеле	Максимални степен заузетости „З”	Максимални индекс изграђености „И”	Максимална БРГП (m ²)
Б	395	52%	3.2	1357
	396			1568
	402	60%	3.5	1214

У случају спајања катастарских парцела у зони Б (395 и 396) и формирања једне грађевинске парцеле максимални индекс заузетости, индекс изграђености и БРГП, дефинисани су у следећој табели:

Ознака зоне	Број катастарске парцеле	Максимални степен заузетости „З”	Максимални индекс изграђености „И”	Максимална БРГП (m ²)
Б	395	60%	3.5	3200
	396			

БРГП подземне гараже није укључена у укупан обрачун капацитета у зони Б, односно на појединачним парцелама.

Спратност објекта:

Висина објекта је дефинисана максималном спратношћу (П+4+Пс), односно максималном висином коте венца (рачу-

најући да је спратна висина приземља 4.0 m, а висина осталих етажа 3.0 m) – 19.0, мерено од коте тротоара непосредно испред објекта. Повучена етажа се повлачи према улици за минимум 1.2 m од фасадне равни претходне етаже.

Услови за архитектонско обликовање објеката:

Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.

Обавезно је висинско усклађивање или везивање делова новопланираног објекта за венце суседних објеката. Висинско усклађивање подразумева каскадно смицање вишег објекта ка нижем и то тако да се одступање од 1.5 спратне висине рачуна за складно повезивање.

Пројектовањем посебних рампи и прилаза неопходно је омогућити прилаз хендикепираним особама.

Пројектовати равне кровове или кровне терасе као завршне етаже. Није дозвољено формирање еркера на фасадама новопланираних објеката у зони Б.

Партерно уређење парцеле:

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле реафирмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници парцеле могу уређивати према властитим афинитетима с тим што минимум 15% површине мора бити под зеленилом. Изнад подземне гараже предвидети контејнере за садњу нижег дрвећа, велике жардињере за шибље, пузавице и перене, као и заграђене површине са довољно дубоким супстратом, подесним за неометан раст и развој трава, сезонског цвећа, лисно-декоративних врста и др.

3.2.8. Паркирање на парцели

У зони Б паркирање решавати на парцели, у гаражи у склопу објекта по нормативу 1.1 пм за новопланиране станове, 1 пм на 66 m² БРГП за трговину и 80 m² БРГП површине за пословање. Планиране су подземне гараже у два нивоа. Улази/излази у гараже се планирају из ул. Проте Матеје.

3.2.9. Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 8 – „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план)”, Р 1:500.

Инжењерскогеолошки услови:

Терен има карактеристике падине нагиба око 3-50. Постојеће равнотежно стање, кроз планирање нових урбаних садржаја, треба променити у корист веће стабилности, односно обезбеђења трајне стабилности терена и објеката. За сваки планирани објекат извести геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.2.3. ЗОНА „В” – комерцијалне зоне и градски центри

У зони В претежна намена је комерцијалне зоне и градски центри. Зона В подељена је на подзоне В1 и В2, које се разликују према врсти интервенције и планираним урбанистичким показатељима.

Правила парцелације:

Овим планом у зони В1 одређена су два обухвата – ПП1 и ПП2 за израду јединственог пројекта препарцелације, као и обавеза израде архитектонско урбанистичког конкурса.

Није дозвољена никаква деоба ПП1, док је за ПП2 могуће искључење кат. парцеле 437/1. У случају изузимања кп 437/1 из обухвата ПП2, за ову кат. парцелу не обавезује се израда архитектонско-урбанистичког конкурса већ верификација решења од Комисије за планове Скупштине Града Београда.

Минимални обухвати ПП1 и ПП2, односно минималне грађевинске парцеле дате су у следећој табели:

Број блока	подзона	Број кат. парцеле	ознака грађ. парцеле	Мин површина грађ. парцеле (m ²)
15	В1	К.О. Врачар целе кп.: 406, 407 делови кп.: 405, 404, 408, 409;4924/1	ПП1	2710
16	В1	К.О. Врачар целе кп.: 437/1; 438/1 делови кп.: 441; 440; 439/2;439/1	ПП2	1363

У зони В2 постојећа катастарска парцела бр. 422, уједно је и грађевинска.

Намена и начин коришћења парцеле:

Планирани објекти у зони В1 намењени су за комерцијалне зоне и градске центре. Минимални проценат заступљености намене делатности у објектима је 80%, што даје могућности увођења становања и других компатибилних намена у складу са одредбама ГП Београда 2021 (култура, јавни садржаји, образовање и сл.) са учешћем до 20% у укупној БРГП објеката.

