



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXII Број 52

26. јун 2018. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 26. јуна 2018. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА КОМЕРЦИЈАЛНУ ЗОНУ У БУБАЊ ПОТОКУ, ИЗМЕЂУ ОБИЛАЗНИЦЕ И ПЛАНИРАНЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изradi предметног Плана детаљне регулације за комерцијалну зону у Бубањ потоку, између обилазнице и планиране железничке пруге, градска општина Вождовац са Извештајем о стратешкој процени утицаја плана на животну средину (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изradi Плана детаљне регулације за комерцијалну зону у Бубањ потоку, између обилазнице и планиране железничке пруге, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 30/15), коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 8. јуна 2015. године, а на иницијативу Градске општине Вождовац.

Циљ израде плана је стварање планског основа за реализацију планираних површина за комерцијалне садржаје, дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање јавног интереса и дефинисање капацитета изградње у складу са просторним могућностима подручја у оквиру границе плана.

Изradi Нацрта плана претходно је поступак раног јавног увида у план. Комисија за планове Скупштине Града Београда усвојила је Извештај о раном јавном увиду у план на 132. седници, одржаној 15. децембра 2015. године.

У постојећем стању највећим делом евидентиране неуређене зелене и пољопривредне површине. Потенцијал предметног простора је у трансформацији ових простора у површине за комерцијалне садржаје, што доприноси развоју читавог подручја.

Предметно подручје представља значајан развојни потенцијал града и за активирање ове зоне неопходни су обимни радови на уређењу и насипању терена, регулисању водотокова, инфраструктурном и саобраћајном опремању.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Вождовац, подручје у Бубањ потоку између граница Плана детаљне регулације за део ауто-путске и железничке обилазнице око Београда (ауто-путска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево), друмско железничким мостом преко Дунава, градске општине Вождовац и Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 89/14), Регулационог плана деонице ауто-пута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток („Службени лист Града Београда”, број 13/99), Плана детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка, Целина I („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14) и Конопљишког потока, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена планом износи око 40.06 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана” Р 1:2.500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Бели поток

Целе парцеле:

889/8, 1133/1, 659, 761, 762, 775, 774, 784, 778, 1037/2, 1038/1, 1038/2, 1044, 1039/1, 1040/1, 1040/4, 1045, 1047/2, 1047/1, 1042/1, 1043/4, 1043/1, 1052, 1051/1, 1050/1, 1054, 1053, 1049, 1048, 1046/2, 1056, 1046/1, 1082/1, 1105/2, 1105/1, 1051/2, 1059, 1072/1, 1074/1, 1073/3, 1073/2, 1083/1, 1073/1, 1106, 1104, 1069/8, 1085/2, 1084/1, 1103, 424/6, 1085/1, 1100/2, 1099/2, 1099/1, 1071/1, 1069/1, 1086, 1050/2, 1132/1, 1069/2, 1088/4, 1088/3, 1088/2, 1088/1, 1091, 1089, 1068/1, 1069/3, 1088/5, 1088/6, 1092, 1142/4, 1142/2, 1142/3, 1139, 1140, 1137/1, 1137/2, 1137/3, 1136, 1135, 1134, 1142/1, 657, 656, 646/1, 661, 655/1, 654/1, 653/1, 651/1, 650/1, 649/1, 663/2, 663/1, 647/1, 652, 628/1, 760/2, 760/1, 658, 759, 758, 776, 777, 655/2, 632/1, 630/1, 629/1, 633/1, 634/1, 635/1, 636/1, 785/2, 779, 783, 786/1, 787, 647/2

Делови парцела:

887/4, 603/2, 1040/8, 1037/4, 1038/6, 1039/4, 1043/3, 1040/7, 1041/1, 1038/5, 788, 637, 1042/2, 1055, 1057, 1074/3, 1082/2, 1083/3, 1075/3, 603/1, 1102, 1107, 1060, 1058, 1070/4, 1088/7, 424/4, 1087, 1090, 1096, 1069/12, 1084/3, 1069/7, 1084/2, 1071/3, 424/2, 1100/1, 1098, 1097, 1101, 1072/3, 1069/10, 1095, 1094, 1068/2, 1132/2, 1093, 1150/1, 1141/2, 1141/1, 1133/3, 889/7, 1138,

1151/1, 889/1, 1069/9, 763, 664, 888, 671, 646/2, 670/1, 662, 665, 660, 647/7, 646/3, 653/2, 651/2, 647/6, 647/5, 647/3, 650/3, 649/3, 663/3, 887/3, 670/2, 628/5, 632/3, 604/7, 630/3, 629/3, 636/4, 635/3, 634/3, 633/3, 604/6, 654/2, 780, 781, 782, 785/1, 786/2, 887/2, 603/3

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр.2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана”, Р 1:2.500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине (I – XIX), текстуални и графички део је саставни део документације плана)

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

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

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

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације за комерцијалну зону у Будањ потоку, између обилазнице и планиране железничке пруге, градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 30/15);

Плански основ за израду и доношење Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине (I – XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16) (у даљем тексту: ППР Београда).

Према ППР-у Београда, предметна локација се налази у површинама намењеним за:

- површине јавних намена;
- јавне саобраћајне површине,
- зелене површине,
- површине осталих намена;
- површине за комерцијалне садржаје – зона К3, зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр.1 „Постојећа намена површина” Р 1:1.000)

Претежне намене унутар предметног простора су пољопривредне површине и неуређене зелене површине, а заступљене су у малом проценту саобраћајне површине и становање.

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– пољопривредне површине и неуређене зелене површине

На подручју у оквиру границе плана као доминантна намена заступљене су пољопривредне површине и неуређене зелене површине.

Постојећа вегетација састоји се од дрвећа, шибља и нижег жбуња, перенских засада, као и зельстих биљака нижег раста. Затрављене површине су лоциране на различитим местима, углавном су неодржаване и са присутним коровским врстама биљака. Дрвеће, шибље и остало растиње, распоређени су широм обухвата плана појединачно и у групама, у форми живица, шикара, затим већих или мањих шумарака, а присутне су и површине под воћњацима, повртарским културама, парцелама екстензивне и интензивне пољопривреде, као и неуређеним површинама, утринама, полуобраслим

и необраслим парцелама са вегетацијом и сл. На појединим локалитетима, могу се уочити површине на којима се налази постојеће дрвеће натпросечног квалитета, распоређено појединачно, у групама, као и у већим или мањим шумарцима.

– локални путеви

Постојеће саобраћајне површине чине неколико локалних путева у оквиру пољопривредних површина и неуређених зелених површина.

– површине за становање

Становање и стамбено ткиво је заступљено као појединачни садржај и представља приземни стамбени објекат, средњег бонитета, који припада ЈП „Железнице Србије”.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 1: „Постојећа намена површина” Р 1: 1.000.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Појмовник

Намена земљишта –	је начин коришћења земљишта одређен планским документом.
Грађевинска линија (Г.Л.) –	јесте линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
Регулациона линија (Р.Л.) –	јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
Зона грађења –	је дефинисана грађевинском линијом.
Слободностојећи објекат –	не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
Бруто развијена грађевинска површина – (БРГП)	јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
„З” – Индекс заузетости	Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле „З”. Индекс заузетости „З”, исказан као %, представља однос (количник) површине хоризонталне пројекције надземног габарита свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине грађевинске парцеле.
Кота приземља објекта –	кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине;
Висина објекта –	је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице.

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000)

(Графички прилог бр. 4 „План парцелације са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Планиране површине јавних намена су:

- саобраћајне површине:
- саобраћајнице са инфраструктурном мрежом и зеленилом, означене називом улице: од Нова 1 до Нова 7 и У1;
- саобраћајне површине железнице (заштитни коридор желенице), означене: од Ж1 до Ж5;
- инфраструктурне површине и објекти:
- постројење за пречишћавање отпадних вода: означено – ППОВ;
- трафостаница: означена – ТС;
- сепаратори нафтних деривата означени: од С1 до С2;
- комуналне стазе и инфраструктурни коридори означени: од ИК1 до ИК5
- јавне зелене површине:
- заштитни зелени појас – означено: од Ј3-1 до Ј3-5;
- заштитни шумски појас – означено: Ш1;
- водне површине – Конопљишки поток, означено: од В1 до В5.

