



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 74

19. јул 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 18. јула 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, 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

## ПЛАН

### ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ – ЦЕЛИНА А1, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

#### А. УВОД

##### А.1. Повод и циљ израде плана

1.1. Повод за израду предметног плана је:  
– захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX– 03 број 350.10-67/2006 од 6. јула 2006. године;

– допис Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 30366/96000-VI-1 од 5. јула 2006. године, упућеног Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове.

Иницијативу је покренуло удружења грађана насеља Јајинци и Скупштина општине Вождовац дописом бр. 1003 од 26. октобра 2006. године, упућеном главном градском архитекти.

Повод за израду плана је потреба регулисања статуса неплански изграђених објеката у претходном периоду, обезбедила планска урбанизација неизграђеног подручја.

1.2. Циљ израде предметног плана је:

– дефинисање границе целине А1;  
– дефинисање грађевинског подручја са предлогом одређивања површина јавне и остале намене у планираном стању;  
– испитивање могућности усклађивања постојећих неплански изграђених објеката са параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);

– утврђивање проблема саобраћаја и њихово могуће програмско решење усклађено са Генералним планом Београда 2021;

– утврђивање проблема комуналне инфраструктуре, њихово могуће решење у складу са Генералним планом Београда 2021 и урбанистичким условима.

##### А.2. Обухват плана

###### А.2.1. Опис границе и површина обухваћена планом

Границом плана обухваћен је део територије општине Вождовац дефинисане:

– на југу (се поклапа) са планираном регулацијом Булеvara ослобођења 1, која је у обухвату Плана детаљне регу-

лације подручја Јајинци – целина А2, чија израда је у току на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09, границом катастарских парцела бр. 7947, 7942 и 7941/1 КО Јајинци и улицом Породице Трајковић 2 ( граница Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2 – чија израда је у току на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, бр. 49/09, којом је део ове улице обухваћен);

– на западу се поклапа са планираном регулацијом улице Булевар ослобођења (граница Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Б – чија израда је у току на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09, којим је ова улица обухваћена);

– на северо-западу се поклапа са регулацијом дела Улице бебелове до Беранске улице, која у овом делу обухвата ДУП за изградњу продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист Града Београда”, број 9/85) и у обухвату је предметног плана;

– на северо-истоку се поклапа са регулацијом дела Беранске улице, која није у обухвату овог плана, односно граница овог плана усклађена је са границом Плана детаљне регулације за подручје дела градске потцелине Трошарина („Службени лист Града Београда”, број 52/12);

– на истоку се поклапа са регулацијом дела улице Беранске, која је у обухвату овог плана (односно са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, чија израда је у току на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09);

– на југо-истоку се поклапа са регулацијом Улице породице Трајковић 3, чији је део у обухвату овог плана, односно поклапа се са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, чија израда је у току на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09.

Површина територије у границама плана је око 30,77 ха.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога Плана у размери 1:1.000 и 1: 2.500.

###### А.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра земљишта:

КО Вождовац

Целе парцеле:

7917/1; 7916/2; 7916/3; 7976/10; 7976/1; 7976/8; 7976/2; 7976/3; 7976/4; 7976/5; 7976/7; 7984/4; 7984/3; 7979/5; 7978/2;

7978/7; 7978/1; 7978/5; 7976/9; 7977/4; 7977/3; 7977/2; 7977/1; 7976/11; 7749/6; 7749/33; 7749/4; 7990/2; 7985/3; 7976/6; 7976/12; 7976/13; 7976/14; 7976/15; 7976/16; 7950; 7949; 7972/1; 7972/2; 7968; 7948/4; 7948/5; 7948/6; 7975/3; 7975/4; 7975/2; 7972/2; 7973/1; 7948/1; 7948/2; 7948/3; 7973/2; 8008; 7974; 7951; 7954; 7952; 7945; 7975/1; 7953; 7955; 7956; 7928; 7927; 7926; 7925; 7924/1; 7922/2; 7923/2; 7921/1; 7921/2; 7921/3; 7919/3; 7919/2; 7919/1; 7918/3; 7918/2; 7917/3; 7917/2; 7918/1; 7915; 7914; 7893/2; 7893/3; 7893/4; 7896; 7897/1; 7898; 7899; 7900; 7901; 7903/1; 7904/1; 7904/3; 7905/6; 7904/4; 7749/10; 7979/4; 7905/1; 7905/4; 7907/4; 7907/6; 7907/9; 7909/1; 7907/2; 7907/3; 7905/2; 7905/3; 7904/2; 7903/4; 7903/3; 7912/1; 7908/2; 7908/1; 7906; 7978/3; 7903/2; 7978/6; 7978/4; 7902; 7905/5; 7923/1; 7920/1; 7920/2; 7880/2; 7894; 7893/1; 7929; 7931/1; 7922/1; 7920/10; 7946; 7947; 7943; 7942; 7944; 7749/9.

#### Делови парцела:

7997/1; 7997/3; 7963; 7992/1; 7991/1; 7985/1; 7984/1; 7984/2; 7990/3; 7985/4; 7989/6; 7996/2; 7749/7; 7995/3; 7970/1; 7962; 7941/1; 7924/2; 7911; 7744/23; 7745/13; 7745/11; 7745/9; 7745/7; 7749/1; 7891; 7892; 7893/5; 7893/6; 7888/1; 7907/5; 7910; 7895; 7930/2; 7930/1; 7931/2; 7941/2; 2311/2; 7979/1; 7909/1; 7909/2.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичких прилога, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р= 1:1.000.

### А.3. Постојећа намена површина

У оквиру границе плана у постојећем стању налазе се:

– површине јавних намена	7,88 ha
– комуналне и инфраструктурне површине	4,95 ha
– саобраћај и саобраћајне површине	2,57 ha
– зелене површине	0,36 ha
као и	
површине осталих намена	22,89 ha
– становање и стамбено ткиво	15,97 ha
– комерцијалне зоне и градски центри	1,73 ha
– неизграђено земљиште	5,19 ha.

#### Саобраћај и саобраћајне површине

##### Улична мрежа

Насеље Јајинци налази се у јужном делу града дуж Булевара ослобођења, тј. Авалског пута – једног од једанаест уливно-изливних магистралних прваца града Београда. Део је државног пута II реда број 141 (стара ознака: државни пут II реда – регионални пут Р-200) који почиње Булеваром ослобођења од Аутокоманде и пролазећи подножјем планине Авала пружа се ка Младеновцу. На свом путу, овај саобраћајни правац од раскрснице са Улицом Саве Машковића, тангира насеље Бањица, пролази кроз насеља Јајинци, Раковица село, укршта се са Кружним путем и наставља да пролази кроз насеља Бели поток, Рипањ, Зуце, Пиносва. Јајинцима и осталим наведеним насељима, Авалски пут представља главну саобраћајну везу са градом.

Стари Авалски пут од Улице Саве Машковића до Кружног пута, у свом профилу има траку по смеру, што не одговара рангу магистрале и значају ове саобраћајнице. Сви објекти дуж предметне саобраћајнице остварују директан улаз-излаз чиме се угрожава безбедност и изазивају временски губитци возила у току. Све ово указује на потребу ширења ове саобраћајнице, и планирања новог уводног правца у град са јужне стране града.

Остале улице део су секундарне уличне мреже и имају функцију приступа конкретним саджајима.

##### Јавни градски превоз

Булевар ослобођења је једина саобраћајница на предметном подручју дуж које се пружају трасе линија аутобуског подсистема ЈГС-а, те се може закључити да је само део насеља уз ову саобраћајницу на задовољавајући начин опслужен линијама ЈГПП-а.

##### Паркирање

У постојећем стању, паркирање се обавља у оквиру регулације саобраћајница и унутар парцела.

##### Зелене површине

У оквиру границе плана зелене површине су најприсутније у зони индивидуалног становања, а евидентирани су у већој или мањој мери и остали типови зелених површина према наменама и то за комуналне делатности, јавне службе, комерцијалне делатности и јавне зелене површине.

Површине различитих намена које садрже зеленило, у неким случајевима се појављују као компактне целине, а у другим као мање површине које су спорадично и фрагментарно распоређене, понегде уз присуство линијског зеленила, живица, међа, старих воћњака, ређе дрвореда. Зеленило је у ширем обухвату претежно неуређено, негде у извесној мери девастирано и са недовољно израженим карактеристикама за типолошко издвајање.

У највећој мери је заступљено индивидуално становање на парцелама на којима су присутне зелене површине различите процентуалне заступљености, квалитета и нивоа одржавања.

На простору целине А1, налазе се постојеће озелењене површине Топлане „Вождовац”. Зелене површине под постојећим комуналним делатностима и инфраструктуром, процентуално су изнад просека, углавном одржаване и доброброг естетског и здравственог стања. Групе различитих врста дрвеће и шибља распоређене су у групама или појединачно, а на неким местима и као дрвореди.

Зеленило у оквиру комерцијалних зона, појављује се спорадично и у недовољној мери, при чему нису испуњени параметри потребног процентуалног учешћа на парцелама.

На неизграђеном земљишту, присутне су различите категорије девастираних површина које представљају утрине и угари у различитим фазама сукцесије. На неким местима појављују се и квалитетне групе лишћарског дрвећа и шибља.

Мали, узани појас зеленила дуж Бебелове улице простира се обострано и састоји се од дрвећа, шибља и травњака.

#### Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

##### Постојећа водоводна мрежа

По свом висинском положају територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци–Целина А1, Градска општина Вождовац, припада трећој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Трећа висинска зона водоснабдевања снабдева се водом преко цевовода Ø350 mm – Ø300 mm (пролази улицама: Црнотравском, Пауновом, Баштованском и Булеваром Ослобођења до резервоара „Торлак”), као и преко цевовода Ø600 mm од ЦС „Дедиње” до резервоара „Торлак” (пролази улицама: Булевар ЈА, Беранском и Војводе Степе).

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мре-

жа треће висинске зоне димензија Ø150 mm, Ø100 mm и мањих пречника.

#### Постојећа канализациона мрежа

Територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци–Целина А1, градска општина Вождовац, припада територији Централног градског канализационог система и налази се на подручју Топчидерског канализационог слива, где је заступљен сепарациони систем канализација.

Реципијент за употребљене воде је Топчидерски фекални колектор 60/110 cm, а за кишне воде Топчидерска река.

Непосредни реципијент употребљених вода предметне територије је Бањички колектор димензија 70/125 cm. Предметни колектор је реципијент свих употребљених вода из насеља Јајинци и Железовац.

Реципијенти кишних вода су Бањички поток и Каљави поток. Бањички поток је захваћен у колектор 160/180 cm, од пропуста од ул. Булевар ослобођења до на око 100 m узводно од ушћа у Каљави поток. Каљави поток је на потезу од ул. Булевар ослобођења низводно зацељен у кишни колектор димензија 285/260 cm до 165/180 cm.

На простору насеља Јајинци – целина А1 постоји изграђена кишна и фекална канализација која одводи отпадне воде са комплекса Топлане Вождовац Улицом др Изабеле Хатон, у постојеће колекторе у Булевару ослобођења.

#### Водопривреда

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока у који се уливају две притоке:

Узводна – Бањички поток и низводна – поток Железовац са притоком потоком Липице.

Бањички поток је захваћен у колектор 160/180 cm, од пропуста на Булевар ослобођења до на око 100 m узводно од ушћа у Каљави поток.

Каљави поток је на потезу од Булевара ослобођења низводно зацељен у кишни колектор димензија 285/260 cm до 165/180 cm. Деоница Каљавог потока између ушћа Железовацког и Бањичког потока није регулисана.

Потоци Железовац и Липице су нерегулисани.

#### Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

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

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом, на предметном подручју у оквиру границе плана, изграђене су следеће трафостанице (ТС) 10/0,4 kV:

- „Породице Трајковић 2” (рег. бр. „V1894”);
- „Породице Трајковић 3” (рег. бр. „V-1829”);
- „Породице Трајковић 17а” (рег. бр. „V-1776”);
- „Беранска бб „Топлана”” (рег. бр. „V-1325”);
- „Беранска 13, угао Видака Марковића” (рег. бр. „V-1610”),

са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће ТС 10/0, 4 kV изведене су као слободностојеће (рег. бр. „V-1894” и „V-1610”), стубне ТС (рег. бр. „V-1829” и „V-1776”) и у оквиру објекта (рег. бр. „V-1325”).

Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова 10 kV изграђена је већим делом подземно а мањи део надземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко слободних површина, док је нисконапонска (нн) мрежа, тј. мрежа водова 0,4 kV изграђена већим делом надземно и једним мањим делом подземно.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”.

Постојеће саобраћајне и слободне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нн мреже.

#### Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°30 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Вождовац”. У оквиру границе предметног Плана изграђена је одговарајућа телекомуникациона (тк) мрежа капацитета за потребе садашњих корисника. Постојећа тк мрежа изведена је испод саобраћајних и слободних површина, подземно, у рову потребних димензија и једним малим делом у тк канализацији.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У граници Плана, из правца саобраћајнице Булевар ослобођења, изграђен је приводни оптички тк кабл за „Хенкел Мерима”. Поменути тк кабл положен је у тк канализацији.

На предметном подручју, у централном делу, изграђена је активна базна станица „Мобилне телефоније Србије” у оквиру комплекса топлане „Вождовац”.

#### Постојећа топловодна мрежа и постројења

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане „Вождовац”, чији се комплекс и налази у оквиру границе предметног плана. Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Вождовац” ради у температурном режиму 150/75 °С.