У зони В2 планирана намена је комерцијалне зоне и градски центри. Дозвољена је пренамена објекта у становање или другу компатибилну намену, у истом односу као и за зону В1, уз услов обезбеђења потребног броја паркинга места. Приземни објекти у унутрашњости парцеле предвиђени су за уклањање, чиме се ослобођа површина за стационарање возила и делимично умањење постојећег дефицита. Део грађевинске парцеле на углу између улица Његошеве и Алексе Ненадовића (између грађевинске и регулационе линије), површине око 275 m², уредити као партерно озелењени простор уз задржавање пет постојећих стабала. Овај простор је у функцији јавног коришћења и није дозвољено његово ограђивање. Није дозвољена изградња надземних или подземних објеката или делова објеката на овој површини. Дозвољено је у летњим месецима постављање башти ресторана које би заузеле максимално ½ ове површине. Башта ресторана може бити наткривена искључиво лаким надстрешницама (сунцобрани, тенде и сл.) максималне висине 3 m, које ће у зимским месецима бити уклоњене. Забрањено је било какво затварање (застакљивање, ограђивање и сл.) башти ресторана у смислу формирања затвореног корисног простора, односно објекта.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта одређен је грађевинским линијама према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

У складу са постојећом типологијом компактног блока, објекти су планирани као двострано узидани.

У зони В1 обавезно је повлачење приземља објеката на местима као што је то приказано на графичком прилогу 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

Објекат у оквиру пројекта парцелације ПП1 планиран је са два тракта, паралелних са Макензијевом улицом. Максимална ширина тракта непосредно уз Макензијеву улицу (Трг Славију) износи 12 m, док је минимално растојање између два тракта 6 m. Трактине је могуће повезати објектом на етажама вишим од П+1, али је неопходно остварити пешачку везу у нивоу приземља између улице Проте Матеје и Београдске (ширине мин. 6 m), све као што је приказано на графичком прилогу бр. 10. – „Композициони план”, Р 1:500.

У зони В2 грађевинске линије поклапају се са постојећим габаритом објекта. Подземна изградња није дозвољена у делу између грађевинске линије објекта и Његошеве улице, док је на преосталом делу парцеле могућа подземна изградња у складу са правилима плана.

Урбанистички параметри:

Урбанистички параметри су исказани индексом заузетости парцеле и индексом изграђености.

Максимални индекс заузетости, индекс изграђености и БРГП, дефинисани су у следећој табели:

Ознака подзоне	Максимални индекс заузетости „С”	Максимални индекс изграђености „И”	Максимална БРГП (m ²)
В1 (блок15)	75%	5.0	13550
В1 (блок16)			8800
В2	55%	2.6	3200

У случају издвајања кат. парцеле 437/1 из обухвата ПП2, максимални индекс заузетости, индекс изграђености и БРГП за минимални обухват ПП2 и ову парцелу дефинисани су у следећој табели:

Ознака подзоне	Максимални индекс заузетости „С”	Максимални индекс изграђености „И”	Максимална БРГП (m ²)
В1 (мин. ПП2)	75%	5.0	6830
В1 (437/1)	70%	4.0	1590

Спратност објекта:

Висина објекта је дефинисана максималном спратношћу, односно максималном висином коте венца и коте слемена како је дато у следећој табели (рачунајући да је спратна висина приземља 3.5 m, а висина осталих етажа 3.0 m) и представља максималну спратност до које се може градити нови објекат. Кота венца код објекта са повученом етажом односи се на венац повучене етаже. Повучена етажа се повлачи према улици за минимум 1.2 m од фасадне равни претходне етаже.

знака подзоне	Максимална спратност	Максимална висина коте венца (m)
В1	П+6 до П+8+Пе	22.0 за П+6 32.0 за П+8+Пе
В2	П+5+Пк	20.5

У случају издвајања кат. парцеле 437/1 из обухвата ПП2, максимална спратност за овај објекат износи П+6.

Услови за архитектонско обликовање објекта:

У зони В1, савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.

У зони В1 објекат ни једним својим делом не сме бити изграђен изван дефинисаних грађевинских линија. Дозвољава се изградња објекта изнад површине јавне грађе-

винске парцеле силаза у подземне пешачке комуникације (ЈП4) и јавне грађевинске парцеле ревизионог шахта (ЈП6) на висини од минимално 5 m мерено од коте тротоара дуж Макензијеве, односно Београдске улице непосредно испред планираног објекта. У нивоу приземља и подземних етажа објекат ни једним својим делом не сме бити изграђен на овој јавној површини.

Обавезно је висинско усклађивање или везивање делова новопланираног објекта за венце суседних објеката. Висинско усклађивање подразумева каскадно смицање вишег објекта ка нижем и то тако да се одступање од 1.5 спратне висине рачуна за складно повезивање.

У зони В2 забрањено је затварање постојећег пролаза (пасажа) ка унутрашњости парцеле.

Пројектовањем посебних рампи и прилаза неопходно је омогућити прилаз хендикепираним особама. Обавезно је пројектовање равних кровних равни или тераса, као и примена архитектонских решења која функционално и естетски не угрожавају суседне објекте.