Планиране површине осталих намена су:

– комерцијални садржаји (зона К3) – комерцијални садржаји у зони ниске спратности

НАМЕНА ПОВРШИ НА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
Саобраћајне површине	0	0,00	8,98	8,98	22,42
Заштитни пружни појас	0,00	0,00	2,63	2,63	6,57
Комуналне стазе	0,00	0,00	0,45	0,45	1,13
Површине за инфраструктурне објекте и коридоре	0,00	0,00	1,24	1,24	3,10
Заштитни зелени појас	0,00	0,00	2,59	2,59	6,48
Заштитни шумски појас	0,00	0,00	4,08	4,08	10,20
Водне површине	0,00	0,00	0,76	0,76	1,90
укупно 1	0	0,00	20,73	20,73	51,80
површине осталих намена					
Пољопривредне површине и неуређене зелене површине	39,47	98,50	-39,47	0,00	0,00
Локални путеви	0,51	1,27	-0,51	0,00	0,00
Становање у оквиру заштитног коридора железнице	0,08	0,23	-0,08	0,00	0,00
Комерцијални садржаји - КЗ	0,00	0,00	19,33	19,33	48,20
укупно 2	40,06	100,00	-20,73	19,33	48,20
укупно 1+2	40,06	100,00	0,00	40,06	100,00

Табела 1 – Табела биланса површина

2.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана саобраћајницама је јасно подељена на 10 блокова који су по номенклатури овог плана означени од 1 до 10, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка категоријација терена” Р 1:1.000)

Морфолошки посматрано простор у обухвату ПДР обухвата брдовито равничарски терен са апсолутним котамма од 105 до 160 m.n.v. Уз корита Белог потока и Завојничке реке терен је алувијална зараван у ширини од 70 до 600 m и са апсолутним котана од 105 до 135 m.n.v. Са изградњом Аутопијаце, припремом терена за изградњу Обилазнице, каналском регулацијом корита Белог потока и Завојничке реке зараван је насута у ширим потезима у висини до 2,5 m. Локално, депоније су висине до 4,0 m. Алувијална зараван је густо обраста шеваром и ниским растињем. Падински део терена је раазуђен. У већем делу разраде ПДР-а падина је нагиба од 3–7о, испрекидана, са три поточне долине. У горњем делу тока, бокови поточне долине нагиба су 15–20°, а локално и до 35о. У горњем делу поточне долине пресечене су насипом железничке пруге Београд–Пожаревац. Нисип је висине до 20,0 m. У простору разраде ПДР-а терен је под ратарским културама, ретко воћњацима и знатним делом затрављен.

Најстарије стенске масе су серпентинити. На површини терена заступљени су, ван простора Плана, дуж саобраћајне траке Ауто-пута Ниш–Београд. У простору Ауто-пијаце заступљен је од дубина 76,0 m. Преко серпентинита локално је заступљен песковит кречњак дебљине до 3,0 m. Највећи део терена у зони падине и поточних корита изграђују Неогени (Плиоценски) глиновито-песковити седименти. Доминирају пакети заглињеног песка и песковите глине. Подређеније се појављују глине, а ретко сочива шљунка. Пакети песковите глине и пескова дебљине преко 10,0 m. Седименти залежу под углом 2–50 ка југоистоку. Пекети са поступно

смењују у хоризонталном и вертикалном правцу. У горњим деловима падина где је нагиб терена на преко 150 издијају на површину терена или су заступљени од дубине 1.0 m. У простору блажих делова падине и поточних корита неогени седименти прекривени су кватрарним наслагама. На падинама је заступљена делувијална глина и песковита глина дебљине до 5,0 m. Делувијални седименти су хомогени, нормално конглоидовани и смеђе боје. У кориту Белог потока и Завничке реке је алувијалан нанос у ширини 70–600 m и дебљине до 8,0 m. У површинском делу је песковита глина која је хумизирана и са корењем растиња. Доминира муљ и муљевита глина у дебљини до 6,0 m. У завршном делу наноса су заглињен шљунак и песак дебљине 2,0 m. Алувијални седименти су сивоцрне до сивосмеђе боје, неконсолидовани и стално водом zasiћени.

Дуж узаних корита повремених и сталних притока заступљена је делувијално-пролувијална глина и замуљена глина. Доминира глина, а муљевита компонента заступљена је у сочивима и млазевима. Укупна дебљина седимената је до 3,0 m.

Са јужне стране простора Плана детаљне регулације ограничен је железничком пругом Београд–Пожаревац. Кроз поточне депресије пруга је проведена насипима висине до 20 m. У труп насипа уграђивана је локална глина. Са стране планума железничке пруге бројне су депоније одбаченог заглињеног туцаника из горњег строја пруге. Дуж регулисаног корита Белог потока и ушћа у Завојничку реку (простор јужно од Аутопијаце) су депоније глине и хумуса са блоковима бетона из ископа за регулацију водотока или депоније грађевинског шута донете са стране. Са десне стране Кружног пута ножица падине је насута глином и ситним грађевинским шутом тако да је терен зарављен у ширини и преко 15,0 m.

Током извођења истраживања (фебруар-март 2016. године од стране Гео-Тест-а) у истражним бушотинама регистрован је ниво подземне воде на дубинама 0,3–5,5 m. Регистрован ниво подземне воде одговара приближно минималном нивоу. Истаживан терен је алувијална зараван и падина са сталним водотоцима. Према стању нивоа подземне воде и хидрофизичких карактеристика литолошких средина издвојена су два рејона релативно уједначених хидрогеолошких својстава.

– Алувијална зараван и поточна корита су током целе године са плитким нивоом подземне воде, од 0,00 до 1,50 m. У периоду од јесени до касног пролећа терен је већим делом забарен или са нивоом подземне воде до 0,5 m. У периоду лета ниво је до 1,5 m.

– Падински терен је са променљивим нивоом подземне воде и у великој мери зависи од присуства пескова у грађи терена. У ножичном и средишњем делу падине је на дубинама 1,3–4,5 m. У горњем делу падине око железничке пруге и насеље уз пругу, у ретким бунарима, ниво подземне воде је од 7 до 15 m.

Око 75% простора разраде Планског акта је стабилан терен, без видљивих трагова савременог клизања или другог геодинамичког процеса који нарушавају стабилност терена. Осим мањег спирања по ораницама на падинама нема веће настабилности. Стрми делови падина су прекривени шумом и ниским растињем које спречава развој клизања и спирања терена. На косинама усека и насипа железничке пруге нема трагова нестабилности.

На 25% зоне ПДР-а развијен је процес клизања и забаривања терена. Клизишта регистрована ранијим истраживањима и евидентирана у Катастру клизишта и нестабилних падина су у непромењеном обиму и стању активности. У источном делу ради се о активним клизиштима са привремено умиреним процесом (катастарска ознака БГ-45.1.1 и БГ-45.2.1). У средишњем делу је умирено клизиште БГ-44.3.1, а на западу, код железничке станице Бели Поток санирано клизиште (БГ-44.5.1). Клизишта су фронталног облика, са дубином клизања од 3,0 до 7,0 m. Клизањем су захваћене делувијалне глине и песковите глине. Са изградњом Бензинске станице „Слап”, паркинга и бетонске базе преко пута Ауто пијаце падина је засечена од 3,0 до 10,0 m. У засеку су делувијалне глине и Плиоценски седименти. Косине су делом неуређене и део падине иза засека је клизнуо.

Простор алувијалне заравни Белог потока и Завојничке реке је током већег дела године забарен. Са каналском регулацијом водотока прихваћене су површинске воде, а не и подземне.

Бетонски канал спречава дренажање подземних вода са падина у водотоке тако да се она задржава и избија на површину терена.

Осим природниг процеса на нарушавање стабилности терена у истражном простору велики утицај има и људска активност. Највећи део алувијалне заравни неплански је насут. Бројне депоније спречавају или успоравају одводњавање терена од површинских и подземних вода. Набацан шут и техногени отпади загађују подземне воде и гло.

Уважавајући локалну инжењерскогелешку конструкцију терена у истражном простору издвојена су четири рејона:

Рејон I захвата падински део простора ПДР-а. Падина је нагиба до 7°. Изграђена је од делувијалних глина и песковитих глина укупне дебљине до 5,0 m. У подлози су Плиоценске глине и песковите глине раслојене прослојцима пескова. Подземна вода је на дубинама 5,0–15,0 m. Терен је стабилан.

Услови урбанизације простора су повољни. Могућа је градња објекта већих габарита (типа хала) или у низу, са оријентацијом дуже стране низ падину. Са једном укопаном етажом не залази се у подземну воду. Објекти могу плитко да се фундаирају.

Линијски објекти могу се оријентисати у оба правца пружања падине.

Краћи засеци и насипи висине до 3,0 m могу се уредити у слободно формиране косине. Ископ до дубина 3,0 m је у безводном терену и припада III категорији по погодности за ископ.