Од Топлане „Вождовац” су изграђена четири магистрална топловодна правца:

– Магистрала Бањица Ø508,0 mm, у коридору улице Др. Изабеле Хатон.

– Магистрала Војводе Степе Ø609,6 mm, у коридору улице Беранска.

– Магистрала Кумодраж Ø457,2 mm, у коридору улице Беранска према Кумодражу.

– Магистрала Браће Јерковић („4. јули”) Ø609,6 mm, ка комплексу ЕПС-а – веза између Улица Беранске и Војводе Степе.

Поменути топловодни правци кроз предметну целину А1 су првенствено транзитног карактера и са њих није планирано снабдевање овог подручја.

Поједини постојећи објекти, који се налазе у оквиру предметног плана, су топлификовани путем постојећих топловодних прикључака, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

#### Постојећа гасоводна мрежа и постројења

У оквиру границе предметног плана, у коридору Беранске улице, изграђен је градски гасовод, пречника Ø457,2 mm и притиска  $p=6\div 12$  bar-а. Са овог гасовода се природним гасом снабдева топлана „Вождовац”.

У оквиру комплекса топлане „Вождовац” налазе се две гасне мерно-регулационе станице.

#### Спонтано настали блокови стамбене изградње

Подручје Јајинаца формирало се у процесу спонтаног насељавања предметне територије, интензивним претварањем неизграђеног земљишта у грађевинско земљиште, без одговарајућег:

- правног основа;
- планског усмерења;
- инфраструктурне опремљености.

Стихијски су формиране кривудае улице, неуједначених профила и без тротоара. Велики је број „слепих улица”, без јединствене грађевинске линије.

На земљишту са спонтаном индивидуалном изградњом налази се око 262 породичне куће, укупне БРГП око 75.526,15 m<sup>2</sup>:

- на парцелама просечне површине 5–6 ари,
- спратности од П+1 до П+2+Пк;
- са просечним индексом изграђености парцеле око 0,46. Број становника износи око 760.

#### А.4. 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),

– Одлуци о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, бр. 49/09), као и:

– Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16),

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

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

– Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15),

– Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94),

– Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09),

– Закон о јавним путевима („Службени гласник РС”, број 101/05).

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 коме се предметна локација налази у површинама за:

површине јавних намена:

- саобраћајне површине
- зелене површине
- комуналне и инфраструктурне површине
- спорт, спортски објекти и комплекси површине осталих намена:
- становање и стамбено ткиво
- комерцијалне зоне и градски центри.

#### Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

##### Б.1. Појмовник

1) унапређење енергетске ефикасности – смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

2) енергетска својства објеката – стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандаризованим коришћењем објекта (што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење).

3) намена земљишта – начин коришћења земљишта одређен планским документом.

4) површина јавне намене – простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

5) обухват плана – просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом.

6) грађевинска парцела (ГП) – део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

7) регулациона линија (РЛ) – линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

8) грађевинска линија (ГЛ) – линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

9) бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) – је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, а повучен спрат се рачуна са 100% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, 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.).

10) индекс заузетости парцеле (Из) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

11) индекс изграђености парцеле (Ии) јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

12) инвеститор јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола.

13) објекат јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопровредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).

14) комунална инфраструктура јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе.

15) изградња објекта јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;

16) грађење јесте извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова, уградња инсталација, постројења и опреме.

17) спратност – висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк и/или максималном висином коте венца израженом у метрима.

18) постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

19) објекат – грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционално, техничко – технолошку или биотех-

ничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, склоништа и сл.).

20) реконструкција – извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

21) доградња – извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

22) нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

23) висина објекта на равном терену – растојање од нулте коте до коте венца. Висина објекта на терену у паду – дефинише се удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле.

24) кота улаза за нестамбену намену објеката – може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

25) кота улаза за стамбену намену објеката – може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте.

26) наспрамни објекат – зграда у истом блоку, иза задње границе парцеле и постојећи, засебан дворишни објекат на истој парцели.

## Б.2. Планирана намена површина у оквиру границе плана

У оквиру границе плана дефинисано је 11 грађевинских блокова.

Земљиште у оквиру границе плана подељено је на :

- Земљиште за површине јавних намена:
- комуналне и инфраструктурне површине (инфраструктурна површина, топлана – Т);
- саобраћај и саобраћајне површине и
- зелене површине – З.
- Земљиште за површине осталих намена:
- становање и стамбено ткиво: блокове индивидуалне стамбене изградње – А и нове комплексе организоване стамбене изградње НК (у блоку А1-6 компатибилна намена су комерцијалне зоне и градски центри ознаке Б1) и НК1; и
- комерцијалне зоне и градски центри – Б (и Б1 као компатибилна намена у блоку А1-6 новим комплексима организоване стамбене изградње НК и спорту, спортским објектима и комплексима С); и
- спорт, спортске објекти и комплекси – С (у блоку А1-6 компатибилна намена су комерцијалне зоне и градски центри ознаке Б1 и нови комплекси организоване стамбене изградње ознаке НК).

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

Површине за остале намене приказане су на графичком прилогу бр. 2. – „Планирана намена површина“ у Р1:1.000.

### ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- комуналне и инфраструктурне површине:
- о топлана – Т 4,93 ha
- о инфраструктурна површина 0,19 ha
- саобраћај и саобраћајне површине 3,25 ha
- зелене површине – З 0,27 ha

### ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- блокови индивидуалне стамбене изградње – А површине 16,43 ha,

БРГП=170.370,00 m<sup>2</sup> и макс. спратности П+1+Пк, изузетак од правила чини први ред грађевинских парцела које имају директан приступ на саобраћајницу Булевар ослобођења – стари Авалски пут, на којима се планира максимална спратност објеката П+2+Пк);

– нови комплекси организоване стамбене изградње – НК површине 2,74 ha,

(15% површине 0,4 ha рачуна се за блоковски саобраћај, остала површина намењена је новим комплексима становања површине 2,33 ha са БРГП=46.825,00 m<sup>2</sup> и макс. спратности П+4+Пк; за компатибилну намену у блоку А1-6: комерцијалне зоне и градски центри – Б1 макс. спратност објеката је П+4+Пк, макс. висине објеката 18,0 m до коте венца;

– нови комплекси организоване стамбене изградње – НК1 површине 0,98 ha,

са БРГП=9.663,00 m<sup>2</sup> и макс. спратности П+2+Пк);

– комерцијалне зоне и градски центри – Б (површине 0,95 ha и БРГП=9.468,00 m<sup>2</sup>, макс. висине објеката 8,0 m до коте венца);

– спорт, спортски објекти и комплекси – С површине 1,03 ha, са БРГП=5.005,00 m<sup>2</sup> и макс. висина објекта 12 m до коте венца; за компатибилне намене у блоку А1-6: комерцијалне зоне и градски центри – Б1 макс. спратност објеката је П+4+Пк, макс. висине објеката 18,0 m до коте венца, а за нове комплексе организоване стамбене изградње – НК макс. спратности је П+4+Пк.

Укупна планирана површина за јавне намене целине А1 износи 8,64 ha

Укупна планирана површина за остале намене целине А1 износи 22,13 ha

Укупна планирана површина за целину А1 износи 30,77ha

Укупна планирана БРГП за јавне намене целине А1 износи 22.533,00 m<sup>2</sup>

Укупна планирана БРГП за остале намене целине А1 износи 241.331,00 m<sup>2</sup>

Укупна планирана БРГП за целину А1 износи 263.864,00 m<sup>2</sup>

### Приказ планираних површина целине А1:

НАМЕНА ПОВРШИНА (ha)		ЦЕЛИНА А1 (ha)		
1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		ПОСТОЈЕЋА	ПЛАНИРАНА	ЗБИР
комуналне и инфраструктурне површине	топлана	4.95	-0.02	4.93
	инфраструктурна површина	0.00	0.19	0.19
саобраћај и саобраћајне површине		2.57	0.68	3.25
зелене површине		0.36	- 0.09	0.27
1. укупна површина јавне намене (ha)		7.88	0.76	8.64
2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		ПОСТ.	ПЛАН.	ЗБИР
неизграђено земљиште		5.19	- 5.19	0.00
блокови индивидуалне стамбене изградње А		15.97	0.46	16.43
нови комплекси организ. стамб. изградње НК*		0.00	2.74	2.74
нови комплекси организ. стамб. изградње НК1		0.00	0.98	0.98
комерцијалне зоне и градски центри Б		1.40	- 0.45	0.95
комерцијалне зоне и градски центри Б1*		0.33	- 0.33	0.00
спорт, спортски објекти и комплекси С*		0.00	1.03	1.03
2. укупна површина остале намене (ha)		22.89	-0.76	22.13
УКУПНА ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА 1.+2. (ha)		30.77	0.00	30.77

\* У блоку А1-6 компатибилна намена за нове комплексе организоване стамбене изградње НК је комерцијална зона и градски центри Б1, а за спорт, спортске објекте и ком-

плексе С компатибилна намена су нови комплекси организоване стамбене изградње НК и комерцијална зона и градски центри Б1.

## Приказ БРГП целине А1:

БРГП (m <sup>2</sup> )	ЦЕЛИНА А1 (m <sup>2</sup> )		
	ПОСТОЈЕЋА	ПЛАН.	ЗБИР
1.БРГП (m <sup>2</sup> ) ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
комуналне и инфраструктурне површине (топлана)	9.500,00	13.033,00	22.533,00
1. укупна БРГП за јавне намене	9.500,00	13.033,00	22.533,00
2. БРГП (m <sup>2</sup> ) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ			
блокови индивидуалне стамбене изградње – А	75.526,15	94.843,85	170.370,00
нови комплекси организоване стамбене изградње НК*	0,00	46.825,00	46.825,00
нови комплекси организоване стамбене изградње НК1	0,00	9.663,00	9.663,00
комерцијалне зоне и градски центри Б	5.232,65	4.235,35	9.468,00
комерцијалне зоне и градски центри Б1*	3.531,00	-3.531,00	0,00
спорт, спортски објекти и комплекси С*	0,00	5.005,00	5.005,00
2. укупна БРГП остале намене	84.289,80	157.041,20	241.331,00
УКУПНА БРГП (m <sup>2</sup> ) 1.+ 2.	93.789,80	170.074,20	263.864,00

\* У блоку А1-6 компатибилна намена за нове комплексе организоване стамбене изградње НК је комерцијална зона и градски центри Б1, а за спорт, спортске објекте и комплексе С компатибилна намена су нови комплекси организоване стамбене изградње НК и комерцијална зона и градски центри Б1.

## Приказ осталих нумеричких података за целину А1:

ЦЕЛИНА А1			
остали нумерички подаци	ПОСТОЈЕЋИ	ПЛАН.	ЗБИР
број стамбених јединица	262	120	382
Број локала	13	60	73
број становника	1223	206	1429
број запослених	13	100	113
број становника+запослени	1236	306	1542

## Б.3. Биланс урбанистичких показатеља

## БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	ПОВРШИНА (%)
1. површине јавне намене		
саобраћај и саобраћајне површине	3,25	10,56
комуналне и инфраструктурне површине (топлана,инфраструктурна површина)	5,12	16,64
зелене површине	0,27	0,88
укупно 1.	8,64	28,08
2. површине остале намене		
блокови индивидуалне стамбене изградње (А)	16,43	54,05
нови комплекси организоване стамбене изградње НК + НК1	3,72	12,09
комерцијалне зоне и градски центри Б	0,95	2,71
спорт, спортски објекти и комплекси	1,03	3,07
укупно 2.	22,13	71,92
укупно 1.+2.	30,77	100

## ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ ПАРАМЕТАРА

блок / намена, зона или парцела јавне намене	НАМЕНА	„Из” индекс заузетости парцеле према ПДР %	„Из” индекс заузетости парцеле према ГП-у Београда 2021.	„Ии” индекс изграђености парцеле према ПДР	„Ии” индекс изграђености парцеле према ГП-у Београда 2021.	мин. % зеленила према ПДР-у	мин. % зеленила према ГП-у Београда 2021.	однос станавања и делатности према ПДР-у	однос станавања и делатности према ГП-у Београда 2021.	макс. спратност објекта према ПДР	макс. спратност објекта према ГП-у Београда 2021.
А1-2, А1-3, А1-4, А1-5, А1-6, А1-7, А1-8, А1-9, А1-10, А1-11 / А	блокови индивидуалне стамбене изградње	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> : 50% -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> : 40% – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 50%	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> 50% -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: 50%	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> до1,2 -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> до 0,9 – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 1,6	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> 50% -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: 1,6	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> 30% -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 40% – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 30%	-парцеле до 600 m <sup>2</sup> 30% -парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: 30%	≥ 80 : ≤ 20	≥ 80 : ≤ 20	П+1+Пк – први ред парцела уз Булевар ослобођења: П+2+Пк	П+1+Пк – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: П+2+Пк
А1-6, А1-7/ НК*	нови комплекси организоване стамбене изградње	30	35	2,0	макс. 2,0 (ван централне зоне)	мин. 30% на парцели	мин. 30% на парцели	≥ 51 : ≤ 49	≥ 51 : ≤ 49	П+4+Пк	П+6+Пк
А1-7/ НК1	нови комплекси организоване стамбене изградње	35	35	1,6	макс. 2,0 (ван централне зоне)	мин. 30% на парцели	мин. 30% на парцели	≥ 51 : ≤ 49	≥ 51 : ≤ 49	П+2+Пк	П+6+Пк
А1-6/Б	комерцијалне зоне и градски центри	50	50	1,0	1,0 (изузетно 1,5) (спољна и рубна зона)	20% и озелењен паркинг	20% и озелењен паркинг	≥ 51 : ≤ 49	-	максимална висина венца 8m	максимална висина венца 16m
А1-6, А1-8 /Б1*	комерцијалне зоне и градски центри	50	50	2,0	2,0 (средња зона)	мин. 20% и озелењен паркинг	мин. 15% и озелењен паркинг	100% делатност	-	макс.висина венца и спратност 18m (П+4+Пк)	макс.висина венца и спратност 18m (П+4+Пк)

ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ ПАРАМЕТАРА

A1-6/ C*	спорт, спортски објекти и комплекси	40	-	0,5	-	30	-	-	-	макс. висина венца 12m	-
A1-8/ JK1	комуналне и инфраструктурне површине (топлана)	40,25	максимално 35-65	0,50	-	-	-	-	-	макс. П+1	-
A1-6, A1-7, A1-9, / JK2, JK3, JK4, JK5	комуналне и инфраструктурне површине	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* У блоку А1-6 компатибилна намена за нове комплексе организоване стамбене изградње НК је комерцијална зона и градски центри Б1, а за спорт, спортске објекте и комплексе С компатибилна намена су нови комплекси организоване стамбене изградње НК и комерцијална зона и градски центри Б1.