Услови за изградњу обележја „Сале мира”:

У блоку 15, у зони В1, обавезно је адекватно обележивање споменика културе – „Сале мира”. Узимајући у обзир чињеницу да је оригинални објекат порушен, у циљу заштите „духа места”, на погодном месту у оквиру новог архитектонског склопа, планирати простор (салу) са поливалентном наменом и компатибилним садржајима, опредељен за јавне скупове, дебате, изложбе, трибине и друго.

Салу оријентисати ка репрезентативним отвореним просторима у оквиру комплекса из обухвата ПП1 (платоу на углу Београдске и Трга Славија, пешачкој вези између улица Београдске и П. Матеје или јавним просторима и атријумима у унутрашњости комплекса), као и јавној површини силаза у подземне пешачке комуникације.

У циљу изналажења најатрактивнијег решења прецизно дефинисање положаја и начина реконструкције „Сале мира” биће утврђено путем јавног архитектонско-урбанистичког конкурса који се планира за цео обухват ПП1.

Такође, у оквиру новог објекта на адекватан начин (спомени плоча, изложба, макета...) обележити сећање на уклоњени споменик културе и његов историјски значај.

Услови за изградњу обележја „Сале мира” издати су од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда под бројем Р5181/10 дана 13. октобра 2011. године.

Партерно уређење парцеле:

За нове објекте у зони В1, предвидети најмање 10% под зеленим површинама и дрвореде. Испод површина које су намењене зеленилу на којима се планирају подземне гараже, предвидети контејнере за садњу нижег дрвећа, велике жардињере за шибље, пузавице и перене, као и веће затрављене површине са довољно дубоким супстратом, подесним за неометан раст и развој трава, сезонског цвећа, лисно-декоративних врста и др.

Уређење слободних и зелених површина у оквиру зоне В1, захтева примену квалитетних и репрезентативних материјала за облагање партерних површина, увођење елемената урбаног мобилијара (водених огледала/фонтане, декоративне расвете, скулптуралне и ликовне елементе, просторе за седење и одмор итд.) и адекватно пејзажно уређење зелених површина.

У зони В2 предвиђено је уклањање приземних објеката у унутрашњости парцеле, чиме се ослобођа површина за стационирање возила и делимично умањење постојећег дефицита. Уређење дела парцеле/зоне на углу улица Његошеве и Алексе Ненадовића дефинисано је у поглављу 2.3. Јавне зелене површине.

3.3.9. Паркирање на парцели

У зони В1 паркирање решавају на парцели, у гаражи у склопу објекта по нормативу 1.1 ПМ за новопланиране станове, 1ПМ на 66 m² БРГП за трговину и 80 m² БРГП површине за пословање. Планиране су подземне гараже у два нивоа. У оквиру ових гаража обавезно обезбедити за мин. 10% већи број паркинг места од броја који је према нормативима овог плана потребан за будући објекат на парцели, у циљу смањења постојећег дефицита у окружењу. Ова обавеза не важи за објекат на кат. парцели 437/1 уколико се искључује из обухвата ПП2. У блоку 15 оријентациони капацитет подземне гараже за потребе новопланираног објекта је 192 паркинг места (174 + 10%), а у блоку 16 капацитет је 125 паркинг места (113+10%).

Улаз/излаз у гаражу за ПП1 у блоку 15 се планира један из улице Проте Матеје и други из унутрашњег дворишта. Минимално растојање ова два улаза/излаза мора бити 25м.

Улаз/излаз у гаражу за ПП2 у блоку 16 се планира један из улице Проте Матеје, а други из Алексе Ненадовића преко планиране приступне саобраћајнице.

Позиције планираних улаза/излаза приказане су на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу:

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 8 – „План мреже и објекта инфраструктуре (синхрон план)”, Р 1:500.

Инжењерскогеолошки услови:

Средине у којима ће се фундирати планирани објекти представљају повољну геотехничку средину, али у овом случају због присуства подземне воде оне спадају у неповољне средине. Наиме, фундирање објекта на планираној коти пореметило би стање подземне воде у тлу јер би објекат представљао баријеру природном кретању подземних вода. То би могло изазвати подизање нивоа подземне воде што би се негативно одразило на суседне објекте, а новопројектовани објекти би били под сталним утицајем подземних вода у висини око 2,5 m. Уколико би се извела дренажа око објекта, због велике дубине укопавања неопходно би било да у постојећи колектор Ø1500 се изврши прихватање дренажних вода. Тиме би се омогућило да се дренажна вода спроведе и да се врши њено природно отицање у канализациону мрежу. Уколико не постоји могућност прикључења дренажних објеката на колектор, треба планирати да у оквиру објекта мора постојати систем пумпи које би стално обарале ниво подземне воде. Рад пумпи и обарање нивоа подземне воде може изазвати додатна слегања суседних објеката у ширем кругу јер би дошло до поремећаја природних својстава геолошке средине.