Рејон II обухвата поточне долине водотока нагиба до 10° и гребен нагиба до 20°. Изграђен је од глина и песковитих глина укупне дебљине до 2,0 m. У подлози, а често и на површини терена су Плиоценске глине, песковите глине и пескови. Ниво подземне воде је на дубинама 1,5–10,0 m. Терен је стабилан.

Услови урбанизације су ограничени. Потребно је повремене водотоке колекторски регулисати, а део поточних долина насуте. Нивелацију терена и објекта прилагодити локаном нагибу терена – без већих засецања и насипања. Објекти високоградње треба да су мањих димензија са оријентацијом дуже стране низ падину. Укопане етаже према падини треба штитити од подземне воде и конструктивно прилагодити брдском масиву у залеђу. Објекти могу плитко да се фундаирају на крутом темељном систему.

Нивелету саобраћајнице водити по засеку. Засеци висине до 2,0 m у кратким потезима (до 15,0 m) могу се формирати у слободне косине. Ископ на падини до дубина 3,0 m је у безводном терену. У поточним коритима ископ је у води. Ископани материјал припада II–III категорији по погодности за ископ.

Рејон III је простор нестабилних делова терена и узана зона уз настабилну појаву. Обухвата просторе са привремено умиреним процесом клизања, умирена и санирана клизишта. Терен је разуђеног рељефа, нагиба 5–25°. У грађи падине доминирају Плиоценске глине и песковите глине раслојени песковима. На површини терена најчешће је делувијална глина и песковита глина у дебљини до 2,0 m. Ниво подземне воде је на дубинама 0,30–10,0 m. Велики део рејона непогодан је за урбанизацију (клизишта БГ-45.1.1 и БГ-45.2.1). Условно је погодан у потезима изнад клизишта или код умирених и санираних клизишта (БГ-44.3.1 и БГ-44.3.5). Захтева претходну санацију и припрему делова терена где се потенцијално може развити нестабилност. Могућа је градња објеката мањих габарита, са крутом конструкцијом и без великог засецања. Објекти морају да су комунално опремљени. Постојећу шуму задржати. Регулисати одводњавање терена.

Рејон IV је простор алувијалне заравни Белог потока, Завојничке реке и поточних корита повремених и сталних водотока. Већи део рејона је неуређен терен, са честим депонијама глине и шута висине до 4,0 m. Природан терен до дубина 8,0 m изграђују глине, замуљене глине и муљеве, а подређеније пескови и шљункови. У подлози су глине, песковите глине и пескови. Највећи део терена је забарен или са нивоом подземне воде до 1,0 m.

Урбанизација простора захтева опсежне мере припреме терена. Захтева мере хидротехничке мелиорације терена (регулација притока и дренажање терена), одстрањивање депонија и контролисано насипање терена у висини 2,0–3,0 m. На контролисано збијеном насипу могуће је плитко фундаирање објеката мање спратности. Објекте типа хале дубоко фундаирати. Саобраћајнице и комуналну инфраструктуру водити у насип уз прилагођавање очекиваном слегању подтла под притиском од насипа.

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

3.2. Мере заштите

3.2.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, др. закон 71/94, 52/11 – др. закон и 52/99 – др. закон) простор у оквиру планског подручја није утврђен за културно добро, не нала-

зи се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама обухвата плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Пре отпочињања било каквих радова на изградњи планиране комерцијалне зоне, обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би могла да се обави детаљна проспекција терена.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да уколико наиђе на археолошке остатке и налазе, по члану 110. истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Завод за заштиту споменика културе града Београда (услови бр. Р 1407/16 од 21. априла 2016. године)

3.2.2. Заштита природе

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10) и др.

Према Централном регистру заштићених добара и документацији Завода за заштиту природе Србије у обухвату предметног плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже РС, као ни евидентираних природних добара. Конопљишки поток са приобалним појасевима вегетације у природном и блиско-природном стању, појединачна стабла, групе и низови стабала, међе, живице и сл., су предеони елементи (унутар културног предела), биотопи, који имају улогу локалних еколошких коридора националне еколошке мреже. Наведене природне вредности предметног подручја треба максимално сачувати и уклопити у планско решење шума и зелених површина.

У циљу очувања природе и природних процеса, планиране су: јавне зелене површине као заштитни зелени појасеви узобраћајнице и дуж југоисточне стране Конопљишког потока, заштитни шумски појасеви на подручју клизишта (северозападно од потока), затим, зелене површине у регулацији саобраћајних и инфраструктурних површина, минимално 15% зелених површина у директном контакту са тлом (порозне) у оквиру комплекса намењених комерцијалним садржајима (КЗ), као и дрвореди у улици Нова 1 и на паркинг просторима. На овај начин створени су услови за формирање еколошке мреже на локалном нивоу, која представља станишта и коридоре за бројне врста, обезбеђује природно кружење атмосферских вода, заштиту од негативних утицаја планираних делатности и саобраћаја на природно окружење, земљиште, воду и др.

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће мере заштите:

– за реализацију планираних зелених површина максимално користити затечену квалитетну дрвенасту вегетацију;

– заштитне појасеве формирати од аутохтоних дендролошких врста, претежно лишћара у комбинацији са шиљем, тако да чине густе масиве или групе стабала формиране вишередно и вишеспратно, у складу са функционалним потребама намене која се штити или од које се штити;

– приликом одабира врста за реализацију планираних зелених површина, предност треба дати аутохтоним врстама дрвећа и жбуња прилагодљивим на природне и створене услове предметног подручја; врсте које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), а забрањене су инвазивне врсте (багрем, негундовац, косело дрво и сл.). У овај избор треба да буду укључене листопадне и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији током читаве године;

– површине уз објекте инфраструктурне намене (трафо станице) оградити вертикалним зеленилом или живом оградом;

– за формирање дрвореда користити школоване саднице аутохтоних врста лишћарских стабала, прилагођене локалним климатским условима, отпорне на аерозагађење;

– препоручује се вертикално озелењавање фасада објеката и формирање кровних вртова (не урачунава се у прописан минимум зелених површина у директном контакту са тлом);

– приликом извођења радова обезбедити засебно депонување и заштиту плодне земље од спирања и разношења како би се користила за радове на санацији;

– за формирање заштитних зелених појасева неопходно је израдити одређену техничку документацију у складу са условима ЈКП „Зеленило – Београд”.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минералношко-петрографског порекла, сходно Закону о заштити природе, извођач је дужан да прекине радове и обавести Министарство пољопривреде и заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Завод за заштиту природе Србије (Решење бр. 020-735/3 од 6. маја 2016. године), ЈКП „Зеленило – Београд” (Услови број 51/428 од 1. децембра 2015. године).

3.2.3. Заштита животне средине

Простор на коме се планира изградња комерцијалних садржаја у постојећем стању је неизграђен и чине га махом пољопривредне и неуређене зелене површине. Његова граница је делом дефинисана коридорима ауто-пута Београд–Ниш и железничке пруге Београд–Пожаревац, који уједно имају и највећи утицај на стање квалитета животне средине овог подручја. Потенцијални негативан утицај изградње планираних садржаја може се свести у границе прихватљивости спровођењем одређених мера заштите.

У случају изградње привредних објеката неопходно је водити рачуна о компатибилности са околним садржајима, односно ни на који начин не угрозити суседне комплексе и објекте и испоштовати урбанистичка правила и услове заштите животне средине за одређене еколошке категорије предузећа, која се заснивају на минималним планским површинама круга предузећа и обавезним заштитним растојањима. На простору дефинисаном границом предметног плана дозвољена је изградња привредних објеката категорије А, Б и В привредних предузећа, у складу са правилима животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд целине (I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

Обавеза је корисника објеката на предметном простору да, приликом изградње, односно коришћења планираних објеката, предвиде примену и увођење технологија и процеса у производњи, који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, тј. обезбеђују заштиту животне средине (ваздух, вода, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења. При пројектовању и изградњи објеката за производњу, складиштење и промет прехрамбених производа и предмета опште употребе, испоштовати опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04). При пројектовању и изградњи објеката за складиштење и дистрибуцију производа који имају карактеристике штетних и опасних материја, применити одговарајуће услове и начин складиштења, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са опасним материјама и условима надлежних републичких органа и прибавити сагласност надлежних органа на предвиђене мере заштите.

У оквиру комерцијалне зоне није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);

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

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл, као и складиштење отровних и запаљивих материјала; и

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама.