#### Б.4. Карактеристичне зоне

На предметном подручју налазе се постојеће јавне површине: топлана – Т и зелене површине – З. Нису планиране нове јавне површине.

Површине остале намене у оквиру свих блокова подељене су на карактеристичне зоне. Зоне су утврђене на основу намене, одређених карактеристика изграђеног или неизграђеног ткива, односно морфологије, волумена и спратности.

Зона А. Зона блокова индивидуалне изградње обухвата највећи део предметног простора и представља хетерогену структуру индивидуалног становања, са различитом величином парцеле до 600 m<sup>2</sup> и преко 600 m<sup>2</sup>, са спратношћу од П+1+Пк са веома различитом бруто изграђеном површином. За први ред грађевинских парцела које имају директан приступ на саобраћајницу Булевар ослобођења – стари Авалски пут, планира се максимална спратност објеката П+2+Пк.

Зона НК. Зона нових комплекса организоваме стамбене изградње обухвата део предметног простора са планираном спратношћу П+4+Пк.

У зони НК планира се израда пројекта парцелације/препарцелације, ради формирања појединачних грађевинских парцела типа отвореног градског блока, за које је обавезна и израда јединственог урбанистичког пројекта.

Отворени блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока.

Слободни простори планирају се као блоковске комуникационе и зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Планиран је депанданс ДУ (група до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 m<sup>2</sup>/детету) у приземљу објекта стамбеног блока А1-7, чија је изградња обавезна у првој фази реализације обавезног јединственог урбанистичког пројекта.

У блоку А1-6 компатибилна намена за нове комплексе организоване стамбене изградње НК је комерцијална зона и градски центри Б1.

НК1. Зона нових комплекса организоваме стамбене изградње обухвата део предметног простора са планираном спратношћу П+2+Пк.

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

Зона Б. Зона комерцијалних делатности планира се за изградњу објеката комерцијално-услужних садржаја чије је основно ограничење не угрожавање животне средине и компатибилност са суседним наменама (становање и др.). Висина објекта до коте венца је макс. 8 m.

Зона Б1. У блоку А1-6 се налази постојећи објекат комерцијално-услужних садржаја предузећа „Хенкел” спратности Су+П+5, који по својој намени претставља зону комерцијалних делатности и градских центара и чије је основно ограничење да не угрожава животну средину и намене у окружењу (становање и др.).

Предметни комплекс припада зони нових комплекса организоване стамбене изградње НК планиране спратности П+4+Пк.

Задржава се постојећи објекат предузећа „Хенкел” који у случају замене постојећег објекта новим исте намене (зона Б1) може бити максималне спратности објекта П+4+Пк (висина венца макс. 18 m) или новим објектима који припадају зони НК.

Зона С. Зона намењена за спорт, спортске објекте и комплексе. Планирана је реализација затворених спортских објеката као и отворених спортских терена (игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, отворени базени, трим стазе, фитнес површине, дечија игралишта...).

Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру планираног спортског комплекса могућа је реализација и мањих капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство), који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса. Максимална заступљеност ових намена износи 10 % од укупне БРГП комплекса.

У складу са Законом о спорту („Службени гласник РС”, број 24/11) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом).

Као компатибилна намена могућа је уместо ове намене изградња комплекса са наменом комерцијалне зоне и градски центри – Б1 (кота венца макс. 18,0 m) или нови комплекси организоване стамбене изградње са планираном спратношћу П+4+Пк уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

#### Б.5. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Дописом бр. П 3677/10 од 18. октобра 2010., Завод за заштиту споменика културе града Београда, доставио је услове и мере заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту у складу са одредбама Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) и Закона о планирању и изградњи („Службени гла-

сник 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). Обзиром на то да су током сарадње на предметном Плану детаљне регулације достављени Услови и мере заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту под бројем П 581/08 од 18. априла 2008., Завод за заштиту споменика културе града Београда мишљења је да их у потпуности треба поштовати имајући у виду да променом границе планског подручја није дошло до промене статуса културних добара и добара под претходном заштитом.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, према условима број Р 581/08 од 18. априла 2008. године, наводи да простор предметног подручја целине „А1” – ПДР Јајинци, није утврђен за просторно културно историјску целину, не ужива статус целине под претходном заштитом и у оквиру истог се не налазе проглашена културна добра и добра која уживају претходну заштиту.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке инвеститор и извођач су дужни да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда, како би се предузеле све неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања треба да буде урађен у Заводу за заштиту споменика културе Града Београда у сарадњи са инвеститором градње објекта, који је по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

## Б.6. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

### Б.6.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (ознаке ЈС1, ЈС2, ЈС3,...) и комунални коридори (комуналне стазе) за канализацију (ознаке ЈК2-ЈК5) приказане на графичком прилогу бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р1:1.000, и њихова деоба није дозвољена.

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Ул. Бебелова	КОВождовац Делови к.п.: 2311/2; 7880/2; 7888/1.	ЈС1
Нова 8 (ул. Породице Трајковић IV део)	КОВождовац Делови к.п.: 7955; 7962; 7963; 7970/1; 7951; 7950; 7949; 7968; 7972/2.	ЈС2
Нова 3 (Ул. Добривоја Исаиловића и Ул. Владете Поповића Пинцевог)	КОВождовац Делови к.п.: 7902; 7901; 7900; 7894; 7893/3; 7895; 7903/1; 7903/3.	ЈС3
Нова 4	КОВождовац Делови к.п.: 7895; 2311/2; 7905/4; 7905/5; 7905/1; 7904/1.	ЈС4
Нова 1 (Ул. Др. Изабеле Хатон)	КОВождовац Целе к.п.: 7907/5; 7907/4; 7905/4; 7905/5; 7907/6; 7905/6; 7905/1; 7904/1; 7904/3; 7904/4; 7905/2; 7904/2; 7905/3; 7978/4; 7978/3; 7977/2; 7977/1; 7977/3; 7978/7.	ЈС5
Ул. Видака Марковића	КОВождовац Делови к.п.: 7904/2; 7978/4; 7978/6; 7978/5; 7978/1; 7902; 7903/3; 7903/4; 7903/2.	ЈС6
Ул. беранска	КОВождовац Целе к.п.: 7749/2; 7990/2; 7985/3; 7749/4; 7984/4; 7984/3; 7979/5; 7979/4. Делови к.п.: 7745/13; 7749/1; 7745/11; 7745/9; 7745/7; 7896; 7892; 7744/23; 7979/1; 7897/1; 7749/10; 7749/9; 7898; 7902; 7978/1; 7984/2; 7978/5; 7978/2; 7977/3; 7977/4; 7976/9; 7985/4; 7989/6; 7974; 7973/2; 7995/3; 7997/1; 7997/3; 7996/2; 7749/7; 7991/1; 7992/1; 7749/6; 7996/1; 7984/1; 7978/6; 7984/2; 7995/3; 7972/2; 7976/16; 7976/15; 7749/33; 7976/13; 7976/12.	ЈС7

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Ул. Нова 2	КОВождовац Делови к.п.: 7907/6; 7907/2; 7908/1; 7912/1; 7924/2; 7922/2; 7922/1; 7923/1.	ЈС8
Ул. Породице Трајковић	КОВождовац Делови к.п.: 7972/2; 7972/1; 7975/1; 7975/4; 7975/3; 7948/4; 7948/6; 7948/5; 7968; 7949; 7948/3; 7948/2; 7948/1; 7947; 8008; 7975/2; 7946; 7920/1; 7920/2; 7921/1; 7921/3; 7921/2; 7919/3; 7918/3; 7917/3; 7908/1; 7919/2; 7919/1.	ЈС9
Ул. Породице Трајковић 2	КОВождовац Делови парцела: 7922/1; 7923/1; 7944; 7943; 7956; 7952; 7953; 7954; 7955; 7962.	ЈС10
Нова 5 (ул. Породице Трајковић)	КОВождовац Делови к.п.: 7944; 7945; 7948/4.	ЈС11
Нова 6 (ул. Породице Трајковић IV део)	КОВождовац Делови парцела: 7948/4; 7951; 7952; 7953; 7955	ЈС12
Нова 7	КОВождовац Делови парцела: 7931/1; 7931/2; 7930/1; 7930/2.	ЈС13

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године. У функционално рангираној уличној мрежи града све улице остају као у постојећем стању.

Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана приказане су у графичком прилогу бр. 3. – „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000.

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине како је дато у графичком прилогу број 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

### Улична мрежа

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

У функционално рангираној уличној мрежи града:  
– Булевар ослобођења (Стари Авалски пут), који тангира предметно подручје, постаје улица првог реда.

Остале улице, као и у постојећем стању, остају део секундарне уличне мреже.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина приказани су у одговарајућим графичким прилозима бр. 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000, бр. 3. „Геометријски попречни профили саобраћајница” Р 1:100 и бр.3.1.а и 3.1.б „Подужни профил саобраћајница” у Р 1:1.000/100.

Саобраћајнице унутар целине А1 планиране су у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно техничким елементима уз поштовање постојеће изграђености и парцелације. При томе су саобраћајнице на граници целине усклађене са саобраћајном мрежом у контактном подручју.

Дуж западне границе плана приказано је саобраћајно решење планиране саобраћајнице Булевар ослобођења чија траса се налази на позицији трасе постојећег Булеvara Ос-



лобођења, и предмет је Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Б, општина Вождовац (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Повезивање предметног дела насеља Јајинци (целина А1) на Булевар ослобођења планира се преко саобраћајнице Нова 1. Прикључак се планира са пуним програмом веза у кружој раскрсници.

Са северозападне границе плана приказано је саобраћајно решење ул. Бебелове преузето из Детаљног урбанистичког плана за изградњу продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист Града Београда”, број 9/85).

Унутар целине А1 планирају се двосмерне саобраћајнице са регулацијом ширине 9,0 m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 2). Изузетак су:

- део саобраћајница Нова 1, од Булевара ослобођења до постојећег комплекса Топлане, планира се са регулацијом ширине 11,0 m, од чега је коловоз ширине 7,0 m и обострано тротоари ширине 2,0 m. (попречни профил 1);

- саобраћајница Нова 4, планира се са коловозом ширине 5,5 m и једностраним тротоаром ширине 1,5 m до постојећих објеката (попречни профил 3). На слепом крају Нове 4 планира се окретница за путничка возила а у наставку се планира пролаз за противпожарна возила на Нову 1. Да би се онемогућио пролазак аутомобила са Нове 4 на Нову 1 и обрнуто планира се постављање стубића на обарање.

Приступне улице за једносмерни саобраћај планирају се са регулацијом ширине 6,0 m, од чега је коловоз ширине 4,5 m и пешачка стаза ширине 1,5 m са једне стране. Оваква регулација улице је условљена објектима који се задржавају, а због безбедности пешака раздвојена су пешачка од колских кретања (попречни профил 4).

У зонама густе изграђености планирају се тзв. интегрисане улице ширине 5,0 m, од чега се 3,5 m предвиђа за кретање возила и 1,5 m за кретање пешака (попречни профил 5). Регулација колско-пешачке стазе Нова 7 у блоку А1-6 планира се ширине 6,0 m (попречни профил 7). Приступ се планира са Булевара ослобођења 1, а на слепом крају се планира противпожарна окретница.

Хоризонталним обележавањем је потребно одвојити кретање пешачка од колских кретања.

Због потребе полагања комуналних инсталација и изван јавних саобраћајних површина, формирају се јавне површине за техничку инфраструктуру. Изнад планираних канализационих цеви, због потребе приступа и одржавања, предвиђа се градња стазе ширине 3,5 m (пешачко-колска стаза за пешаке и комунална возила) (попречни профил 6).

Прилаз на комуналну стазу се планира са јавних саобраћајних површина преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила.