Постојећу дренажу ОК 300 mm пре планиране изградње геодетски снимити и обухватити је пројектом дренаже за планирани објекат, извршити повезивање и прихватање процедних вода до рецепијента.

За планиране објекте извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати количину подземних вода, начин дренажања, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката.

Условљености и повезивање подземне изградње:

Обухват ПП1 налази се у контактної зони различитих планираних подземних садржаја испод Трга Славија:

- Станице Београдског метроа
- Јавне гараже, планиране у оквиру ППР-а мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11)

– Подземних пешачких пролаза, који су били тема Конкурса за урбанистичко-архитектонско решење уређења непосредне зоне Трга Славија са фонтаном 2012. године.

Овим Планом је у оквиру обухвата ПП1 дефинисана јавна површина намењена за један од силаза у подземне пешачке комуникације, док ће услови његове изградње бити предмет разраде посебног урбанистичког плана.

Шематски приказ међусобних односа и повезивања подземне и надземне изградње у контактної зони обухвата ПП1 приказан је на графичком прилогу бр. 10. – „Композициони план”, Р 1:500.

3.2.4. ЗОНА „Г” – комерцијалне зоне и градски центри

Правила парцелације:

Постојећа катастарска парцела уједно је и грађевинска парцела. Није дозвољена деоба постојеће катастарске парцеле.

Намена и начин коришћења парцеле:

У зони Г планирана намена је комерцијалне зоне и градски центри. На парцели нису дозвољене компатибилне намене, односно планира се 100% комерцијалних делатности.

Положај објекта на парцели:

Положај планираног објекта одређен је грађевинским линијама према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

Обавезно је постављање објекта на регулацију према ул. Проте Матеје. У складу са постојећом типологијом компактнoг блока, објекат је планиран као двострано узидани.

Подземна грађевинска линија поклапа се са границама грађевинских парцела.

Обавезно је уклањање свих постојећих објеката на парцели пре изградње новог објекта.

Урбанистички параметри:

Максимални индекс заузетости, индекс изграђености и БРГП, дефинисани су у следећој табели:

Ознака зоне	Број катастарске парцеле	Максимални индекс заузетости „З”	Максимални индекс изграђености „И”	Максимална БРГП (m ²)
Г	403	70%	4.5	1800

БРГП подземне гараже није укључена у укупан обрачун капацитета у зони Г.

Спратност објекта:

Висина објекта дефинисана је максималном спратношћу, односно максималном висином коте венца последње пуне етаже и максималном висином коте венца повучене етаже.

Максимална спратност објекта је П+5+Пс. Максимална висина коте венца последње пуне етаже је 21.0m, а максимална висина коте венца повучене етаже је 24.0 m, мерено од коте тротоара непосредно испред објекта. Повучена етажа се повлачи према улици за минимум 2.5m од фасадне равни претходне етаже.

Услови за архитектонско обликовање објекта:

Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала за фасадну облогу, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.

Обавезно је висинско усклађивање или везивање дела новопланираног објекта за венце суседних објеката. Висинско усклађивање подразумева каскадно смицање вишег објекта ка нижем и то тако да се одступање од 1.5 спратне висине рачуна за складно повезивање.

Пројектовањем посебних рампи и прилаза неопходно је омогућити прилаз хендикепираним особама.

Пројектовати равне кровове или кровне терасе као завршне етаже. Није дозвољено формирање еркера на фасадама новопланираног објекта у зони Г.

Партерно уређење парцеле:

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле реафирмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници парцелу могу уређивати према властитим афинитетима с тим што минимум 15% површине мора бити под зеленилом. Изнад подземне гараже предвидети контејнере за садњу нижег дрвећа, велике жардињере за шибље, пузавице и перене, као и затрављене површине са довољно дубоким супстратом, подесним за неометан раст и развој трава, сезонског цвећа, лисно-декоративних врста и др.

3.2.8. Паркирање на парцели:

У зони Г паркирање решавају на парцели, у гаражи у склопу објекта по нормативу 1пм на 66 м² БРГП за трговину и 80 м² БРГП површине за пословање, за хотел: 1 пм/2-10 кревета у зависности од категорије. Планирана је подземна гаража у два нивоа. Улази/излази у гаражу се планирају из ул. Проте Матеје.

3.2.9. Прикључење објекта на инфраструктурну мрежу:

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 8 – „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план)”, Р 1:500.