У циљу заштите ваздуха неопходно је спровођење следећих мера:

- опремити целокупно подручје комуналном инфраструктуром, прикључити објекте на централизован начин загревања;

- уградити котлове којима се обезбеђују оптимални услови сагоревања изабраног енергента,

- изградити димњаке одговарајуће висине, прорачунате на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;

- применити техничке мере заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 6/16);

- пројектом ППОВ предвидети контролисана процесна решења санације и уклањања непријатних мириса из постројења за пречишћавање отпадних вода, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, број 36/09);

- подизање дрвореда дуж планираних саобраћајница, озелењавање паркинга површина и озелењавање слободних и незастртих површина;

- груписати сродне и компатибилне делатности у оквиру привредне зоне;

- подићи појас заштитног зеленила између планираних садржаја и ауто-пута, односно према околном пољопривредном земљишту, избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом;

- постојећу шуму према железничкој прузи и клизиштима задржати у садашњем обиму, у складу са планом;

- обезбедити најмање 40% слободних и зелених и површина на грађевинској парцели, од којих најмање 15% мора бити у директном контакту са тлом.

Заштиту вода и земљишта од контаминација извршити применом следећих мера:

- опремити целокупно подручје канализационом инфраструктуром, изградити канализациони систем са сепарационом одвођењем атмосферских и отпадних вода; избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода (тоњење, испирање ситних фракција, осцилације нивоа подземних вода и др.), у складу са дефинисаним степеном заштите подземних вода;

- потпуним контролисаним прихватом зауљене атмосферске воде са свих саобраћајних и манипулативних површина, њиховим предтретманом у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане важећим Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда” број 5/89); таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина;

- одабиром одговарајућег техничко-технолошког решења планираног ППОВ којим се постиже достизање и одржавање квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) за испуштање у површинске воде;

- на предметном простору није дозвољено упуштање санитарних отпадних вода из објеката и зауљених атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина у Конопљишки поток и оближње путне канале, без претходног пречишћавања до квалитета вода класе II, као ни изградња упојних бунара за одвођење отпадних вода;

- обављати континуално и дисконтинуално праћење квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;

- изградњу саобраћајних и манипулативних површина (приступни путеви и паркинзи) извести од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина; није дозвољено коришћење растер елемената у оквиру привредних комплекса;

- извршити складиштење производа и полупроизвода у складу са посебним законима;

- поставити непропусну танквану за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља у трансформатору; није дозвољена уградња трансформатора који садрже полихлороване бифениле (PCB); и

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

Применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним

вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемираности и штетних ефеката буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 75/10), а које износе 65 dB(A) за дан и вече и 55 dB(A) за ноћ на простору намењеном производним и комерцијалним делатностима. Применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Заштиту од нејонизујућег зрачења обезбедити применом следећих мера:

- планирану трафостаницу пројектовати и изградити у складу са важећим нормативима и стандардима за ту врсту објеката, а техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима након изградње трафостанице не прелази референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима, и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;

- трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл; и

- након изградње трансформаторске станице извршити: (1) прво мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

Обезбедити **ефикасно коришћење енергије**, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију постојећих и планираних објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избежавати превелику разуђеност истих;

- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама; и

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

Обезбедити одговарајући начин **управљања отпадом** насталим у току изградње и коришћења објеката, и то:

- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију;

- сакупљање, разврставање и привремено складиштење отпадних материја које имају својства штетних и опасних материја, а које настају у процесу рада објеката на комплексу, мора се обављати у складу са важећим прописима из ове области;

- сакупљање и привремено складиштење амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09;

- подручје Плана мора бити опремљено довољним бројем и одговарајућом врстом контејнера за сакупљање комуналног отпада. Пражњење контејнера и одношење отпада је у надлежности ЈКП „Градска чистоћа” према утврђеној динамици; у оквиру комплекса формирати посебне просторе, сервисне и приступне саобраћајнице на водонепропусним површинама за сакупљање и примарну селекцију отпада (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и др);

- складиштење остатака од третмана отпадних вода (чврстог отпада сакупљеног са грубе решетке, муља након прераде отпадне воде и сл.) у ППОВ извршити у складу са важећом законском регулативом из области отпада, обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање том врстом отпада;

- инвеститор је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање прко овлашћеног правног лица.

У циљу повећања еколошке сигурности неопходно је успостављање ефикасног система мониторинга и контроле процеса рада планираних садржаја, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре отпуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 33/16),

- праћење емисије загађујућих материја у ваздух на димњацима планираних објеката (током пробног и редовног рада објекта), у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, број 5/16), по потреби,

- „нулто” мерење нивоа буке у животnoj средини пре почетка рада објеката који могу бити извори буке, односно редовно праћење нивоа буке у току њихове експлоатације, преко овлашћене институције, у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

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

- Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Према „Сеизмолошкој карти СФРЈ”, размере 1:1.000.000, за повратни период од 500 година простор београда издвојен је са Основним степеном сеизмичности I = 8 МЦС0 са припадајућим Коефицијентом сеизмичности K_c = 0,05. На основу ранијих истраживања, шира зона истраживања исте геолошке грађе и хидрогеолошких услова издвојена је са степеном сеизмичности I=7-8 МЦС0 и коефицијентом сеизмичности K_c = 0,028-0,12. Максимално убрзање за период од 100 г. је a=131 cm/sec² а за 200 година a=336 cm/sec².

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације.

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

Поплаве

– Хидрографску мрежу ширег истражног подручја чине заравни Белог потока и Завојничке реке које су током већег дела године забарен. Са каналском регулацијом водотока прихваћене су површинске воде, а не и подземне.

– Бетонски канал спречава дренарање подземних вода са падина у водотоке тако да се она задржава и издија на површину терена.

– Осим природниг процеса на нарушавање стабилности терена у истражном простору велики утицај има и људска активност. Највећи део алувијалне заравни неплански је насут. Бројне депоније спречавају или успоравају одводњавање терена од површинских и подземних вода. Набацан шут и техногени отпаци загађују подземне воде и тло.

– Уређење водотока и заштита од штетног дејства вода је једна од три водне делатности и делатност је од општег интереса. Уређење водотока обухвата изградњу и одржавање водних објеката за уређење водотока (регулациони објекти) и извођење радова на одржавању стабилности обала и корита водотока и одржавању његове пропусне моћи за воду, лед и нанос. Заштита од штетног дејства вода обухвата мере и радове за заштиту од поплава од спољних и унутрашњих вода и од леда, за заштиту од ерозије и бујица и радове на отклањању штетних последица поплава на водним објектима и кориту за велику воду.

Клизишта

– Клизишта се у најширем оквиру могу дефинисати као гравитациона кретања стенских маса и тла низ падину. Према међународним стандардима она обухватају велики број различитих типова кретања од којих се код нас у пракси најчешће сусрећемо са: клижењем (клизишта), одроњавањем (одрони), течењем (тецишта) и сложеним кретањем.

– Будући да је питање клизишта комплексан феномен, решавање проблеме клизишта треба приступити на систематски начин, који за собом повлачи поузданије и квалитетније планирање простора и санацију клизишта. Концепт система за рано упозоравање **Early Warning System** је једна од метода геотехничког мониторинга која служи за оцену стабилности падина и косина. Систем се односи на све типове клизишта која су активна и обухвата разне технике инструменталног осматрања – мониторинга у реалном времену. Пошто служи за подршку у доношењу деликатних одлука, EWS мора да буде повезан са сектором за ванредне ситуације локалних самоуправа или на националном нивоу (ако се прате значајни објекти).

– Управљање ризицима од елементарних непогода, обухвата израду прелиминарне процене ризика од поплава, клизишта, земљотреса итд која треба да обухвати : да треба живети са водом а не борити се против ње, градити у складу са природом, увођења система „**интелигентних насипа**” (систем насипа је искоришћен за уграђивање електронских сензора, који су одговорни за преношење реалних временских података до контролних база), мониторинга клизишта **Early Warning System** итд. На тај начин је створен мониторинг бедуа за заштиту од вода и клизишта јер се сензорима добијају информације о свим могућим релевантним променама у средини, а такође се ти подаци узимају у обзир и око оптимизације и спровођење планова управљања ризицима од елементарних непогода, општег и оперативних планова за одбрану од елементарних непогода, спровођење редовне и ванредне одбране од поплава и заштиту од ерозије, бујица и клизишта.

Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

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

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

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу (системе дојаве и гашења пожара, системи одвођења дима и топлоте, сигурносни системи који функционишу у пожару и др.).

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

– Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10) и Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93).

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

– Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

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

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

– Реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92).

– Складишта реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

– Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.

– Предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.).

– Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину функционалну целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила.

Напомена:

У поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

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

За планирану изградњу прибављени су Услови бр. 217-138/2015-07/9 од МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду.

Услови Министарства унутрашњих послова бр. 217-138/2015-07/9 од 22. априла 2016. године.