У регулационом простору јавних саобраћајница није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију ул. Булевара ослобођења на који се наслања предметни простор.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретасти, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

(Услови: ЈП „Путеви Србије” бр. VIII 953-4731/12-1 од 17. априла 2012. године, бр. VIII 953-9785/10-1 од 28. јула 2010. године и VIII 953– 12055/10-1 од 21. октобра 2010. године; Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремене и планирани режим саобраћаја IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. године; ЈКП „Београд-пут” бр. V 27/95/2010 од 26. августа 2010. године;

\*VIII бр. 953-4077/14-1 од 26. марта 2014. (\*услови добијени за целину Б, који се односе на Уредбу о категоризацији државних путева „Службени гласник РС”, бр. 105/13 и 119/13, према којој Булевар ослобођења није државни пут. Односе се ови услови и на целине А1, А2 и Г ПДР-а подручја Јајинци, општина Вождовац)

#### Завршни материјали и пратећи елементи саобраћајница

Коловозни застор саобраћајних површина предвиђених за кретање моторних возила урадити од асфалт бетона.

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

#### Пешачки саобраћај

У оквиру регулација постојећих и планираних улица, планирани су тротоари за пешачку комуникацију.

#### Паркирање

На предметном подручју нису планиране јавне саобраћајне површине за решавање паркирања.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Сектор за привремене и планирани режим саобраћаја IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. године и IV-05 бр. 344.4-24/2015 од 15. јануара 2016. године.)

#### Јавни градски превоз путника

Унутар предметног простора нема новопланираних трамвајских линија ЈГПП-а.

Према плановима Дирекције за јавни превоз предметни простор ће, као и у постојећем стању, бити опслужен линијама које саобраћају дуж Булевара ослобођења са постојећим микролокацијама стајалишта уз повећање постојећих капацитета увођењем нових линија.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз бр. IV-08 бр. 346.5-1581/10 од 22. септембра 2010. године и бр. IV-06 бр. 346.6-172/08 од 2. априла 2008. године)

#### Услови за приступачност простора

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

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

### Б.6.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

#### Б.6.2.1. Водоводна мрежа

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

Трећа висинска зона водоснабдевања напајаће се водом и преко изграђеног регионалног водовода Ø1.200 mm „Макиш – Младеновац”. Систем напајања водом насеља Јајинци планира се изградњом црпне станице „Јајинци III”, потисног вода Ø600 mm и цевовода Ø400 mm дуж Старог авалског пута до насеља Јајинци и резервоара „Торлак” планираног ПДР-ом за изградњу примарних објеката водоводног система за насеља Пиносава и Бели поток („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Потисни цевовод Ø400 mm поставља се у планирану регулацију ул. Авалски пут, Улицом нова 1, Павла Лабата до ул. Војводе Степе до резервоара „Торлак”. Траса цевовода је ван граница овог плана и обухваћена је посебаним планским документом у оквиру Планава детаљне регулације подручја Јајинци – целине А2 и целине Г. (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Постојећи цевовод Ø600 mm чија траса пролази Беранском улицом је потребно изместити у тротоар планиране саобраћајнице. Планом детаљне регулације подручја Јајинци–целина А2 је планирана траса цевовода до ул. Војводе Степе. (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општине Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09).

На територији обухваћеном предметним Планом све постојеће цевоводе мањег пречника од Ø150 mm реконструисати на минимални пречник Ø150 mm. Такође, реконструисати дистрибутивну мрежу на свим местима где је постојећа мрежа угрожена било планираном изградњом или новим саобраћајним решењем. Положај нове водоводне мреже је у јавној површини, тротоарима или испод ивичњака планираних саобраћајница.

На планираној уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната. Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

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

(Услови: ЈКП БВК Служба за развој водовода бр. Д/3170,44354 I4-2 /1616 од 23. новембра 2010. године.)

#### Б.6.2.2. Канализациона мрежа

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

Употребљене воде са територије Целине А1, која припада сливу Каљавог потока, прикључити на фекални канал пречника Ø400 mm планиран у оквиру Плана детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица: Црнотравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09) и Плана детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу

Јајинци („Службени лист Града Београда”, број 35/08). За потребе тог плана је урађен Идејни пројекат кишне и фекалне канализације са анализом целог припадајућег слива узимајући у обзир пројекат Анализе низводних услова и пропусне моћи реципијента канализационе мреже за кишне и отпадне воде шире просторне целине Кумодраж-Бањица (Саобраћајни институт ЦИП 2005. године). Планирани колектор пречника Ø400 mm одводи употребљене воде у Бањички колектор.

Трасе канализације које повезују фекалну канализацију Целине А1 са реципијентом, планираним колектором пречника Ø400 mm, су дате кроз План детаљне регулације подручја Јајинци – целина Б и целина А2. (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Кишне воде које припадају сливу Бањичког потока, са територије која је у границама предметног плана, испуштају се у постојећи пропуст узводно од Булевара ослобођења. Планирана је реконструкција постојеће уливне грађевине.

Кишне воде које припадају сливу Каљавог потока, са територије која је у границама предметног плана, испуштају се у планирани кишни колектор пречника мин Ø600 mm, планираног у оквиру Плана детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица: Црнотравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09). Део кишног вода са припадајућег слива се упушта у Каљави поток. Трасе канализације које повезују кишну канализацију Целине А1 са реципијентима су дате кроз Планове детаљне регулације подручја Јајинци – целина Б и целина А2 (Одлука о припремању и изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Кишне воде са слива Бањичког потока се испуштају у постојећи пропуст димензија 160/180 cm у Ул. Булевар ослобођења у регулисани Бањички поток. У оквиру Идејног пројекта кишне и фекалне канализације за подручје Плана детаљне регулације насеља Бањица (Саобраћајни институт ЦИП 2005. године) урађена је анализа целог припадајућег слива Бањичког потока. Пројектом је проверена пропусна моћ колекторске деонице, димензија 160/180cm Бањичког потока и задржана, а за низводни део потока је пројектована отворена регулација.

Минимални пречник планиране кишне канализације је Ø300 mm, а фекалне Ø250 mm. Није допуштено упуштање фекалних вода у кишне канале као и упуштање кишних вода у фекалне канале.

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

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

За целу територију плана је потребно урадити Идејни пројекат кишне и фекалне канализације, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

(Услови: ЈКП БВК Служба за развој канализације бр.38586, 44354, I4-2 /1309, I4-2 /1618, од 29. октобра 2010. године)

#### Б.6.2.3. Водопривреда

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

За обезбеђење одговарајућег водног режима по квантитету и квалитету као и заштита подручја од ерозије вели-

ких вода дуж разматраног планског подручја потребно је на сливу Каљавог потока са притокама – Железовачки и Бањички поток следеће:

– Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока између ушћа Бањичког и Железовачког потока према Плану детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица Црнотравске, Булевар ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09),

– Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока узводно од ул. Авалски пут а према Плану детаљне регулације подручја Јајинци–Целине А2 чија је израда у току, а на основу Одлуке о припремању и изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, („Службени лист Града Београда”, број 49/09). Заштита подручја је од велике воде повратног периода  $T=100$  год. Појас регулације је 20,0 m. У том појасу није дозвољена изградња инвестиционих објеката који нису у функцији одвођења кишних вода.

– Извести регулацију потока Железовац и потока Липице и изградити ретензију на Железовачком потоку што ће решити појаву екстремних поплавних таласа у сливу Каљавог потока. За потребну регулацију је урађен Идејни пројекат регулације потока Железовац са ретензијама и потока Липице, (Саобраћајни институт ЦИП 2009. године) за корито димензионисано на повратни период од  $T=100$  година.

– Укинути испусте отпадних вода у водотоке од нелегално изграђених објеката.

– Атмосферске воде богате мастима и уљима, пре упуштања у канализацију ослободити истих путем одговарајућих уређаја за пречишћавање.

– Испусте атмосферске канализације планирати у водотоке и ускладити са регулисаним профилем водотока (ситуационо и висински), а место улива обезбедити од ерозије.

– Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта – ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде увећану за заштитну висину – зазор.

– У случају да се планира изградња уљне трафостанице иста мора имати водонепропусни базен за прихват уља.

(Услови: ЈВП „Београдводе” бр. 500/2 од 7. марта 2012. године и бр. 3484/2 од 21. августа 2015. године)

#### Б.6.2.4. Електроенергетска мрежа и објекти

(графички прилог 6.1. „Електроенергетска мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење

Западном страном дуж Улице породице Трајковић 3 и даље дуж Улице беранске планира се полагање два подземна кабловска вода 35 kV. Поменути водови су део трасе за каблирање надземног вода 35 kV бр. 307АБ, који повезује ТС 110/35 kV „Београд 11” и ТС 110/35 kV „Београд 4”.

Планиране ее водове 35 kV поставити, подземно испод коловоза, у рову дубине 1,4 m и ширине 0,7 m.

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновременна снага за посматрано подручје је 3,7 MW (за одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б).

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња шест ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA (коришћена приликом прорачуна), капацитета 1000 kVA, уз задржавање капацитета постојећих ТС 10/0,4 kV.

Планираће ТС 10/0,4 kV градити у склопу објекта или као слободностојећи објекат.

Постојећу ТС 10/0,4 kV „Беранска 13, угао Видака Марковића” (рег. бр. „V-1610”) изместити, услед угрожености

планираном изградњом, у непосредну близину њеног садашњег положаја. Планирани положај измештене ТС 10/0,4 kV дат је суседним Планом детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, општина Вождовац (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09). Измештање постојеће ТС 10/0,4 kV извршити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

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

Ознака блока (зоне)	Број ТС 10/0,4 kV
A1 – 6 (B2)	1
A1 – 6 (C)	1
A1 – 7 (HK)	1
A1 – 7 (HK1)	1
A1 – 8 (HK)	1
A1 – 8 (HK1)	1
УКУПНО	6

Тачна локација планираних ТС 10/0,4 kV, у оквиру блока, и инсталирана снага трансформатора одредиће се кроз израду техничке документације, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим енергетским потребама.

У сваком новом објекту који се гради или у оквиру његове парцеле, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4 kV, према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

– да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;

– да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;

– о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

– о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;

– о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и

– утицају ТС на животну средину.

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

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

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

– трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати два одвојена одељења и то:

– одељење за смештај трансформатора и

– одељење за смештај развода високог и ниског напона;

свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде;

између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

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

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

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

Планиране слободно-стојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- предвидети их у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбедити простор минималних димензија 5x6 m<sup>2</sup>;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то:
  - одељење за смештај трансформатора и
  - одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће по изградњи и пуштању у погон ТС 110/10 kV „Јајинци“ (дате Планом детаљне регулације подручја Јајинци целина В, општина Вождовац, на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда“, број 49/09), као и ТС 110/10 kV „Падина“ (дате Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина“, „Службени лист Града Београда број 14/05). По изградњи и пуштању у погон поменутих ТС потребно је извршити реконфигурацију 10 kV ее мреже (формирањем нових петњи и контактних водова). У том смислу, од планиране ТС 110/10 kV „Јајинци“ планирати два (2) 10 kV кабла која ће формирати петљу, из поменуте ТС, преко предметног подручја као и преко подручја обухваћеним суседним плановима (Планом детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, општина Вождовац, на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда“, број 49/09).

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на планирану петљу. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

Све саобраћајне и слободне површине опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6 до 2 cd/m<sup>2</sup>, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени. Боја светла треба бити што ближе дневном светлу како би се искључили негативни ефекти искривљавања правих боја и тонова тих боја.

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Стубове ЈО, потребне висине са светиљкама, поставити у тротоарском простору планираних саобраћајница, а постојеће стубове ЈО прилагодити планираној регулацији саобраћајница. За осветљење применити савремене светиљке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Сви планирани ее водови, независно од напонске вредности и врсте потрошње, морају бити положени у земљу (каблирани). Дуж тротоарског простора са обе стране саобраћајница, и дуж колско пешачких стаза са једне стране, планиране су трасе за полагање ее водова 10 kV, 1 kV, и ЈО, са одговарајућим прелазима. Планиране ее водове полагати дуж планираних и постојећих ее траса у истом рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне ее мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на свим објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

При извођењу радова ее водове 10 kV, 0,4 kV и водове ЈО заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, односно уколико су у колизији са планираним саобраћајницама и објектима изместити у тротоарски простор саобраћајница дуж траса за поменуге водове, у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Постојећу ТС 10/0,4 kV „Породице Трајковић 2“ (рег. бр. „V-1894“) превезати на један од измештених излазних кабловских водова 10 kV из ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац“. Поменути ТС повезати по принципу „улаз-излаз“ из правца ул. Нова 2.

(Услови: ПД „Електродистрибуција Београд“ д.о.о., бр. 5.1.3.0, СА, 5029-2/10 од 23. децембра 2010. године Услови ЈП „Електромрежа Србије“, Ш-18-04-145/1 од 14. децембра 2010. године)

#### Б.6.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти

(графички прилог бр. 6.2. „Телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:1.000)

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користи се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел. / 30–200 m <sup>2</sup> нето површине

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака за предметно подручје, који износи 415. У том смислу, неопходно је извршити повећање капацитета тк мреже, односно потребно је планирати нову и реконструисати постојећу тк мрежу на подручју АТЦ „Вождовац“. Како се ради о претплатницима различитих тк потреба, неопходно је планирати сложену тк инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области.

За смештај тк опреме и уређаја, у циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, на предметном подручју потребно је обезбедити две (2) просторије (могуће и у посебном помоћном објекту на парцели), или се за исте може формирати посебна парцела за изградњу (за монтажу два (2) мултисервисна приступна чвора (МСАН – multiservice access node)).