Инжењерскогеолошки услови:

Терен има карактеристике падине нагиба око 3-50. Постојеће равнотежно стање, кроз планирање нових урбаних садржаја, треба променити у корист веће стабилности, односно обезбеђења трајне стабилности терена и објеката. За сваки планирани објекат извести геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

Урбанистички показатељи за блок 15:

БЛОК 15	ПДР						ГП Београда 2021		
	А	Б	В1	Г	Јавни садржаји – објекат ИС, шахт, пешачки силаз	укупно	Пословно-трговачке улице	посебни пословни комплекси	укупно
Површина	8315	1263	2710	400	294	12982	2463	10519	12982
намена	Стан.	Стан.	Комерц.	Комерц.	Комунал. површине и делатност	Становање, комерц., комунал.	Комерц. делатности	Комерц. делатности	Комерц. делатности
оријентациона БРГП становања (м ²)	21316	3654	2710	/	/	27680	макс. 6034	макс. 18040	24074
оријентациона БРГП комерцијалних садржаја (м ²)	2475	760	10840	1800	/	15875	мин. 6281	мин. 18776	25057
оријентациона БРГП јавни садрж.	/	/	/	/	70(ИС)	70	/	/	/
оријентациона укупна БРГП (м ²)	23791	4414	13550	1800	70	43625	12315	36816	49131
оријентациони број станова	263	46	34	/	/	343	76	226	302
оријентациони број локала	30	10	136	23	/	199	79	235	314
површина под објектима (м ²)	4580	758	2033	280	70	7721	1724	7890	9614
слободне и зелене површине (м ²)	3735	505	677	120	224	5261	739	2629	3368
Индекс изграђености	2.86	макс. 3.5	макс. 5.0	макс. 4.5		3.36	4.0 (изузетно 5.0)	3.5 (изузетно 4.5)	3.78
Индекс заузетости	55%	макс. 60%	макс. 75%	макс. 70%		59%		75%	74%
Спратност објеката	постојећа*	макс. висина 19 м	П+6-П+8+Пе	П+5+Пс (макс. висина 24 м)	П	До П+8+Пе	32 м П+8+Пк	26 м, П+6+Пк (Изузетно 32 м П+8+Пк)	До П+8+Пк
Број становника	762	134	99	/	/	995	221	656	876
слободна зелена површина по становнику м ² /ст	4.9	3.8	6.8	/	/	5.3	3.3	4.0	3.8

*изузетак је део објекта у Београдској 10 и 12 (на кп 413 КО Врачар) у складу са правилима Плана за зону А

3.4. Табеларни приказ урбанистичких параметара

Упоредни приказ урбанистичких параметара у блокови-ма – постојећег стања, планираног стања и Генералног плана Београда до 2021, дати су у следећој табели:

	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	ГП БЕОГРАДА 2021
обухваћена површина (м ²)*	25894	30760	30760
оријентациона БРГП становања (м ²)**	42452	49928	48229
оријентациона БРГП пословања (м ²)	8447	28879	48906
Оријентациона БРГП јавних садржаја	4630	5400	/
оријентациона укупна БРГП (м ²)	55529	84207	97135
површина под објектима (м ²)	11878	15252	17653
слободне и зелене површине (м ²)	14016	10300	8036
индекс изграђености	2.14	3.28	становање: 3.5 пос.комплекс:3.5 пос. трг. улице:5.0 укупно: 3.78
Индекс заузетости	46%	59%	становање: 60% посл.комп:70% пос. трг. улице: 75% укупно: 69%
број становника	1670	1821	1756
% делатности	15	34	/
густина становања ст/ха	645	макс. 709	400-800 ст/ха укупно: 684
слободна зелена површина по становнику м ² /ст	8.39	макс. 5.66	4.6

* Вредности за обухваћену површину у постојећем и планираном стању су различите јер је у планираном стању дошло до проширења регулације у делу улице Проте Матеје, па је самим тим и површина блокова мања.

** Цео блок 15, изузев дела уз Макензијеву улицу, планиран је за становање, постојеће и ново, које је у складу са ГП Београда 2021 компатибилно са комерцијалним делатностима. Из тих разлога је планирана оријентациона БРГП становања нешто већа од оне планиране ГП Београда 2021.

Урбанистички показатељи за блок 16:

БЛОК 16	ПДР						ГП Београда 2021			
	ЗОНА	А	В1	В2	Јавни садржај – објекат културе	Јавни садржај – објекат ЕДБ-а	укупно	Пословно-трговачке улице	посебни пословни комплекси	Компактни блок
Површина	7462	1760	1245	688	1532	12687	2400	1245	9042	12687
намена	становање	комерцијала		Објекат културе са прист. сао	Комун. површ. и делат.	/	Комерц. дел.	Комерц. дел.	становање	Ком./ста.
оријентациона БРГП станавања (m ²)	20488	1760	/	/	/	22248	5880	2135	16140	24155
оријентациона БРГП комерцијалних садржаја (m ²)	2804	7040	3160	/	/	13004	6120	2222	15507	23849
оријентациона БРГП јавни садрж.	/	/	/	700	4630	5330	/	/	/	/
оријентациона укупна БРГП (m ²)	23502	8800	3160	700	4630	40792	12000	4357	31647	48004
оријентациони број станова	263	22	/	/	/	285	74	27	202	303
оријентациони број локала	35	93	40	/	/	168	77	28	194	299
површина под објектима (m ²)	4459	1320	650	177	925	7531	1680	934	5425	8039
слободне и зелене површине (m ²)	3003	440	595	511	490	5039	720	331	3617	4668
Индекс изграђености	3.15	5	2.6	1.0	3.27	3.22	4.0 (изузетно 5.0)	3.5 (изузетно 4.5)	3.5	3.78
Индекс заузетости	59%	75%	55%	26%	65%	59%	70%	75%	60%	63%
Спратност објеката	постојећа	П+6- П+8+Пе	П+5+Пк	П+3+Пе	П+4	до П+8+Пе	32 м П+8+Пк	26 м, П+6+Пк (Изузетно 32 м П+8+Пк)	18-21 м	до П+8+Пе
Број становника	762	64	/	/	/	826	215	79	586	880
слободна зелена површина по ст. (m ² /ст)	3.9	6.9	/	/	/	6.1	3.3	4.2	6.1	5.3