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране добијен је допис под инт.број 1161-4, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Услови Министарства одбране бр. 1161-4 од 23. маја 2016. године.

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) уважава значај енергетске ефикасности објеката (члан 4). Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

– побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

– изградњу 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;

– планирање енергетски ефикасне инфраструктуре и технологије – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбеђење високог степена природне вентилације и остварење што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

– заштита објекта од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;

– примена адекватне вегетације и зеленила у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања;

– коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– 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.

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

3.4. Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката, неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 литара и габ. димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: један контејнер на 800 m² корисне површине објекта.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница формираних парцела или комплекса, у непосредној близини објекта коме припадају или у смеђарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”.

Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Ручно гурање контејнера обавља се по равной подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила.

Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице до локације судова за смеће мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6 m са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити кружни ток или окретницу за комунална возила габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

За одлагање смећа могу се користити и прес-контејнери, запремине 5 m³ (снаге пресе 1:5) и димензија: 3,40 x 1,60/1,75 x 1,60 m, који ће бити обележени ознаком припадности предметном објекту. Судови морају бити приљубљени на ел. напон и у употреби на објекту. Возило за њихово одвожење има димензије: 2,50 x 7,30 x 4,20 m, носивости 11 тона (кад је празно) и 22 тоне (кад је пуно). Смећара намењена за смештај ових судова мора бити минималне слободне ширине 4,6 m. Приступ сваком прес-контејнеру појединачно врши се са задње стране ком. возила, при чему његова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад износи 30 m. Прес контејнери могу бити постављени и на слободној површини испред објекта којем припадају, уз поштовање поменутих прописа за прилаз.

Инвеститор објекта набавља ове специјалне судове и врши њихово сервисирање по потреби.

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

Инвеститори изградње нових објеката су у обавези да се обрате ЈКП „Градска чистоћа” за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Пројекат уређења слободних површина или Пројекат архитектуре са уцртаном локацијом судова за одлагање смећа из сваког планираног објекта појединачно.

Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 6356 од 7. априла 2016. године.

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним пресецима”, Р 1:1.000)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ СА-1 до СА-22 и Ж-1 до Ж-5

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1132/1, 1135, 1069/3, 1092	СА-1
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1092, 1069/3, 1088/6, 1088/5, 1088/4, 1091	СА-2
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1091, 1089	СА-3
Нова 2	КО Бели поток Део к.п.: 1088/7, 1069/8, 1069/7, 1085/1, 1069/1, 1069/10, 1069/2, 1088/4, 1088/3, 1088/2, 1088/1, 1091, 1089, 1069/3, 1088/5, 1088/6, 1069/9	СА-4
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1085/1, 1100/2, 1099/2, 1086, 1089	СА-5
Нова 2	КО Бели поток Део к.п.: 424/4, 1084/1, 1069/7, 1085/1, 1084/2, 1069/1, 424/2 Целе к.п.: 1085/2	СА-6
Нова 3	КО Бели поток Део к.п.: 1084/1, 1103, 1085/1, 1099/2, 1099/1, 424/2	СА-7
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1103, 1100/2, 1099/2, 424/2, 1101	СА-8
Нова 4	КО Бели поток Део к.п.: 424/2, 889/1, 1104, 1102, 1107, 1100/2, 1100/1, 1101	СА-9
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1105/1, 1073/1, 1106, 1104, 1102, 1103, 1101	СА-10
Нова 2	КО Бели поток Део к.п.: 603/3, 1040/8, 1043/3, 1041/1, 1040/1, 1042/1, 1043/1, 1042/2, 1074/3, 1082/2, 1082/1, 1072/1, 1074/1, 1073/2, 1083/3, 1083/1, 1075/3, 1084/1, 1084/2, 1071/3, 1071/1, 1072/3	СА-11

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Нова 5	КО Бели поток Део к.п.: 603/1, 1105/1, 1051/2, 1051/1, 603/3, 1082/2, 1073/2, 1082/1, 1050/2 Целе к.п.: 1105/2, 1073/3	СА-12
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1106, 603/1, 1051/1, 1105/1	СА-13
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1052, 1051/1, 1053, 1046/2, 1058	СА-14
Нова 2	КО Бели поток Део к.п.: 1040/8, 1039/1, 1040/7, 1040/1, 1040/4, 1043/1	СА-15
Нова 6	КО Бели поток Део к.п.: 1051/1, 1046/2, 1046/1, 1049, 1048, 1047/1, 1043/1, 1039/1, 1040/1	СА-16
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 1052, 1046/2	СА-17
Нова 1	КО Бели поток Део к.п.: 637, 604/6, 889/1, 784, 788, 637, 1052, 1046/2, 785/1, 787	СА-18
Нова 2	КО Бели поток Део к.п.: 637, 1037/2, 1038/1, 1037/4, 1038/6, 1038/2, 1044, 1039/4, 1039/1, 1040/7, 1040/1, 1040/4, 1038/5, 636/4, 604/6, 636/1, 785/1	СА-19
Улица 1	КО Бели поток Део к.п.: 888, 659, 778, 657, 632/3, 760/2, 760/1, 658, 759, 758, 776, 777, 632/1, 634/3, 633/3, 604/6 Целе к.п.: 634/1, 633/1	СА-20
Улица 1	КО Бели поток Део к.п.: 664, 671, 887/4, 646/1, 646/2, 670/1, 661, 662, 665, 663/3, 663/2, 663/1, 670/2	СА-21
Нова 7	КО Бели поток Део к.п.: 646/1, 646/2	СА-22
парцела железнице 1	КО Бели поток Део к.п.: 889/1, 1151/1, 1150/1, 1140, Целе к.п.: 1139,	Ж-1
парцела железнице 2	КО Бели поток Део к.п.: 889/1, 1138, 1093	Ж-2
парцела железнице 3	КО Бели поток Део к.п.: 889/1, 1095, 1096, 1090, 1087, 1097, 1098, 1100/1, 424/2, 1101	Ж-3
парцела железнице 4	КО Бели поток Део к.п.: 889/1, 1102, 1107, 1060, 603/1, 1058, 1057, 1056, 1055, 1054, 1053, 1052, 1051/1	Ж-4
парцела железнице 5	КО Бели поток Део к.п.: 889/1, 637, 604/6, 788, 785/1, 786/1, 786/2, 785/2, 782	Ж-5

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

4.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд („Службени лист града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

У функционално рангираној уличној мрежи града:

– ДП АП реда 154 (Кружни пут) је планиран као градска магистрала

– ДП IA реда А1/Е75 (ауто-пут Београд–Ниш) остаје у рангу ауто-пута

Приступ предметном подручју остварује се са ДП IA реда А1/Е75 (ауто-пута Београд–Ниш) на две позиције: преко петље Бубањ поток на стационажи КМ 595+970 и деновелационог прелаза на стационажи КМ 595+250.

У оквиру предметног простора планирају се саобраћајнице као део секундарне мреже са којих ће се приступати планираним садржајима:

1. Нова 1, као централна саобраћајница са ширином коловоза од 7,0 m, обостраним зеленилом од по 5,0 m и обостраним тротоарима од по 2,5 m са јужне стране и 1,5 m са северне стране. У оквиру зеленила планира се нивелисање и уклапање терена са саобраћајним површинама.

2. Саобраћајна денивелисана веза из правца петље Бубањ поток – Нова 5 са ширином коловоза од 7,2 m (решење преузето из РП ауто-пута Е75 и Е70 Добановци – Бубањ поток „Службени лист Града Београда”, број 13/99).

3. Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 6, Нова 7 са ширином коловоза од 7,0 m, обостраним тротоарима од 1,5 m и обостраним зеленилом променљиве ширине од 3,5 до 8,2 m.

За потребе трасирања инфраструктурних објеката планира се 4 комуналне стазе ширине 3,5 m.

У оквиру планиране регулационе ширине улица, кроз разраду у оквиру израде техничке документације, могућа је прерасподела елемената попречног профила у циљу рационализације и побољшања саобраћајног решења.

У нивелационом смислу, због топографије терена којој се прилагођавају трасе саобраћајница нагиби су променљиви и варирају од 1% до 8% осим нагиба за део Улице нове 4 који износи 10%.

Трасе пешачког саобраћаја дефинисане су кроз планиране тротоаре.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈГПП-а, у оквиру предметног плана, заснива се на развојним плановима Дирекције за јавни превоз према којима је предвиђено увођење траса аутобуских линија саобраћајницама Нова – 1 и Улица – У1.

Такође, оставља се могућност реорганизације мреже линија ЈГПП-а у предметном простору у складу са развојем саобраћајног система, повећањем превозних капацитета и успостављањем нових линија ЈГПП-а.