Планиране просторије расподелити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	Број просторија за смештај тк опреме
A1 – 6 (Б)	1
A1 – 8 (Т)	1
УКУПНО	2

Тачан положај планираних просторија за смештај тк опреме у оквиру блока, као и динамика тк опремања подручја, одредиће се сходно перспективном развоју подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Планиране просторије за смештај тк опреме, морају да задовољавају следеће услове:

- просторија треба да се налази у приземљу или подруму објекта;
- мора бити лако приступачна, како за особље тако и за увод каблова;

– својим димензијама треба да послужи за смештај одговарајуће активне и пасивне тк опреме (површине најмање 20 m<sup>2</sup>, висине најмање 260 cm са дуплим подом);

– да има обезбеђено адекватно непрекидно напајање и климатизацију;

– изведено адекватно уземљење;

– кроз просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације.

Смештај ТК опреме и уређаја за спољашњу монтажу предвидети у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбедити простор минималне површине од око 12 m<sup>2</sup>, у оквиру којег се планира изградња бетонског постоља (темеља) за смештај ТК опреме. Бетонско постоље треба да задовољи следеће:

– висина бетонског постоља мора бити најмање 20 cm изнад нивоа земље;

– мора имати несметан директан приступ саобраћајним површинама;

– својим димензијама треба да послужи за смештај одговарајуће тк опреме;

– у оквиру бетонског постоља изградити мало ревизионо окно (радни отвор) које ће послужити за припрему каблова ради увођења у кабинет;

– мора поседовати адекватно уземљење;

– мора да обезбедити адекватно напајање тк опреме;

– по потреби око истог ставити заштитне стубове.

Од планираних просторија за смештај тк опреме формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника. У том смислу, неопходно је планирати дистрибутивну и приводну тк канализацију до сваког објекта у оквиру комерцијалне намене и нових комплекса организоване стамбене изградње, одговарајућег капацитета (броја цеви). Дуж тротоарског простора саобраћајница и колско пешачких стаза, са једне стране, планиране су трасе за полагање тк канализације, са одговарајућим прелазима.

Од планираних просторија за смештај тк опреме формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника. У том смислу, неопходно је планирати дистрибутивну и приводну тк канализацију до сваког објекта у оквиру комерцијалне намене и нових комплекса организоване стамбене изградње, одговарајућег капацитета (броја цеви). Дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са најмање једне стране саобраћајнице, планиране су трасе за полагање дистрибутивне и приводне тк канализације и тк кабла, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница.

Цеви за тк канализацију полагају се у складу са прописима, правилницима и препорукама у погледу дубине полагања, осигуравања прописаних растојања од других инсталација и цеви међусобно, као и приликом осигурања висинских растојања код укрштања са другим инсталацијама.

Уопштено, траса за постављање тк канализације је у тротоарском простору на дубини 1,1 m, а тк кабла у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m према Синхрон плану.

Планиране тк уређаје и опрему повезати оптичким тк каблом на АТПЦ „Вождовац“ кроз планирану тк канализацију.

Дистрибутивне тк каблове чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

На местима где су постојећи тк каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити у планиране трасе за тк канализацију и тк каблове.

Постојећу надземну тк мрежу изместити у планиране трасе за тк канализацију и тк каблове.

Планиране вишенаменске тк каблове (каблове за потребе кабловског дистрибутивног система) полагају се кроз планирану тк канализацију или положити слободно у земљу дуж траса планираних за полагање тк каблова.

Тк каблове, опрему и уређаје планирати типски (које користи оператер на посматраном подручју).

На предметном подручју, у блоку А1 – 8 (JK1), планирати базну станицу мобилне телефоније. За планирану базну станицу обезбедити парцелу у оквиру земљишта за јавну намену минималне површине 10x10 m<sup>2</sup> која мора да задовољава следеће услове:

– мора имати несметан директан приступ саобраћајним површинама;

– мора бити лако приступачна, како за особље тако и за смештај одговарајуће активне и пасивне тк опреме као и увод каблова;

– оса цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 15 m до 36 m);

– да има обезбеђено адекватно непрекидно напајање;

– изведено адекватно уземљење.

(Услови: „Телеком Србија“ а.д., бр. 0739/0760/03/01-274568/2 ЈБ/259 од 12. октобра 2010. године и бр. 0739/0760/03/01-231513/3 ЈБ/225 од 8. октобра 2010. године)

#### Б.6.2.6. Топловодна мрежа и постројења

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

Од топлане „Вождовац“ изградити магистрални топловод „Миљаковац“ Ø508,0 mm, дуж Улице др Изабеле Хатон према Бањици.

Такође, од поменутог новопланираног топловода Ø508,0 mm у Улици др Изабеле Хатон, извести топловод Ø114, 3/3, 6/200 mm у делу Улице нова 2, а од прелаза постојећег топловода Ø457,2 mm преко Беранске улице, извести топловод Ø88,9/3,2/160 mm делом дуж Беранске и Улице породице Трајковић 3.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топловодна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности планираних саобраћајница и положај осталих инфраструктурних водова. Заштитна зона за магистрални топловод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

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

(Услови: ЈКП „Београдске електране“ бр. 7500 бр. II-2457 од 21. фебруара 2011. године, бр. II-4979 од 17. маја 2012. године и бр. VII-7717/3 од 14. јуна 2012. године.)

#### Б.6.2.7. Гасоводна мрежа и постројења

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

У оквиру комплекса топлане „Вождовац“ налазе се две гасне мерно-регулационе станице. Производни капацитет топлане Вождовац је повећан на називних 256 MW, те се за потребе нових котлова планира и повећање капацитета мерно-регулационих станица са 12.000 m<sup>3</sup>/h на 26.000 m<sup>3</sup>/h.

По својим специфичним потребама за топлотном енергијом (претежно индивидуално становање), целокупно предметно подручје комплетно гасификовати и увести природни гас као основни енергент.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса. Она износи сса  $V_h=3000 \text{ m}^3/\text{h}$ .

У јавним површинама, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће), положити нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска  $p=1\div 4 \text{ bar-a}$ , која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача.

Полиетиленска гасоводна мрежа предметног подручја (Јајинци – целина А1) ће се напајати из планиране МРС „Јајинци 2”, која ће се изградити у контактном простору (подручје Јајинци – целина А2).

Гасовод полагају подземно са минималним надслојем земље од 0,8m у односу на горњу ивицу гасовода.

Због планиране изградње у зони НК (постојећи објекат кланице) изместити постојећу деоницу челичног дистрибутивног гасовода пречника  $\varnothing 457,2 \text{ mm}$  за радни притисак до 16 bar-a од тачке „А” до тачке „Б” на начин како је то приказано у графичком прилогу.

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

- за челични дистрибутивни гасовод, притиска  $p=6\div 16 \text{ bar-a}$ , по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за полиетиленски гасовод притиска,  $p=1\div 4 \text{ bar-a}$ , по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње полиетиленског и челичног дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” („Службени гласник РС”, број 86/15).

(Услови: ЈП „Србијас” , Организациони део Београд, бр. 633/10 од 15. октобра 2010. и услови „БеоГас” доо бр. 2740/2011-1808 од 16. августа 2011. године; сагласност ЈП „Србијас” број: 06-03/19803 од 30. септембра 2014. године за измештање одговарајуће деонице дистрибутивног гасовода од челичних цеви пречника  $\varnothing 457 \text{ mm}$  за радни притисак до 16 bar-a)

### Б.6.3. Правила за уређење зелених површина

У оквиру површина јавне и остале намене забрањено је коришћење и засад инвазивних врста зеленила (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.) и алергених врста биљака (тополе и сл.). Тип и спратност засада предмет су даље пројектне разраде кроз израду Главног пројекта озелењавања.

#### Б.6.3.1. Зелене површине у оквиру површина јавне намене

Испод надвожњака који је саставни део Беранске улице, на површинама које представљају делом затрављене косине, а већином континуиране засаде дрвећа, предвидети на местима где је то потребно, допуну постојећег фонда зеленила садњом дрвећа и шибља. Сеча постојећих стабала није дозвољена.

Дуж Беранске улице, континуирана, неуређена зелена површина ће бити озелењена формирањем засада листопадног и зимзеленог шибља и дрвећа, као и затрављивањем земљишта што ће бити предмет процене током даље пројектне разраде израдом Главног пројекта озелењавања.

Планиране инфраструктурне трасе не ометају садњу дрвећа и шибља, али треба водити рачуна да дрвеће буде на довољном удаљењу од бочних ивица подземних водова (водовод 1,5 m, гасовод 2, канализација 2,5 m, ТК и ЕЛ 1,0 m, топловод 2,5 m).

За комуналне делатности (топлана), постојеће квалитетно зеленило задржава се у потпуности. Није допуштено смањење постојећег фонда вегетације, али је могуће допунити ове површине новим садницама дрвећа и шибља, за шта је такође потребно урадити Главни пројекат озелењавања уколико се за тим укаже потреба.

#### Б.6.3.2. Зелене површине у оквиру површина остале намене

За блокове индивидуалног становања неопходно је обезбедити од 30–40% зеленила у зависности од величине парцеле. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и затрављене површине.

Нови комплекси организоване изградње морају поседовати најмање 20% зелених површина и то у форми партерног зеленила испред, између или иза стамбених објеката у зависности од њиховог положаја. Партерне површине морају бити покривене травом и на њима ће се садити дрвеће и шибље као и перенски засади у групама или појединачно. Предвидети мање површине са справама за игру деце и одморишта за одрасле са неопходним мобилијаром (клупе, осветљење и др.)

Изабрати квалитетне у расадницима одшколоване саднице, отпорне на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабране врсте нису на листи познатих алергена.

Комерцијалне делатности према постојећем стању су недовољно заступљене, а мали, постојећи фонд зеленила потребно је допунити новим садницама.

За планиране комерцијалне зоне неопходно је предвидети најмање 20% зеленила и озелењени паркинг простор. Изабрати врсте дрвећа и шибља које испуњава функционалне и естетске критеријуме у циљу унапређења простора у зависности од конкретне намене и унутрашње организације што ће се утврђивати даљим разрадама.

За спорт, спортске објекте и комплексе неопходно је обезбедити најмање 40% зеленила од укупне површине, у оквиру комплекса. Није дозвољено постављање вештачке траве и сличних материјала на пропусним подлогама, односно земљишту.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/490 од 6. октобра 2010.

Завод за заштиту природе Србије, 03-2259/2 од 12. октобра 2010.)

### Б.6.4. Објекти јавне намене

У оквиру предметне територије дефинисане су површине и аналитички утврђене границе грађевинских парцела за објекте јавне намене, приказане на графичком прилогу бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

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

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A1-8	топлана	КО Вождовац Целе парцеле: 7918/2; 7917/2; 7915; 7908/2; 7914; 7907/3; 7906; 7976/1; 7976/8; 7916/2. Делови парцела: 7977/3; 7977/4; 7977/1; 7977/2; 7978/3; 7905/3; 7919/2.	ЈК1
A1-1	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 7891; 7893/1; 7880/2; 2311/2.	Ј3-1
A1-1	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 2311/2; 7905/4.	Ј3-2

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A1-1	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 2311/2; 7907/5; 7907/4; 7905/4.	Ј3-3
A1-8	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 7977/3.	Ј3-4
A1-8	зелене површине	КО Вождовац Целе парцеле: 7976/11. Делови парцела: 7977/3; 7977/4; 7976/9.	Ј3-5
A1-8	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 7976/12	Ј3-6
A1-8	зелене површине	КО Вождовац Делови парцела: 7976/12; 7976/13.	Ј3-7
A1-1 /A1-2	комунална стаза	КО Вождовац Делови парцела: 7892; 7894; 7893/1; 7893/2; 7893/3.	ЈК2
A1-6	комунална стаза	КО Вождовац Делови парцела: 2311/2; 7924/1; 7924/2; 7923/2; 7922/2.	ЈК3
A1-7 /A1-9	комунална стаза	КО Вождовац Делови парцела: 7921/1; 7920/1; 7922/1; 7920/2; 7920/10.	ЈК4
A1-1	комунална стаза	КО Вождовац Делови парцела: 7907/5; 7907/4; 7905/4; 2311/2.	ЈК5

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р1:1.000.

#### Правила уређења и грађења јавних објеката

##### Саобраћајни приступ на грађевинске парцеле за објекте јавне намене

Свака грађевинска парцела треба да има независан колски приступ са јавне саобраћајне површине.

Колске улазе/излазе на парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што је могуће даље од раскрсница.

Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

У пројектној документацији рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

##### Планирани објекти

Изградња планираних објеката, реконструкција, доградња, надградња постојећих објеката, у оквиру комплекса јавне намене, дозвољена је у оквиру следећих параметара:

#### Т. Топлана

##### 1. Намена објекта

Комплекс у оквиру кога су објекти намењени комуналној служби – топлани.

Постојећи изградњени садржаји у оквиру комплекса заузимају БРГП око 9.443 m<sup>2</sup>.

Од нових објеката у комплексу Топлане планира се изградња нових садржаја:

– складиште техничких гасова и запаљивих течности и гасова;

– бунара за технолошке потребе топлане;  
– постројење за пречишћавање отпадних вода;  
– постројење за комбиновану производњу електричне и топлотне енергије коришћењем природног гаса као горива са новим електроразводним постројењем и трансформаторима;  
– и друге мање доградње, реконструкције и унапређења технолошке и машинске опреме;  
– новопланирана БРГП износи око 13.090 m<sup>2</sup>, што са постојећом БРГП укупно износи 22.533 m<sup>2</sup>.

#### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

##### 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Поред постојећег улаза у комплекс топлане из Ул. беранске, дозвољава се формирање и других улаза у комплекс из неке од ободних саобраћајница око саме топлане.

##### 2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела Т за постојећи комплекс топлане 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).

Површина грађевинске парцеле износи око 49.393,83 m<sup>2</sup> и формираће се од целих катастарских парцела: 7907/3, 7906, 7908/2, 7915, 7917/2, 7918/2, 7919/2, 7916/2, 7916/1, 7976/1, 7976/8, 7914 и делова катастарских парцела: 7905/3, 7978/3, 7977/2, 7977/1, КО Вождовац.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

#### 3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према површинама јавне и остале намене са датим минималним растојањима од граница парцеле на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 5,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8m.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 8,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на пословним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

– мања од 5 m, односно 2/3 висине вишег објекта (коте венца), уколико објекти имају отворе пословних просторија,  
– мања од 2,5 m, односно 1/3 висине вишег објекта (коте венца), уколико објекти имају отворе помоћних просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта (кота венца). Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

#### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 40,25%.

#### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле је 0,50.

#### 6. Спратност и висина објекта

Висина објекта зависи од врсте технологије постројења и утврдиће се у складу са околним простором и детаљнијим условима и прописима с тим да је максимална спратност П+1. Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

Кота улаза може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте.

Задржава се кота улаза постојећих објекта.

#### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

#### 8. Партерно уређење парцеле

Минимално 15% парцеле мора да буде под зеленилом, а проценат водонепропусних манипулативних површина може износити максимално 20%.

#### 9. Ограђивање

Ограда према улици може да буде транспарентна или пуна зидана висина максимално до 2,2 m с тим да је висина зиданог дела ограде максимално 1,0 m.

Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној регулацији не могу се отварасти ван регулационе линије.

#### 10. Паркирање

Потребне капацитете за стационирање возила рачунати према следећим нормативима:

– топлана: 1 ПМ / 3 запослена.

Сва возила сместити на припадајућој парцели.

#### 11. Евакуација отпада

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

#### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат 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 „ у Р 1:1.000.

#### 13. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта топлане. Могућа појава подземне воде у дубљем ископу. Услови за полагање саобраћајница и инфраструктуре су повољни с тим да је сва укопавања дубља од 1,5 m неопходно заштитити. За сваки новопланирани објекат унутар комплекса топлане урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објекта, неопходно је извршити проверу да ли објекат, односно тло може да издржи планирану интервенцију.

#### Б.7. Урбанистичке мере заштите

##### Б.7.1. Услови и мере заштите животне средине

За предметни план урађен је Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, бр. IX-01 број 350.5-3854/09, од 3. фебруара 2010. године, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе на основу чл. 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), у вези члана 46. 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) и члана 53. Одлуке о градској управи („Службени лист Града Београда”, број 51/08). Предметни извештај представља саставни део документације плана.

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана.

Заштита вода и тла спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети у фази пројектовања и током изградње и експлоатације:

– постојеће и нове објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– планом се укидају све постојеће септичке јаме па је потребно извршити њихову санацију, а све планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– са уклоњеним материјалима (асфалт, бетонски и др. грађевински елементи) и осталим отпадним материјама неопходно је поступати по Правилнику о поступању са отпацама који имају својство опасних материја („Службени гласник РС”, број 12/95), Правилнику о критеријумима за одређивање локације и уређења депонија отпадних материја („Службени гласник РС”, број 54/92) и Закону о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 36/09);

– паркинг места изградити на водонепропусним површинама, искључиво на припадајућим парцелама у оквиру граница блокова предметног подручја;

– уколико се гаражирање возила обавља у оквиру објекта, применити услове прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);



– обезбедити контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга (изведених од материјала отпорних на нафту и нафтне деривате), њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализациону мрежу; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица; обезбедити да квалитет отпадних вода из објеката задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, број 5/89).

Смањење загађења ваздуха односи се на смањење сумпордиоксида, азотних оксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху. Да би урбанистичке мере биле ефикасније неопходне су и административне мере заштите, које се утврђују одговарајућим прописима чијом применом је могуће битно утицати на побољшање стања.

Мере и услови се односе на:

- прикључење објеката на централизовани систем грејања;
- формирање зелених површина, чија је улога пре свега у редукцији прашине и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл;
- задржавање постојеће квалитетне вегетације, као и формирање нових зелених простора;
- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;
- озелењавање паркинг простора одговарајућим контејнерским садницама лишћара;

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10).

У оквиру стамбених и комерцијалних зона није дозвољена изградња:

- складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл, као и складиштење отровних и опасних материја;
- објеката на припадајућим зеленим површинама;
- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

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

– објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине, или генерисати буку преко нормираних граница;

– у оквиру зона планираних за комерцијалне делатности нису дозвољене делатности које захтевају уређаје за претретман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса, и које генеришу опасан отпад;

– уколико се у оквиру стамбене зоне планирају локали „мале привреде” предвидети искључиво делатности категорије А, у складу са правилима Генералног плана Београда 2021;

– базних станица мобилне телефоније на објектима односно у близини школа, предшколских установа, здравственим објектима;

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

– планиране објекте јавне намене пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и

стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– објекте реализовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; изградњом планираних објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

– грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње објекта, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

– обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

– уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица.

#### *Б.7.2. Мере енергетске ефикасности*

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

– побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

– изградња нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;

– увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;

– омогућавање свим потрошачима да преко ЈКП „Београдске електране” и ЈП „Србијагас” уграде мераче топлоте и природног гаса и да плаћају према утрошеној потрошњи ових комуналних производа;

– развој софтера за евиденцију и обраду података рада топлотних извора, гасних станица, мреже, предајних станица, потрошача и сл.

#### *Б.7.3. Правила за евакуацију отпада*

При одређивању потребног броја контејнера за евакуацију отпадака састава као кућно смеће примењује се апроксимација један контејнер на 800 m<sup>2</sup> површине.

Запремина судова-контејнера је 1.100 литара габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру граница катастарских парцела или у смећарама унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од места где су постављени до комуналног возила износи

15,00 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико је ово растојање дуже од наведеног, неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за комунално возило габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречника окретања 11,00 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5m, а двосмерне 6,0 m. У случају следећих улица, на њеном крају се обавезно мора изградити окретница, јер није козвољено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За депоновање отпадака из индивидуалних домаћинства треба обезбедити канте од 240 l запремине, које се, у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, износе на слободну површину испред објеката ради пражњења.

При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајнији генератори отпада као и дуж праваца јачих корисничких токова, неопходно је поставити уличне корпице за смеће. Отпаци другачијег састава од кућног смећа одлажу се у посебне судове који се постављају у складу са наведеним нормативима, а празне се према потреби инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Локације судова за смеће приказати у Пројекту уређења слободних површина и на ситуацији или у Главном архитектонско-грађевинском пројекту сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре. Уз техничку документацију инвеститор је дужан да прибави и сагласност на пројекат за сваки објекат појединачно.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 8893 од 19. августа 2010.)

#### *Б.7.4. Правила за заштиту од елементарних непогода и противпожарна заштита*

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09).

– 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 објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист

СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског 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) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Планирани електроенергетски објекти морају бити реализовани у складу са 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).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до четири бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92) и мора се прибавити Одобрење локације за трасу гасовода и место МРС-а од Управе за ванредне ситуације у Београду.

– Електроенергетске надземне водове реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова, називног напона 1 до 400 КВ („Службени лист СФРЈ”, број 65/88) са изменама („Службени лист СРЈ”, број 18/92),

– 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 приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13),

– Применити одредбе СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.

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 доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева Плана детаљне регулације, као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.

За планирану изградњу прибављени су Услови: бр. 217-262/2009-06/4 и потврђени дописом бр. 217-162/2010-07/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над под-

румским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Приликом изградње нових комуналних и других објеката инвеститор је дужан да прилагоди те објекте за склањање.

#### Војни комплекс

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијени су дописи под инт. бр. 1223-3 и Инт. број 2776-4, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

### Б.8. Инжењерско-геолошки услови

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

Геолошки склоп и литолошки састав кроз историју развоја овог подручја условили су карактеристичне морфолошке облике и хидрографску мрежу која је у знатној мери деформисана ерозионим засецима. На делу предметног терена који обухвата насеље Јајинци, терен има блажи или стрмији нагиб према северозападу–западу, односно према притоци реке Саве – Топчидерској реци. Карактеристични делови терена са стрмијим нагибима налазе се дуж тока Каљавог потока и једним делом тока Железовачког потока. Ове су долине нарочито стрмије у доњим деловима токова. Изворишне челенке Железовачког потока (поток Липица) имају благе долинске стране. У морфолошком погледу издвајају се две терасе, прва изнад апсолутне коте 220 мнв и друга, млађа тераса која је нижа и запажа се изнад апсолутне коте 160 мнв. Између кота 220 и 190 мнв оцртава се некадашња обалска линија са знатно израженим рељефом, лепо очувана између Каљавог потока и потока Липица који је притока потока Железовац. Обе ове терасе настале су речно-језерском ерозијом, а по схватању кватраролога, створене су током Миндела. Трећи морфолошки облик, чији се ретки морфолошки фрагменти делом оцртавају на овом подручју, настао је речном ерозијом и одговара речној тераси формираној изнад апсолутне коте 120–130 мнв.

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седименти који су прекривени седиментима кватрарне старости. У површинском делу простор целине А1 је изграђен је од кватрарних седимената представљених лесоидима, делувијалним и делувијално-пролувијалним седиментима чија је дебљина неједначена од 0,5–10 м. Прекривени су контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом у дебљини око 0,2–4,0 м. Подину кватрарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци.

Морфологија терена, геолошки склоп и литолошки састав утичу на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Ранијим истраживањима ниво подземне воде је констатован у подини делувијално-пролувијалних седимената, односно на контакту кватрарних наслага и седимената сармата.

Према постојећој документацији истражни простор припада сеизмичком микрореону VII, са коефицијентом сеизмичности  $K_s=0,025-0,030$ . Изменом и допуном правилника о градњи објеката у сеизмички активним подручјима из 1989. год. овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII° на VIII° МКС-64. Обзиром на све околности у зони истражног простора упутно је објекте пројектовати на VIII° МКС-64, са коефицијентом сеизмичности тла  $K_s=0,05$ .

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, издвојен је један геотехнички реон (зона).

Зона II – Овом зоном су обухваћени падински делови терена врло стрмог нагиба. У површинском делу је изграђен од кватрарних прашинастих масних глина (pgl) чија је дебљина неједначена, од 0,5–10 м. Прашинасте масне глине су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом (nt+h) у дебљини око 0,2–4,0 м. Подину кватрарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци. Терен је у природним условима условно стабилан. Ниво подземне воде је преко 1,5 м од површине терена а у деловима ближе потоку и до 0,5 м од површине терена.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подлоге за фундирање објеката и као подтло за линијске објекте. У појединим деловима терена могућа је појава подземне воде у ископу већем од 1,5 м. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта. Ископи на стрмим деловима терена држе се у вертикалним засецима висине до 1,5 м без подграде. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности. У циљу заштите од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферилеја. У деловима терена на платоу који су у површинском делу прекривени лесоидима и прашинасто-песковитим глинама услови ископа су повољнији а и ниво подземне воде је на већој дубини, преко 5,0 м. На овим теренима обратити пажњу на осетљивост лесоида на слегања услед накнадног провлаживања. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу условно повољни.

Приликом изградње, доградње или надоградње објеката у оквиру зоне А1 неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

### В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за:

– стамбену зону:

- 1) блокови индивидуалног становања (А),
- 2) организована стамбена изградња (НК и НК1),
- комерцијалну зону (Б и Б1), и
- спорт, спортски објекти и комплекси (С).

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

Саобраћајни приступ грађевинским парцелама за површине осталих намена: стамбене зоне (А, НК и НК1), комерцијална зона (Б и Б1) и спорт, спортски објекти и комплекси (С):

Свака грађевинска парцела треба да има колски приступ на јавне саобраћајне површине, директно или преко приступног пута.

Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни пут слеп, мора имати припадајућу окретницу.

Ширину приступног пута одредити у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила.

У зони НК приступне саобраћајнице планирати са следећим ширинама:

- 9,0 m (коловоз 6 m + 2 x 1,5 m обострани тротоар) за двосмерни саобраћај;
- 6,0 m (коловоз 4,5 m + 1,5 m једностраног тротоара) за једносмерни саобраћај.

Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела, планираних садржаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај у даљој фази спровођења плана.

Колске улазе/излазе на парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што је могуће даље од раскрсница.

Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

У пројектној документацији рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

## В.1. Зона А – Блокови индивидуалне стамбене изградње

### 1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне је становање са делатностима.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене делатностима могу бити максимално 20% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

#### 2.1. Могуће трансформације парцела – препарцелација

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња. Дозвољава се само ревитализација или санација постојећих објеката.

За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде, кроз изравну пројекта парцелације/препарцелације.

Грађевинске парцеле се формирају:

- задржавањем постојећих катастарских парцела, које испуњавају услове да постану грађевинске;
- деобом или спајањем више катастарских парцела или њихових делова.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела изравном пројекта препарцелације уз обухват целих катастарских парцела, које су предмет овог пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела изравном пројекта парцелације уз обухват целе катастарске парцела, која је предмет овог пројекта парцелације.