4. Мере заштите и геологија

4.1. Заштита културних добара

Простор обухваћен границом блокова 15 и 16 налази се у оквиру границе претходно заштићене целине Врачар.

Посматрано у целини простор ова два блока, у односу на обим очекиваних интервенција, је могуће поделити у две зоне: зону нове изградње (простор уз Макензијеву улицу и Трг Славија) и зону санације (преостали простор блокова).

Поред ове опште валоризације простора, валоризовани су сви појединачни објекти унутар граница плана. Дефинисана је и општа подела објеката на:

1. Споменике културе
2. Значајна архитектонска остварења
3. Објекте амбијенталних вредности
4. Објекте од ширег интереса за службу заштите
5. Објекте без архитектонских вредности

Споменици културе, значајна архитектонска остварења и објекти амбијенталних вредности представљају објекте од непосредног интереса за службу заштите.

У блоку 15 валоризовани су следећи објекти од непосредног интереса за службу заштите:

1. споменик културе :

Социјалистички народни дом – Сала мира (порушен). Објекат је утврђен за културно добро Одлуком о проглашењу, „Службени лист Града Београда”, број 19/81, Његошева бр. 20. Објекат је утврђен за културно добро Одлуком о утврђивању, „Службени гласник РС”, број 73/07

2. значајно архитектонско остварење:

Његошева бр. 24

3. објекти амбијенталних вредности:

Београдска бр. 4, Београдска бр. 8, Београдска бр. 14, Његошева бр. 22, Проте Матеје бр. 17, Проте Матеје бр. 9,

У блоку 16 валоризовани су следећи објекти од непосредног интереса за службу заштите:

1. објекти амбијенталних вредности:

Проте Матеје бр. 28, Његошева бр. 28, Његошева бр. 30, Алекса Ненадовића бр. 13, Алекса Ненадовића бр. 5, Макензијева бр. 21, Макензијева бр. 17,

Конзерваторским условима дефинисаним од стране Завода за заштиту споменика културе града Београд, предвиђено је следеће:

– За споменик културе у Његошевој бр. 20 обавезно је очување парцеле на којој се налази у неизмењеном облику, као и очување хоризонталне и вертикалне регулације. Дозвољена је адаптација у оквиру габарита и волумена објекта.

– За све остале објекте од непосредног и ширег интереса за службу заштите, поред адаптација у оквиру габарита и волумена објеката, где за то постоје техничке могућности, накнадном анализом сваког појединачног објекта, а на основу конкретног захтева, утврдиће се могућност мањих интервенција које одговарају постојећој форми објекта и према конкретним условљеностима саме локације. Могућност, обим и врста наведених интервенција утврђиваће се посебним конзерваторским условима надлежне службе заштите.

– Такође, за објекте који су валоризовани као објекти од непосредног интереса за службу заштите потребно је и очување изворног изгледа као и декоративних елемената архитектуре.

За порушени споменик културе „Сале мира” потребно је адекватно презентовање приликом изградње новог објекта (оријентациони положај сале приказан је на свим графичким прилозима, а услови за изградњу обележја „Сале мира” дати су у поглављу 3.2.3 Зона „В” – комерцијалне зоне и градски центри). Услови за изградњу обележја „Сале мира” издати су од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда под бројем Р5181/10 дана 13. октобра 2011. године.

На простору плана, с обзиром да се налази у непосредној близини заштићене зоне некрополе римског Сингидунума, треба обезбедити повремену археолошку надзор приликом свих земљаних радова који ће се изводити уз могућност обављања заштитних археолошких интервенција према потреби.

Све врсте планираних интервенција на територији плана извести у складу са урб. правилима утврђеним у овом Плану и посебним конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Саставни део документације плана чини елаборат Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите за План детаљне регулације блокова између улица Београдске, Макензије, Алексе Ненадовића и Његошеве – општина Врачар, израђен од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда и Услови за изградњу обележја „Сале мира” издати под бројем Р5181/10.