Позиције стајалишта ће бити одређене у сарадњи са Дирекцијом за јавни превоз приликом израде техничке документације.

4.1.3. Паркирање

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се по принципу реализације потребног броја паркинг места на припадајућој парцели у оквиру отвореног паркинга или у оквиру подземних етажа-гаража. Планира се паркинг места за мотоцикле, не нарушавајући број паркинг места за путничка возила, на неискоришћеним површинама паркиралишта и гаража. Сва возила (путничка и доставна) смести се на припадајућој парцели, површинско паркирање у оквиру парцеле и/или у оквиру одговарајуће гараже.

4.1.4. Железнички саобраћај

Према решењу Плана детаљне регулације за део ауто-путске и железничке обилазнице око Београда (ауто-путска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево, железничка деоница Бели поток – Винча – Панчево), са друмско-железничким мостом преко Дунава, Градске општине Вождовац и Гроцка, („Службени лист Града Београда”, број 89/14) планира се изградња нове пруге Бели поток – Винча – Мост преко Дунава – Панчево, која би од железничке станице Бели Поток преко новог моста на Дунаву код Винче, повезивала постојећу железничку пругу (Београд) – Раковица – Јајинци – Мала Крсна – Велика Плана са железничким чвором Панчево.”

Планираним решењем резервисан је простор за планирани колосек обилазне пруге која се планира са леве стране постојеће пруге према граници предметног простора.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима у оквиру заштитног пружног појаса железнице:

– на постојећим објектима који се налазе у оквиру заштитног пружног појаса железнице до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће одржавање.

4.1.5. Услови за приступачност простора

У току 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).

4.1.6. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним пресецима”, Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

У оквиру саобраћајних профила, планира се континуално озелењавање разделних трака непосредно до раскрснице – кружног тока, постављањем травњака и садњом шибља. Травњаке формирати сетвом семена или бусеновањем. Шибље садити на свим расположивим површинама на којима је ширина траке најмање 1,0 m.

Изабрати листопадно и/или зимзелено шибље до 0,8 m висине (у пуној физиолошкој зрелости) како би се омогућила довољна прегледност и отвореност трасе улица за све учеснике у саобраћају, а нарочито у зони раскрсница.

Кружни ток озеленити формирањем травњака, сетвом семена или бусеновањем, затим садњом нижих форми шибља, полеглог жбуња, перенских засада и сезонског цвеће. Због прегледности, висина шибља не сме прелазити 0,5 m у односу на површину затрављене земље.

Саобраћајни профили садрже и континуалне траке (између регулационе и грађевинске линије) које „иовичују”, односно тангирају спољне маргине блокова и просечне су ширине око 5,0 m. Како се ове површине налазе претежно на косинама различитих нагиба, формирати травњаке на којима ће се садити шибље чији коренови издаци имају улогу да везују земљиште и спрече спирање тла.

Могуће је планирати и садњу листопадног дрвећа појединачно, у групама, чак и у форми дрвореда, што ће бити предмет даље пројектне разраде уз обавезу израде „Главног пројекта озелењавања.”

Изабрати оне врсте дрвећа и шибља које су адаптиране на градске услове повећане концентрације издувних гасова, које имају густе хабитусе, чији вегетативни делови (лисна површина) филтрирају отровне честице, једноставне су за одржавање, отпорне на биљне болести и штеточине, нису на листи познатих алергената, не сматрају се инвазивним врстама и прилагођиве су у односу на различите типове земљишта.

Дрвореде формирати у Улици нова 1 садњом дрвећа у травне баште и/или отворе, најмање ширине 0,75 m без ивичњака. Затрављене траке, формирати сетвом семенских мешавина за травњаке или бусеновањем.

Уколико се у уличним пресецима саднице дрвећа саде у отворе, отвори морају бити покривени металним решеткама или ситном ризлом, односно пиљевином.

За дрвореде изабрати здраве саднице лишћарског дрвећа одшколованог у расадницима, густих, симетричних и лиснатих крошњи; дрвеће у пуној физиолошкој зрелости, најмање је висине око 6,0 m и ширине крошњи око 5,0 m.

Дрвеће и шибље, као и травне смеше, морају бити одабране од врста које су отпорне на нуспродукте издувних гасова, не смеју бити препознате као алергене и инвазивне врсте, такође морају бити прилагодљиве на постојеће микроклиматске услове и једноставне за одржавање, док саднице морају бити одшколоване у расадницима.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

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

Простор обухваћен планом територијално припада II висинској зони водоснабдевања Београда, са kotaма терена од 120 до 140 mm. Непосредно уз трасу Кружног пута налази се деоница регионалног водовода „Макиш–Младеновац” – Ø1.200 mm, који представља кључни објекат водоснабдевања у границама административног подручја Београда. Иако је овај цевовод изведен, он није у функцији, јер остали објекти система „Макиш–Младеновац” још нису изграђени.

Око постојећег примарног цевовода формира се заштитни коридор који износи 5,0 m осовински са обе стране. У овом заштитном коридору није дозвољена никаква изградња објеката нити садња високог растиња. Предметни коридор је могуће само затравити.

Планом детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка, Целина 1 („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14) дуж улице У1 планиран је водовод Ø200 mm.

За уредно снабдевање водом предметног подручја, у складу са наменама и саобраћајним решењем, дуж свих улица планирају се цевоводи димензија мин. Ø150 mm са везом на Ø200 mm у улици У1, осим у Улици нова 5 где није планиран водовод.

Кроз израду техничке документације димензионисати водоводну мрежу тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са графичким прилогом бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” и бр. 8 – „Синхрон-план”.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Решења инфраструктурних водова дата овим планом, могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације прераспоредити унутар дате регулације, односно у оквиру површина јавне намене.

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој бр. 20490/14-1/307 од 14. априла 2016. године.

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

Територија обухваћена планом припада Болечком канализационом систему на коме се планира сепарациони принцип канализације отпадних вода. Овај канализациони систем још није заснован.

У постојећем стању, у границама плана, на делу између железничке пруге Београд–Пожаревац и Кружног пута, има више повремених водотокова. Ови водотоци долазе са па-

дина Авале, бујичног су карактера и нерегулисани, пролазе кроз пропусте испод пруге Београд–Пожаревац и плаве предметно подручје у периодима великих киша.

Крајњи реципијент употребљених вода са предметног подручја је Болечки колектор чији су капацитети сагледани у Претходној студији оправданости са Генералним пројектом Болечког канализационог подсистема (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2009. године) али је за њега потребно урадити одговарајућу пројектну документацију.

Према решењу из наведеног Генералног пројекта, главни реципијент употребљених вода са предметног подручја је планирани Болечки фекални колектор који сакупљене употребљене воде одводи до комплекса „Винча” и одатле преко црпне станице потискује даље до ППОВ „Велико село”. У зони укрштања потока Жежњичине са реком Болечицом димензије овог колектора су мин. Ø600 mm.

Концепт канализације шире просторне целине а самим тим и предметног подручја разматран је и дефинисан у плановима који су у непосредном окружењу:

- Регулациони план деонице ауто-пута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток („Службени лист Града Београда”, број 13/99),

- План детаљне регулације за део ауто-путске и железничке обилазнице око Београда (ауто-путска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево), друмско железничким мостом преко Дунава, градске општине Вождовац и Гроцка („Службени лист Града Београда”, број 89/14) и

- План детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, општине Вождовац и Гроцка, Целина 1 („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14)

Такође, подручје шире просторне целине у више наврата сагледавано је и кроз израду следеће техничке документације:

- Претходна студија оправданости са Генералним пројектом Београдског канализационог подсистема (Институт за водопривреду „Јарослав Черни”, 2011. године),

- Идејни пројекат Ауто-пута Е70/Е75, обилазница око Београда, деоница Добановци – Бубањ поток (Институт за путеве, 2012. године), и

- Главни пројекат фекалне канализације у насељу Бели поток са привременим „ППОВ” (Хидропроект-инжењеринг, 2010. године).

Наведеном планском и техничком документацијом, дефинисан је начин сакупљања и одвођења употребљених и атмосферских вода на предметном подручју.

У ЈКП БВК, у раду је и израда техничког решења фекалне канализације за насеље Бели поток, којом су дефинисани пролази испод пруге Београд–Пожаревац и ови елементи су уграђени у предметни план.

У границама предметног подручја, планира се канализација по сепарационом принципу по важећим стандардима београдске канализације – минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а кишне канализације је Ø300 mm.

У коначном решењу крајњи реципијент употребљених вода је Болечки фекални колектор.