#### 2.2. Положај парцеле

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

Парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину директно или преко приступног пута.

### 2.3. Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих минималних вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од утврђених минималних параметара без ограничења величине.

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
за слободностојећи објекат	12 m	300 m <sup>2</sup>
за једнострано узидане објекте	10 m	200 m <sup>2</sup>
за двострано узидане објекте	6 m	150 m <sup>2</sup>

### 3. Положај објекта

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етажне поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.

Обзиром да кроз део територије обухваћену овим планом, кроз земљиште остале намене, пролазе градски гасовод и магистрални топловод, грађевинске линије су одређене аналитички и од спољне ивице цеви обострано су дате на по 3,0 m од градског гасовода, односно на по 2,0 m од магистралног топловода.

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3. – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Објекти по свом положају на парцели могу бити: слободностојећи, једнострано и двострано узидани.

На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта без помоћних објеката.

Минимално растојање слободностојећег објекта од бочних граница парцеле је 2,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање прозорских отвора само помоћних просторија, са минималном висином парапета 1,8m.

Отварање отвора стамбених просторија на бочним фасадама је могуће уколико растојање објекта од бочне границе парцеле износи минимално 4,0 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта мања или једнака 5 m) не може бити мање од 1 h објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 8,0 m када је на фасади дозвољено отварање отвора стамбених просторија.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта већа од 5 m) не може бити мање од ½ h објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 4,0 m када је на фасади дозвољено отварање само отвора помоћних просторија.

За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

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

Растојање објекта од бочних граница парцела, у прекинутом низу први и последњи, не може бити мање од 2,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора помоћних просторија са минималном висином парапета 1,8 m.

Растојање објекта од бочних граница парцела, у прекинутом низу први и последњи, не може бити мање од 4,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отворање отвора стамбених просторија.

За једнострано узидане објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Једнострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан.

Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

Уколико постојећи објекат има веће параметре од Планом дозвољених, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

Уколико положај постојећег објекта није у складу са правилима о положају на парцели према задњој граници, без обзира на постојеће параметре, на њему се не може вршити надзиђивање и доградња.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката.

Код замене објекта новопланирани објекат поставити у оквиру Планом дефинисаних грађевинских линија у свему према правилима грађења.

Уколико постојећи објекат, који је удаљен од задње границе парцеле у складу са дефинисаним растојењем за ову зону, има мање параметре од планом дозвољених, а налази се на мањој удаљености од дефинисане према бочним суседним парцелама (минимум 2 m), дозвољено је извршити његово надзиђивање и доградњу у складу са параметрима плана, али уз сагласност суседа. Ово правило се односи и на објекте на угаоним парцелама. Сагласност је потребна од суседа према чијој је парцели растојање постојећег објекта мање од планираног растојања.

#### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле „Из” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле  $\leq 600 \text{ m}^2$  је „Из”= 50%,
- површину парцеле преко  $>600 \text{ m}^2$  до  $\leq 600 \text{ m}^2$  је „Из”=40%,
- први ред парцела уз ул. Булевар ослобођења (Стари авалски пут) је „Из”=50%.

Планирани индекс заузетости парцеле на углу може се увећати за 15%.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећавања. У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила.

#### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле „Ии” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле  $\leq 600 \text{ m}^2$  је „Ии”=1,2,
- површину парцеле преко  $> 600 \text{ m}^2$  је „Ии”=0,90,
- први ред парцела уз ул. Булевар ослобођења (Стари авалски пут) је „Ии”=1,6.

Планирани индекс изграђености парцеле на углу може се увећати за 15%.

#### 6. Спратност и висина објекта

Максимална дозвољена спратност је П+1+Пк.

Максимална висина венца објекта је 8,5 m.

Максимална висина слемена објекта је 12,0 m, у односу на нулту коту.

Изузетак од правила чини први ред грађевинских парцела које имају директан приступ на саобраћајницу Булевар ослобођења – стари Авалски пут, на којима се планира максимална спратност објеката П+2+Пк и тада је:

- максимална висина венца објекта 11,5 m; и
- максимална висина слемена објекта 15,0 m, у односу на нулту коту.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбене садржаје.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Висина надзидка поткровне етаж је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломна косине мансардног крова.

Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Грађевинска линија поткровне етаж мора да се поклапа са грађевинском линијом ниже етаж.

На крововима се могу формирати кровне баце.

Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

#### Табеларни приказ урбанистичких параметара за зону А

зона А/ подзона	површина парцеле $\text{m}^2$	макс. „Ии” индекс изграђености	макс. „Из” индекс заузетости	спратност	% зеленила
1	$\leq 600$	1.2	50%	П+1+Пк	30
2	$> 600$	до 0.9	40%	П+1+Пк	40
3	први ред парцела уз Булевар ослобођења	1,6	50%	П+2+Пк	30

#### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

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

#### 8. Партерно уређење парцеле

У зависности од подзоне одређује се проценат зеленила с тим да је задат минимум према табели: Табеларни приказ урбанистичких параметара за зону А, а остали део парцеле може бити поплочан.

У оквиру индивидуалног становања неопходно је обезбедити од 30–40 % зеленила у зависности од величине парцеле како је дато у Табеларном приказу урбанистичких параметара за зону А. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и травнате површине.

Током трансформације простора у блокове индивидуалног становања, неопходно је укључити постојеће зеленило у планирани фонд нарочито због чињенице да постојеће високо дрвеће и шибље, заједно представљају већ формирану вегетацију надпросечног квалитета и зрелости.

### 9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 м. Зидани део може да има висину 0,9 м.

Материјализацију игrade ускладити са архитектуром објекта.

### 10. Паркирање

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

- за становање 1,1 ПМ за једану стамбену јединицу
- трговина 1 ПМ на 66 м<sup>2</sup> нето продајног простора;
- пословање 1 ПМ на 80 м<sup>2</sup> БРГП;
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени 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” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке–унакрсно повезане). На деловима терена који су у нагибу, темељење извести каскадно, прилагођавајући се нагибу терена. На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денivelације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, израдом тампона и сл. Висок ниво подземне воде у појединим деловима терена захтева прилагођавање објекта и обавезну хидротехничку заштиту.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

## В.2. Зона НК – Нови комплекси организоване стамбене изградње

### 1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне је становање са делатностима.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене делатностима могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

У блоку А1-7 планира се један депаданс КДУ у приземљу објекта:

- максимални капацитет депаданса 80 корисника,

- 7 м<sup>2</sup> по детету бруто површине објекта,
- 8 м<sup>2</sup> зелене површине по детету (рачуна се и блоковско зеленило).

Депаданс КДУ може бити и у организацији приватног сектора уз поштовање прописаних минималних социјалних стандарда.

У блоку А1-6 компатибилна намена је комерцијална зона и градски центри Б1 за коју су правила грађења дата у поглављу В.5.

### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

#### 2.1. Могуће трансформације парцела – препарцелација

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела израдом пројекта препарцелације уз обухват целих катастарских парцела, које су предмет овог пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела израдом пројекта парцелације уз обухват целе катастарске парцела, која је предмет овог пројекта парцелације.

Парцела мора обухватати, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

Минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 м<sup>2</sup> са минималном ширином фронта 38 м.

Обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације. У првој фази реализације обавезна је изградња депаданса за смештај претшколске деце у приземљу планираног објекта овог типа (НК), у оквиру површина остале намене у блоку А1-7.

Могућа је изградња више објеката на заједничкој парцели.

#### 2.2. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

### 3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

Планира се изградња отворених градских блокова.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим планом.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 4,5 м, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8 м.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 9,0 м, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

- мања од 1 h вишег објекта (коте венца), односно од 18 м, уколико објекти имају отворе стамбених просторија,

– мања од 1/2 h вишег објекта (коте венца), односно од 9 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

#### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле за изградњу објеката је „Из” је 30%.

#### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле за изградњу објеката је „Ии” је 2,0.

#### 6. Спратност и висина објекта

Табеларни приказ урбанистичких параметара:

зона	макс. спратност/ кота венца	макс. „Ии” индекс изграђености	макс. „Из” индекс заузетости	мин. % зеленила
НК	П+4+Пк/ 18.0m	2.0	30%	30

Максимална спратност објеката износи П+4+Пк.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбене садржаје.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Висина надзатка поткровне етаже је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова.

Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Грађевинска линија поткровне етаже мора да се поклапа са грађевинском линијом ниже етаже.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

#### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

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

#### 8. Партерно уређење парцеле

Минимални проценат зеленила је задат према табели, а остали део парцеле може бити поплочан.

#### 9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

#### 10. Паркирање

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

- за становање 1,1 ПМ за једану стамбену јединицу
- трговина 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП;

– пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП;

– угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице. Такође:

– у новим комплексима организоване стамбене изградње, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– за објекте у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

– у новим комплексима организоване стамбене изградње, од укупног броја паркинг места обезбедити 6ПМ за планирани депаданс у приземљу објекта који ће се реализовати у првој фази реализације предметне локације урбанистичким пројектом за капацитет од 80 деце претшколског узраста, БРДП 560 m<sup>2</sup>, а према нормативу 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> објекта.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

#### 11. Евакуација отпада

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

#### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени 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” у Р 1:1.000.

#### 13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане). На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформбилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, израдом тампона и сл. Ниво подземне воде регистрован је на контакту делувијално-пролувијалних седимената и лапоровитих глина (од 5,0 до 8,0 m).

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

### В.3. Зона НК1 – Нови комплекси организоване стамбене изградње

#### 1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне је становање са делатностима.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене делатностима могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

## 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

### 2.1. Могуће трансформације парцела – препарцелација

Грађевинске парцеле су дефинисане регулацијом саобраћајница и/или границом катастарске парцеле. Не дозвољава се даља подела ових парцела.

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A1-7	организована стамбена изградња НК1	КО Вождовац Део к.п: 7922/1	Г.П.2
A1-7	организована стамбена изградња НК1	КО Вождовац Део к.п: 7922/1	Г.П.3
A1-8	организована стамбена изградња – НК1	КО Вождовац Целе парцеле: 7976/2 Део к.п: 7976/12, 7976/3	Г.П.13

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације.

У оквиру парцеле планирати потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

### 2.2. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

## 3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим планом.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 3,0m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8m.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 6,0m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

– мања од 1 h вишег објекта (коте венца), односно од 12 m, уколико објекти имају отворе стамбених просторија,

– мања од 1/2 h вишег објекта (коте венца), односно од 6 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

## 4. Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле за изградњу објеката је „Из” је 35%.

## 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле за изградњу објеката је „Ии” је 1,6.

## 6. Спратност и висина објекта

### Табеларни приказ урбанистичких параметара

зона	макс. спратност/ кота венца	макс. „Ии” индекс изграђе- ности	макс. „Из” индекс заузете- ности	мин. % зеленила
НК1	П+2+Пк/12,0 m	1.6	35%	30

Максимална спратност објеката износи П+2+Пк.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбене садржаје.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Висина надзатка поткровне етаже је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова.

Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Грађевинска линија поткровне етаже мора да се поклапа са грађевинском линијом ниже етаже.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

## 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

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

## 8. Партерно уређење парцеле

Минимални проценат зеленила је задат према табели, а остали део парцеле може бити поплочан.

## 9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9m.

Материјализацију игrade ускладити са архитектуром објекта.

## 10. Паркирање

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

– за становање 1,1 ПМ за једану стамбену јединицу

– трговина 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП;

– пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП;

– угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице.

Такође:

– у новим комплексима организоване стамбене изградње, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и из-



градње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– за објекте у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени 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” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане). На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, израдом тампона и сл. Ниво подземне воде регистрован је на контакту делувијално-пролувијалних седимената и лапоровитих глина (од 5,0 до 8,0 m).

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

## В.4. Зона Б – Комерцијалне зоне и градски центри

### 1. Намена објекта

Намена у оквиру ове зоне може бити:

- услужно занатство;
- трговина на мало и велико;
- хипермаркети;
- велетржнице;
- пословање било које посебне врсте;
- туристички садржаји за потребе транзита;
- сервиси.

Као компатибилна намена може бити становање.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене за становање могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

Претежна намена је комерцијала, а дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као ни животну средину.

## 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

### 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

### 2.2. Величина парцеле

Грађевинске парцеле ове зоне ( Г.П.4 – Г.П.12) су дефинисане према следећој табели:

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A1-1	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7892, 7894, 7893/1	Г.П.4
A1-2	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7896, 7897/1	Г.П.5
A1-4	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7904/1, 7895, 2311/2	Г.П.6
A1-5	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7978/1, 7978/5, 7978/6, 7978/4	Г.П.7
A1-8	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7975/1, 7972/1, 7972/2, 7749/6	Г.П.8
A1-6	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7927, 7928, 2311/2	Г.П.9
A1-6	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7930/2, 7930/1, 7931/2, 2311/2	Г.П.10
A1-6	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7931/2, 7931/1	Г.П.11
A1-6	комерцијална зона – Б	КО Вождовац Део к.п: 7931/2, 7931/1	Г.П.12

Не дозвољава се даља подела наведених парцела.

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

## 3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко- геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

У случају да постојећи објекти не задовољавају планом задате параметре, на њима је могућа само ревитализација или санација, а у случају замене постојећих објеката новим морају се применити планом задати параметри.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Објект по свом положају на парцели је слободностојећи.

Растојање објекта од бочних границе парцеле не може бити мање од 2,5 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама.