4.2. Заштита природе

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

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

Природну вредност предметног подручја представљају постојеће зелене површине у оквиру компактних стамбених блокова и дрворедна стабла у регулацији саобраћајница. Картирањем и вредновањем биотопа процењено је да је биотоп подтипа „Микрокомплекс мозаично распоређених биотопа са учешћем изграђених површина < 50%” од изузетне важности за успостављање система зелених површина града, мелиорацију микроклиме и повећање порозности тла у зони густо изграђених подручја града какво је подручје Славије, а самим тим и унапређење услова живота локалног становништва и заштиту природе.

Очувањем постојећих зелених површина и дрвореда, као и планирањем зелених површина у директном контакту са тлом у одређеном проценту, сходно намени простора, планским решењем су обезбеђени важни еколошки елементи „зелене инфраструктуре”, који, у компактно изграђеном делу града, омогућавају одвијање процеса природног кружења атмосферских вода и кретање врста, а самим тим и заштиту природе.

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- постојећа стабала која је неопходно уклонити ради формирања колских приступа планираним комплексима ПП1 и ПП2, потребно је, у зависности од техничких могућности, пресадити на одговарајућу локацију у границама предметног Плана;

- за извођење радова који изискују сечу одраслих примерака дендрофлоре, потребно је прибавити сагласност надлежне институције;

- постојеће трасе дрвореда допунити новим дрворедним стаблима;

- препоручује се вертикално озелењавање и формирање кровног зеленила у циљу допуне постојећег фонда зеленила и формирања специфичних микроклимата у зонама интензивног загађења;

- при избору врста за озелењавање предност треба дати аутохтоним врстама, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу; као декоративне врсте могу се користити и стране врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима; не препоручује се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне и алергене врсте; и

- контролу инвазивних и алергених врста обезбедити редовним одржавањем зелених површина.

Уколико се у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе, извођач је дужан да обавести Министарство надлежно за послове заштите природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

4.3. Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда под IX-01 бр. 350.5-123/08, дана 8. маја 2008, донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације (дела централне зоне – просторна целина општине Врачар) за подручје између улица: Макензије, Алексе Ненадовића, Његошеве, Београдске и Трга Славија. Предметно Решење налази се у документацији плана.

Саставни део документације плана је Картирање и вредновање биотопа за подручје које се налази у обухвату плана.

На предметном простору утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- пројектовање и изградња планираних објеката мора бити у складу са техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту и намену објеката,

- није дозвољено изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воде, ваздуха, земљишта),

- није дозвољено изградња производних објеката, складишта опасних и других производа или отпадних материја,

- није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда,

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње објеката, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћавање или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом,

- пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката који подлежу процени утицаја на животну средину потребно је обратити се 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 стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04, 36/09, 88/10).

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

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода (земљотреса, пожара, поплава) и потреба значајних за одбрану, планирана изградња биће извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења, у складу са законском регулативом из те области.

Урбанистичке мере за заштиту од пожара:

Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником 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 у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објекта 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),

– 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 високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 37/95),

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

– Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89),

– Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89),

– Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85),

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

– Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90),

– Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и

– Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, 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).

Потребно је прибавити локацијске услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за предметни објекат, на основу којег ће се сагледати конкретни објекат, техничка решења, безбедносна растојања... , у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

За предметни план су прибављени услови Управе за заштиту и спасавање у Београду бр. 217-27/2009-06/04, дана 17. фебруара 2009. године.

Мере заштите од земљотреса:

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

– Правилником 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).

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

Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације.

4.5. Мере енергетске ефикасности и изградње објеката

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

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

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,

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

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

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

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

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,

– уградити штедљиве потрошаче енергије,

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

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

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

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

4.6. Инжењерско-геолошки услови

(графички прилог бр. 9 – „Инжењерско-геолошка категоризација терена”, Р 1: 500)

Геоморфолошки гледано, предметно подручје захвата падину која се спушта од ул. Булеvara краља Александра, генералног нагиба од 3-50, са kotaма терена од око 117-129 m. И поред урбанизације и изведеног уређења, падина је задржала генерални нагиб.

Геолошку основу терена изграђују седименти терцијера који су представљени кречњацима, лапорима и лапоровитим глинама. Преко седимената терцијера, током периода квартара формиране су насlage делувијално-пролувијалних и делувијалних глина, које су прекривене еолским творевинама (лесом). Као последица урбанизације (грађевинске активности) у терену је присутан насип (савремено тло-техногене насlage).

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

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

На основу геолошке грађе терена и услова који владају на предметној локацији Препоручује се да ката фундарања објекта буде на контакту лесоида и погребене земље односно на око 5 m од површине терена око коте 114 мнв.