Примарни одводник фекалних вода се предметног подручја је планирана фекална канализација мин. Ø250 mm најпре у саобраћајници Нова 2 (поред потока Жежњичина) а потом и у комуналној стази (Комунална стаза 3 и Комунална стаза 4), све до везе на Болечки колектор. Ова канализација прихвата и фекалне воде насеља Бели поток из праваца који су дефинисани пропустима испод пруге Београд–Пожаревац (према техничком решењу фекалне канализације за насеље Бели поток, ЈКП БВК) а дуж јавних површина-Комунална стаза 1 и саобраћајнице Нова 4.

За потребе одржавања овог фекалног канала у делу на којем он напушта саобраћајницу Нова 2 па све до реке Болечице потребно је поред заштитног појаса магистралног водовода Макиш–Младеновац формирати комуналну стазу.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16), ван граница плана до пруге Београд – Пожаревац, планирано је локално привремено постојење ППОВ „Бели поток”, с обзиром да у овом насељу постоји изграђена фекална канализација.

Овим планом дефинише нова локација постројења ППОВ „Бели поток”, на низводнијем делу у зони укрштања Конопљишког потока и реке Болечице, на којој би се поред употребљених вода насеља Бели поток обухватиле и третирале и количине отпадних вода са подручја предметног плана у прелазној фази, до реализације Болечког канализационог система.

ППОВ „Бели поток”:

Према ППР-у Београда у целини XIX планирана су локална постројења за насеља Бели поток и Зуце, која се стављају ван употребе након изградње планираног реципијента фекалне канализације–Болечког колектора.

Зона градње за потребе изградње објеката ППОВ „Бели поток” дефинисана је грађевинским линијама, према графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним пресецима”, Р 1:1.000. У оквиру зоне градње могућа је изградња више објеката, а према техничко-технолошком решењу. Међусобно растојање објеката зависи од технолошког решења и дефинисаће се кроз техничку документацију. Спратност објеката је II.

Плато и објекте комплекса поставити на коту безбедној и у случају појаве великих вода.

На слободним површинама између границе комплекса постројења и грађевинске линије, формирати заштитно-санитационо зеленило.

У оквиру комплекса постројења планира се минимум 20% површина под зеленилом.

На парцели постројења планира се затрављене површине на којима ће се садити шибље, ниже жбуње и перенски засади. Такође, планира се садња дрвећа у групама и појединачно, паркинг просторе озеленити формирањем дрвореда од лишћарских врста дрвећа, садњом у затрављене траке или отворе најмање ширине 1,0 m. За дрвореде изабрати здраве саднице одшколоване у расадницима, густих, симетричних и лиснатих крошњи. Дрвеће у пуној физиолошкој зрелости, просечне је висине око 6 m и ширине крошњи око 5,0 m.

Препоручује се озелењавање комплекса изван грађевинске линије до заштитне оgrade која мора бити висине минимум 2.5 m, са формираном живом оградом (минимум 2.0 m висине) и/или са различитим врстама зимзелених и листопадних пењачица уз жичану конструкцију.

Изабрати врсте дрвећа и шибља које су адаптиране на градске услове повећане концентрације издувних гасова, које имају густе хабитусе, чији вегетативни делови (лисна површина) филтрирају отровне честице, једноставне су за одржавање, отпорне на биљне болести и штеточине, нису на листи познатих алергена, не сматрају се инвазивним врстама и прилагодљиве су у односу на различите типове земљишта.

Колски приступ комплексу остварује се преко комуналне саобраћајнице. За потребе запослених неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг места унутар комплекса, као и паркинг површину за смештај теретних возила.

До реализације Болечког канализационог система, употребљене воде са предметног простора и насеља Бели поток сакупити и одвести до постројења ППОВ „Бели поток”.

Непосредни реципијенти атмосферских вода су регулисани ток потока Жежњичине са заштитним каналом, регулисани ток Конопљишког потока и река Болечица.

Атмосферске воде се прикупљају планираном кишном канализацијом и упуштају се у околне водотокове. Цевним системом прихватају се и воде повремених водотокова који плаве подручје. Објекте за прихват ових вода и остале карактеристике дефинисати техничком документацијом.

Атмосферске воде, пре упуштања, потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти, до нивоа квалитета у складу са Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16). Положај планираних објеката канализације је у површинама јавне намене:

- саобраћајне површине и
- водно земљиште.

Површине С1 и С2 – Сепаратори нафтних деривата:

За потребе пречишћавања атмосферских вода пре упуштања у реципијент у граници плана планирају се таложници за механичке нечистоће и сепаратори уља и масти. Ове канализационе објекте поставити подземно, у јавној површини, обезбедити им приступ возилима надлежне комуналне куће ради чишћења и текућег одржавања. Карактеристике таложника и сепаратора уља и масти дефинисати техничком документацијом.

Планирану канализацију, фекалну и кишну, усмерити ка наведеним реципијентима. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са графичким прилогом бр. 8 „Синхрон-план”.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 06/10).

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима Београдске канализације.

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

Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој канализације, бр. 20490/1, 14-1/307 од 14. априла 2016. године.

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

На предметном подручју није изграђена електроенергетска (ее) дистрибутивна мрежа.

За напајање планираних потрошача потребно је изградити:

- планирану трансформаторску станицу (ТС1) 35/10 kV „Бубањ поток”, капацитета 2x12,5 MVA. Планирана ТС 35/10 kV је предвиђена као затворено постројење са 35 kV и 10 kV по-

стројењем у згради и трансформаторима 35/10 kV на отвореном. За изградњу ТС 35/10 kV планирана је грађевинска парцела ЈИО-4;

- планирану ТС 110/35 kV „Зуце”, капацитета 2x31,5 MVA и планирани двосистемски надземни вод 110 kV од двосистемског надземног вода 110 kV, веза ТС „Смедерево 2” и ТС „Београд 3” до планиране ТС 110/35 kV „Зуце”. Планирана ТС 110/35 kV „Зуце” и планирани двосистемски надземни вод 110 kV дефинисани су у Плану детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка, Целина 1 („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14);

- за напајање планиране ТС 35/10 kV „Бубањ поток” планира се изградња два надземно-кабловска вода 35 kV, до планиране ТС 110/35 kV „Зуце”. Планирани ее водови ван граница предметног плана биће предмет посебне урбанистичко-техничке документације.

У оквиру парцеле планиране за изградњу ТС1 објекте поставити у оквиру грађевинских линија, према графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним пресецима”, Р 1:1.000.

За постројење ТС1 планира се озелењавање комплекса травњацима, шибљем и нижим формама жбуња. Такође, дозвољено је ограда живом оградом и/или различитим врстама зимзелених и листопадних пењачица уз жичану конструкцију ограде.

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, потребно је изградити 28 (двадесетосам) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA. Све планиране ТС градити у склопу новог објекта који се гради.

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

ознака блока	број планираних ТС 10/0,4 kV
1	3
2	3
3	4
4	5
5	1
6-2	3
6-3	2
7	1
8	3
9.1	2
10.1 (ППОВ)	1
Укупно	28

Дати број планираних ТС 10/0,4 kV не обухвата планирану ТС2 за потребе јавног осветљења. Планира се изградња слободностојеће ТС2 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA, у блоку бр. 3, на грађевинској парцели ЈИО-5, која ће се напајати из планиране ТС1 35/10 kV „Бубањ поток”.

Планирану слободностојећу ТС2 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

- обезбедити простор минималних димензија 5x6 m;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС2 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи 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.

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

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати два одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде;
- између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ планира се изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Од планиране ТС1 35/10 kV до планираних ТС 10/0,4 kV потребно је изградити осам подземних ее водова 10 kV, тако да формирају четири петље. Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз-излаз” на планиране водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача изградити ее мрежу 1 kV.

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе, опремити инсталацијама јавног осветљења (ЈО) тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. За осветљење применити савремене светилке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Планирани водови 35 kV у оквиру границе предметног Плана полажу се у тротоарском простору саобраћајница: Нова 1 и Улица У1, у рову дубине 1,1 m. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла, ее водове 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница. На мосту водове 35 kV полагати у кабловској канализацији, у простору предвиђеном за инфраструктурне објекте.

Планиране ее водове 10 kV, 1 kV и ЈО изградити подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања све ее водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Траса далековода 400 kV бр.412 ТС Београд 8-ТС Обреновац, који је у власништву „Електромержа Србије” АД, налази се у непосредној близини обухвата предметног плана. Утицај далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1.000 m од осе далековода и утицај далековода на телекомуникационе водове, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3.000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова (није потребно разматрати у случају да се користе оптички каблови).

Услови: „ЕПС Дистрибуција”, 81110 МГ, СМЂ, бр. 1768/16 од 21. априла 2016. године ЈП „Електромержа Србије”, бр. 0–1-2-121/1, од 13. априла 2016. године.