Растојање објекта од бочних граница парцеле не може бити мање од 5,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Растојање објекта задње границе парцеле не може бити мање од 4,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле не може бити мање од 8,0 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

- мања од 2/3 h вишег објекта (коте венца), односно од 5 m, уколико објекти имају отворе стамбених просторија,
- мања од 1/3 h вишег објекта (коте венца), односно од 2,5 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

#### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости – „Из” је 50%.

#### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле – „Ии” је 1,0

#### 6. Спратност и висина објекта

Максимална висина венца објекта је 8 m.

Код објекта у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објеката.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

#### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

#### 8. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом уз озелењени паркинг, а остали део парцеле може бити поплочан.

#### 9. Ограђивање

Ограђивање комплекса није обавезно, али је дозвољено.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију игrade ускладити са архитектуром објекта.

Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара (жардињере, клупе), живом оградом, максималне висине 0,9 m.

#### 10. Паркирање

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

- трговина 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП;
- пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП;
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице;
- становање 1,1 ПМ на 1 стан.

Такође:

– на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m × 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

#### 11. Евакуација отпада

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

#### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени 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” у Р 1:1.000.

#### 13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане). На деловима терена који су у нагибу, темељење извести каскадно, прилагођавајући се нагибу терена (уз Булевар ослобођења). Висок ниво подземне воде у појединим деловима терена захтева прилагођавање објекта и обавезну хидротехничку заштиту.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

### В.5. Зона Б1 – Комерцијалне зоне и градски центри

#### 1. Намена објекта

У блоку А1-6 се налази изграђени објекат комерцијално-услужних садржаја предузећа „Хенкел” спратности Су+П+5.

Овим планом предметни комплекс планиран је за зону нових комплекса организоване стамбене изградње НК спратности П+4+Пк.

Задржава се постојећи објекат предузећа „Хенкел” који приликом замене постојећег објекта новим може по намени припадати зони:

- нови комплекси организоване стамбене изградње НК; и/или компатибилној намени
  - комерцијалне делатности и градски центри Б1 за коју су у овом поглављу дата правила грађења.
- Намена у оквиру ове зоне Б1 може бити:
- услужно занатство;

- трговина на мало и велико;
- хипермаркети;
- велетржнице;
- пословање било које посебне врсте;
- туристички садржаји за потребе транзита;
- сервиси.

## 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

### 2.1. Положај парцеле

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

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

### 2.2. Величина парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле је 3300 m<sup>2</sup> са минималном ширином фронта 42 m.

У оквиру блока А1-6 за планирану зону НК у оквиру које се налази постојећи објекат предузећа „Хенкел“, обавезна је израда јединственог урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације.

Могућа је изградња више објеката на заједничкој парцели.

### 3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Објекат по свом положају на парцели је слободностојећи.

На постојећем објекту могућа је само ревитализација или санација, а у случају замене постојећег новим морају се применити Планом задати параметри.

Растојање објекта од задње и бочних границе парцеле не може бити мање од 4,5 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m изузев парапета степенишног простора.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле не може бити мање од 9,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на пословним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

– мања од 2/3 h вишег објекта (коте венца), односно од 12 m, уколико објекти имају отворе пословних просторија,

– мања од 1/3 h вишег објекта (коте венца), односно од 6 m уколико објекти имају отворе помоћних просторија при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости – „Из” је 50%.

### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле – „Ии” је 2,0.

### 6. Спратност и висина објекта

Задржава се постојећи објекат спратности Су+П+5.

У случају замене постојећег објекта новим максимална спратност објекта је П+4+Пк са максималном котом венца 18,0 m.

Кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

Код изграђеног објекта задржава се постојећа кота улаза.

### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

### 8. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом уз озелењени паркинг, а остали део парцеле може бити поплочан.

### 9. Ограђивање

Ограђивање комплекса није обавезно, али је дозвољено.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара (жардињере, клупе), живом оградом, максималне висине 0,9 m.

### 10. Паркирање

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

- трговина 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРГП;
- пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРГП.

Такође:

– на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени 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” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане), на деловима терена који су у нагибу темељење извести каскадно, прилагођавајући се нагибу терена. Ниво подземне воде (од 3,9 до 8,0 m) захтева прилагођавање објекта високом нивоу подземне воде.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

## В.6. ЗОНА С – Спорт, спортски објекти и комплекси

### 1. Намена објекта

Дозвољена намена је спорт, спортски објекти и комплекси као што су отворени спортски терени: игралишта за фудбал, кошарку, одбојку, рукомет, тенис, отворени базени, трим стазе, фитнес површине, деџа игралишта.

Поред спортских објеката као обавезног садржаја, у оквиру планираног спортског комплекса могућа је реализација и мањих капацитета комерцијалних делатности (хотел, трговина и угоститељство), који морају бити усклађени са спортском наменом комплекса. Максимална заступљеност ових намена износи 10 % од укупне БРГП комплекса.

У складу са Законом о спорту („Службени Гласник РС”, број 24/11) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом).

Као компатибилна намена могућа је уместо намене: спорт, спортски објекти и комплекси, изградња комплекса са наменом комерцијалне зоне и градски центри типа Б1 (спратност П+4+Пк, кота венца макс. 18,0 m) или нови комплекси организоване стамбене изградње НК (спратност П+4+Пк) уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

### 2. Услови за образовање грађевинске парцеле

#### 1.1. Положај парцеле

Парцела Г.П.1 је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације.

У оквиру парцеле планирати потребан паркинг простор у припадајуће зеленило.

### 2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела Г.П.1 за планирани спортски комплекс.

За објекте остале намене – зона С и њихово припадајуће земљиште издваја се следећа парцела према табели:

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
А1-6	спорт, спортски објекти и комплекси	КО Вождовац Цела к.п.: 7909/1 Део к.п.: 7924/1, 7924/2, 7923/2, 7922/2, 2311/2, 7911, 7912/1, 7910,	Г.П.1

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле Г.П.1.

### 3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Објекат по свом положају на парцели је слободностојећи.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 3,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8 m.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 6,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

– удаљеност је минимално 2/3 висине вишег објекта (коте венца), али не мање од 8 m уколико објекат има отворе главних просторија;

– удаљеност се може смањити на минимално 1/3 висине вишег објекта (коте венца), али не мање од 4 m уколико објекат има отворе помоћних просторија.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

### 4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости – „Из” је 40% с тим да отворени спортски терени не улазе у обрачун индекса заузетости парцеле.

### 5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле – „Ии” је 0,5 с тим да отворени спортски терени не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле.

### 6. Спратност и висина објекта

Максимална висина објекта је 12 m до коте венца.  
Кота улаза може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте.  
Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

### 7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали.  
Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

### 8. Партерно уређење парцеле

Минимално 30% парцеле мора да буде под зеленилом, а остали део парцеле може бити поплочан.

### 9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна. Висина ограде је максимално 2,0 m, с тим да је висина зиданог дела ограде максимално 1,0m.  
Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној регулацији не могу се отварати ван регулационе линије.

### 10. Паркирање

Паркирање решавати у оквиру припадајуће парцеле на основу норматива:  
– за спортски центар обезбедити минимум једно паркинг место за аутобусе на сваких 100 седишта,  
– спортско рекреативни центри: 1 ПМ на десет седишта,  
– хотел: 1ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије.  
Такође:  
– на парцелама намењеним спортским објектима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);  
– у зонама предвиђеним за хотеле планирати одговарајући прилаз и место за смештај аутобуса.

### 11. Евакуација отпада

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

### 12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

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” у Р 1:1.000.

### 13. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу спортских објекта. Могућа појава подземне воде у ископу већем од 4,0 m од површине терена. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Због изразите денivelације терена неопходно је урадити и пројекат заштите падине и планираних садржаја.

## Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### Г.1. Стечене урбанистичке обавезе

Овим планом детаљне регулације ставља се ван снаге у делу обухваћеним овим планом:

– део ДУП-а насеља „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 21/88), који већим делом обухвата територију предметног плана, а ради измене намене, урбанистичких параметара, саобраћајног решења, и др. у оквиру површине плана, а у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

Овим планом детаљне регулације преузима се као стечена обавеза ДУП за изградњу продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист Града Београда”, број 9/85), у делу који се поклапа са регулацијом дела улице Бебелове до Беранске улице на северо-западу и допуњује инфраструктурном мрежом (планирани електрокаблови за уличну расвету и ТК канализацију).

Овим планом одређују се границе између површина јавне и остале намене, мења постојећа регулација јавних саобраћајних површина, планира нова изградња, реконструкције постојећа и планира нова мрежа објеката инфраструктурних водова и постројења.

### Г.2. Спровођење

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информација о локацији, издавање локацијске дозволе за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката, уређење површина јавне намене, формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, пројекта парцелације и препарцелације и израду обавезних урбанистичког пројекта за зоне: НК (компатибилна намена: Б1), НК1 и С (компатибилне намене: Б1, НК) 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).

На начин и под условима утврђеним овим Планом, пројектом парцелације или пројектом препарцелације образују се све грађевинске парцеле на територији плана осим грађевинских парцела за јавне површине и јавне објекте од општег интереса и грађевинске парцеле за остале намене које су дефинисане и приказане у графичком делу плана, лист бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

Свака катастарска парцела која испуњава услове за формирање, постаје грађевинска парцела и може се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

За грађевинске парцеле које имају излаз на планирану јавну саобраћајну површину, до изградње планиране саобраћајнице, могу се издати локацијски услови, уколико имају приступ са постојећих саобраћајница које се уклапају у планирано саобраћајно решење секундарне уличне мреже.

Могуће је формирати грађевинску парцелу минималних димензија и површине дате правилима овог плана, уколико је могуће смести потребан број гаражних – паркинг места за задовољење планираних капацитета дефинисаних овим планом за зону у којој се налази.

У спровођењу овог плана неопходно је уклањање дво-ришних и помоћних објеката пре изградње нових објеката на парцели.

У свим постојећим улицама, у првој фази, могуће је градити мрежу инфраструктуре у оквиру постојеће катастарске парцеле улице у фактичком стању, а у другој фази формирати грађевинску парцелу и реконструисати саобраћајницу у складу са планом. За потребе побољшања саобраћаја могуће је извршити прераспodelу простора у оквиру регулације саобраћајница без измене предметног плана.

Могућа је фазна изградња инфраструктуре, односно одступање од синхрон плана у реализацији. Овим планом омогућава се да се кроз даљу разраду, кроз техничку документацију могу унапредити (мењати и решења инфраструктуре унутар границе плана (пречници инсталација и распоред инсталација у профилу) уз сагласност надлежних институција.

Могућа је парцелација и/или препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазне реализације, тако да свака фаза представља функционалну целину и то:

– Подела грађевинске парцеле саобраћајнице на грађевинску парцелу постојеће улице у фактичком стању и грађевинских парцела за планирано проширење улице у II фази, за постојеће улице које немају своје катастарске парцеле, или када је катастарске парцеле постојећих улица потребно делимично кориговати, ради уклапања у планирано стање;

– Подела грађевинске парцеле саобраћајнице по дужини, ради фазне изградње функционалних целина дужих саобраћајница.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи 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 спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање нити пренамена тих објеката. Код замене објеката, планирани објекат поставити у простор који је дефинисан грађевинском линијом.

Обавезна је разрада јединственим урбанистичким пројектима зона: НК (компатибилна намена: Б1), НК1 и С (компатибилне намене: Б1, НК), како је означено на графичком прилогу бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.”

Саставни део овог плана детаљне регулације су :

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. Постојећа намена површина	Р 1:2.500
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
3.1.А. Подужни профил саобраћајница: нова 1, нова 2, нова 4	Р1:1.000/100
3.1.Б. Подужни профил саобраћајница: нова 3, нова 5, нова 6	Р1:1.000/100
План грађевинских парцела за јавне и остале намене са смерницама за спровођење	Р 1:1.000
4. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
5. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	
6.1. Електроенергетска мрежа и објекти	Р 1:1.000
6.2. Телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. План мреже и објеката инфраструктуре – синхрон план	Р 1:1.000
8.1. План мреже и објеката инфраструктуре синхрон план– попречни профили р 1:200	
8. Инжењерско-геолошка карта терена	Р 1:1.000

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА (План са Стратешком проценом):

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА
4. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПДР-а ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ
5. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
6. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЈКП
7. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕОГРАДА 2021. (текстуални и графички прилог)
8. КОНЦЕПТ ПЛАНА (текстуални део и графички прилози у формату А4 и А3)

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1.Д. Катастарско-топографски план	Р 1:1.000
2.Д. Катастарско-топографски план са радног оригинала Са границом плана	Р 1: 2.500/1.000
3.Д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала	Р 1:2.500/1.000
4.Д. Геолошко-геотехничка документација: – Сепарат – Инжењерско-геолошки пресеци терена	Р 1:2.500/ 250
5.1.Д. Картирање биотопа	Р 1:10.000
5.2.Д. Картирање биотопа	Р 1:10.000
6.Д. Подаци о постојећој планској документацији-стечене обавезе	Р 1:5.000

План детаљне регулације подручја Јајинци – цели на А1, општина Вождовац ступа на снагу осмог дана по објављивању у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда  
Број 350-500/16-С, 18. јула 2016. године

Председник  
Никола Никодијевић, ср.

## **САДРЖАЈ**

План детаљне регулације подручја Јајинци – целина А1, општина Вождовац – -----	Страна 1
--	-------------

---

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

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.  
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.  
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.  
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15