Сходно планираном решењу да ће објекти бити укопани са две подземне етажне у односу на површину терена (на око 7,5 m) контакт објекат – терен би се остварио на контакту погребене земље и заглињених прашина. Ове средине представљају повољну геотехничку средину за фундарање објекта, али у овом случају због присуства подземне воде оне спадају у неповољне средине. Наиме, фундарање објекта на планираној коти пореметило би стање подземне воде у тлу јер би објекат представљао баријеру природном кретању подземних вода. То би могло изазвати подизање нивоа подземне воде што би се негативно одразило на суседне објекте, а новопројектовани објекти би били под сталним утицајем подземних вода у висини око 2,5 m. Уколико би се извела дренажа око објекта, због велике дубине укопавања неопходно би било да се у постојећи колектор Ø1500 изврши прихватање дренажних вода. Тиме би се омогућило да се дренажна вода спроведе и да се врши њено природно отицање у канализациону мрежу. Уколико не постоји могућност прикључења дренажних објеката на колектор, треба планирати да у оквиру објекта мора постојати систем пумпи које би стално обарале ниво подземне воде. Рад пумпи и обарање нивоа подземне воде може изазвати додатна слегања суседних објеката у ширем кругу јер би дошло до поремећаја природних својстава геолошке средине.

Препоручујемо да се фундарање изведе на контакту лесоида и погребене земље односно на око 5 m од површине терена око коте 114 мнв.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања која у себи морају садржати и уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта. Истраживања извести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

За потребе предметног плана израђен је елаборат „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Регулационог плана за подручје између улица: Београдске, Макензијеве, Алексе Ненадовића и Његошеве у Београду” од стране предузећа „TILEX” д.о.о. из Београда.

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља плански основ за издавање Информације о локацији и Локацијских услова за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

План представља плански основ за израду Пројекта препарцелације, у складу са графичким прилогом бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р 1:500.

Даљом планском разрадом предметног простора, предвидети могућност повезивања планираних садржаја (површинских саобраћајних токова и садржаја из обухвата ПП1 и ПП2) са будућим подземним пешачким пролазима и подземном станицом Београдског метроа.

План представља основ за спровођење Јавних архитектонско-урбанистичких конкурса за обухвате ПП1 и ПП2 у зони В1. У случају изузимања кп 437/1 из обухвата ПП2, за ову кат. парцелу не обавезује се израда архитектонско-урбанистичког конкурса већ верификација решења од стране Комисије за планове Скупштине града Београда. Такође, за идејно решење објекта културе у Блоку 16 неопходно је расписати архитектонско-урбанистички конкурс. Распис свих архитектонско-урбанистичких конкурса мора бити у складу са текстуалним делом Плана и свим графичким прилозима Плана.

Све врсте планираних интервенција на територији Плана извести у складу са урб. правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

За планиране објекте у зони В извести детаљна геолошка истраживања која ће тачно дефинисати количину подземних вода, начин дренажања, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања која у себи морају садржати и уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта.

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

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

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана у граници његовог обухвата стављају се ван снаге:

– Детаљни урбанистички план подручја Славија („Службени лист Града Београда”, бр. 11/80, 3/86, 4/92, 15/91)

– План детаљне регулације Трга Славија, градске општине Врачар и Савски венац („Службени лист Града Београда”, број 30/15)

Ступањем на снагу, у граници овог плана остаје на снази План генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11).

Ступањем на снагу, у граници овог плана допуњују се:
 – Регулациони план за реконструкцију ЦС „Врачар 2” и изградњу примарног потисног цевовода друге висинске зоне дуж Аутопута до улице Војислава Илића („Службени лист Града Београда”, број 15/96)
 – План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија-Жичка („Службени лист Града Београда”, број 15/04)
 Саставни део овог плана су:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500
3. РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	Р 1: 500
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПЛАНОМ СПРОВОЂЕЊА	Р 1: 500
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 500
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТК МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 500
7. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 500
8. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН)	Р 1: 500
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	Р 1: 500
10. КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН	Р 1: 500

3. Одлука о приступању изради Плана
 4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
 5. Извештај о Јавном увиду
 6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
 7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
 8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
 9. Извод из Генералног плана Београда 2021 (текстуални и графички прилог)
 10. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
 11. Концепт плана
 12. Стечене обавезе
 13. Геолошко-геотехничка документација
 14. Картирање биотопа
 15. Подаци о постојећем стању
 16. Елабрат услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту
 17. Анкетни конкурс за урбанистичко-архитектонско решење Трга Славија – прва награда

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Катастарско-топографски план (са границом плана) Р 1:500
 2д. Катастарски план (са границом плана) Р 1:500
 3д. Катастар водова и подземних инсталација Р 1:500
 Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-211/16-С, 28. априла 2016. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације подручја између улица: др Милутина Ивковића, Булеvara ослобођења, Звечанске, Булеvara мира, улице између Булеvara мира и Булеvara ослобођења, Хумске и Динарске, градска општина Савски венац-----	1
План детаљне регулације блокова 15 и 16 између улица Макензијеве, Алексе Ненадовића, Његошеве, Београдске и Трга Славија, општина Врачар -----	29

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

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15