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ „Авала”. На предметном подручју за потребе постојећих телекомуникационих (ТК) корисника изграђен је надземни вод, а претплатници су преко спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе Плана налазе се и постојећи оптички ТК водови.

На основу урбанистичких показатеља као и норматива за одређивање потребног броја телефонских прикључака, за предметно подручје потребно је обезбедити око 2.100 ТК прикључака. За реализацију потребног броја телефонских прикључака планира се по једна микролокација у сваком блоку са планираним комерцијалним објектима, у објекту или на јавној површини близу планираног комерцијалног објекта, за смештај потребне телекомуникационе опреме (ТКО).

Потребе за новим прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

За смештај ТК опреме – indoor кабинета обезбедити простор површине од 2 до 4 m².

За смештај ТК опреме – outdoor кабинета обезбедити простор 2x2 m на јавној површини (на тротоару, уз зграду или на зеленој површини).

Микролокација за ТК опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је за микролокацију обезбедити напајање.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу неопходно обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације. Цеви за ТК канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,10 m а у коловозу 1,30 m. На мосту ТК канализацију полагати у простору предвиђеном за инфраструктурне објекте.

Планирану ТК канализацију извести на прописном растојању у односу на постојеће ТК водове, као и у односу на остале комуналне инсталације у складу са вежећим прописима ЗЈПГТ и осталим прописима из ове области.

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња једне базне станице (БС). Планирану базну станицу изградити у блоку бр. 6–1, у оквиру планиране зелене површине.

Базну станицу изградити под следећим условима:

- обезбедити простор димензија 10 x 10 m, на којој ће се изградити цевасти стуб потребне висине;
- обезбедити приступ до најближе саобраћајнице;
- обезбедити трофазно наизменично напајање.

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео надзор, говорне сервисе итд. Планиране водове за потребе КДС изградити у оквиру планиране ТК канализације.

Услови: „Телеком Србија”, бр. 136248/2-2016, М. Миљ./107, од 14. априла 2016. године.

4.2.5. Гасоводна мрежа и објекти
(Графички прилог бр. 7 „Гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

У граници предметног плана није изведена гасоводна мрежа и постројења.

По својим специфичним потребама за топлотном енергијом, предметно подручје се планира за гасификацију и увођење природног гаса као основног енергента.

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за планиране површине по урбанистичким целинама и приказана је у следећој табели:

Редни број блока	Потрошња природног гаса (m ³ /h)
1	260
2	555
3	790
4	1040
5	130
6-2	760
6-3	295
7	150
8	515
9-1	125
S	4620

Према ПДР за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, Целина 1 („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14) дуж саобраћајнице У1 планира се деоница челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 12$ bar-а и полиетиленска гасоводна мрежа притиска $p=1\div 4$ bar-а чијом изградњом ће се створити услови за гасификацију предметног подручја.

Гасификација предметног простора се планира изградњом следећих елемената гасоводне мреже:

– челичне дистрибутивне гасоводне мреже пречника $\varnothing 168,3$ mm и радног притиска $p=6,16$ bar-а која би се снабдевала природним гасом преко планиране ГМРС/МРС „Зуце” и

– полиетиленске гасоводне мреже радног притиска $p=1,4$ bar-а која би се снабдевала природним гасом преко планиране ГМРС/МРС „Зуце” или планиране МРС „Бубањ поток”.

Локације ГМРС/МРС „Зуце” и МРС „Бубањ поток” се налазе ван граница Плана и дефинисане су Планом детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута, целина 1 („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14).

Деонице челичног дистрибутивног гасовода које су приказане у графичком прилогу обезбедиће довод гаса за веће потрошаче по блоковима (чија потрошња природног гаса прелази капацитет од $V_h=160$ m³/h), прикључивањем до сопствених мерно регулационих станица (МРС), које би вршиле редукацију притисака са $6\div 16$ до $4\div 0,5$ bar-а, и од њих би се водили секундарни разводи до објеката и гасних котларница у оквиру блокова. Локације ових појединачних мерно-регулационих станица са гасним котларницама и гасним прикључцима биће предмет израде техничке документације.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износе:

– за челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6\div 16$ bar-а, по 3 m мерено од обе стране гасоводне цеви;

– за полиетиленски гасовод притиска $p=1\div 4$ bar-а, по 1 m мерено од обе стране гасоводне цеви.

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

- 0,8 m у зеленој површини;
- 1,0 m у тротоару;
- 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите);
- 1,0 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, гасовод се укршта под углом $60^{\circ} \div 90^{\circ}$.

Минимална дубина укопавања приликом укрштања гасовода са саобраћајницама износи 1,35 m мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута.

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

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

Услови: ЈП „Србијагас”, бр. 06-03/10824 од 5. маја 2016. године од 9. маја 2016. године.

4.2.6. Инфраструктурне површине и објекти

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина”, Р 1:1.000 и бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000)

ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ од ЈИО-1 до ЈИО-5 и ИК-1 до ИК-5

	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
– С1 – сепаратор нафтних деривата	КО Бели поток Део к.п.: 1069/12, 1084/3, 1070/7, 1069/7, 424/4, 1084/2 Цела к.п.: 424/6	ЈИО-1
– С2 – сепаратор нафтних деривата	КО Бели поток Део к.п.: 1043/1, 1043/3, 1040/8	ЈИО-2
– ППОВ – блок 10 – постројење за пречишћавање отпадних вода	КО Бели поток Део к.п.: 657, 647/1, 649/1, 650/1, 652, 651/1, 653/1, 654/1, 655/1, 655/2, 647/2, 647/5, 647/6 Цела к.п.: 656,	ЈИО-3
– ТС1 – блок 3 – трафостаница	КО Бели поток Део к.п.: 1051/1, 1051/2,	ЈИО-4
– ТС2 – блок 3 – трафостаница јавног осветљења	КО Бели поток Део к.п.: 1051/1	ЈИО-5
– блок 6-1, 6-2 – инфраструктурни коридор планиране канализационе мреже	КО Бели поток Делови парцела: 889/1, 1133/1, 1132/1, 1069/10, 1069/2, 1068/2, 1068/1, 1132/2, 1069/3, 1150/1, 1141/2, 1141/1, 1142/4, 1133/3, 889/7	ИК 1
– блок 6-2, 6-3 – инфраструктурни коридор планиране кишне канализације	КО Бели поток Делови парцела: 1089, 1094, 1095, 889/1	ИК 2
– блок 2 – инфраструктурни коридор планиране канализационе мреже	КО Бели поток Делови парцела: 1069/7, 424/4, 1084/2	ИК 3
– блок 5 – инфраструктурни коридор планиране канализационе мреже	КО Бели поток Делови парцела: 637, 636/1, 636/4, 635/1, 635/3	ИК 4
– блок 10-1 – инфраструктурни коридор планиране канализационе мреже	КО Бели поток Делови парцела: 604/6, 888, 655/1, 654/1, 653/1, 653/2, 651/2, 651/1, 650/1, 649/1, 647/6, 647/5, 650/3, 649/3, 647/2, 647/1, 652, 628/5, 632/3, 758, 655/2, 604/7, 630/3, 629/3, 632/1, 630/1, 654/2	ИК 5

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

На деловима где нема јавних површина за потребе вођења канализације планирају се инфраструктурни коридори-комуналне стазе а у циљу да се истима може прићи возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку ради текућег одржавања и у случају хаварије. Геометријске карактеристике и коловозни застор комуналних стаза пројектовати од примерених материјала димензионишући га према врсти меродавног возила. Окретнице планиране на комуналним стазама домензионисати према врсти меродавног возила (лако теретно возило).

4.5. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр.2 „Планирана намена површина”, Р 1:1.000 и бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000)

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ од ЈЗ-1 до ЈЗ-6

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
– блок 6-1 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Делови парцела: 1150/1, 1141/1	ЈЗ-1
– део блока 6-1 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Целе парцеле: 1142/1, 1142/2, 889/8, 1142/3, 1134 Делови парцела: 889/7, 1142/4, 1141/2, 1141/1, 1140, 889/1	ЈЗ-2
– део блока 6-4 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Делови парцела: 889/7, 1133/3, 1132/2, 1068/2, 1069/10	ЈЗ-3
– блок 10 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Целе парцеле: 628/1, 629/1 Делови парцела: 888, 659, 657, 647/1, 628/5, 760/2, 760/1, 658, 759, 758, 630/3, 629/3, 632/1, 630/1, 604/6, 632/3, 604/7	ЈЗ-4
– блок 10 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Делови парцела: 646/2, 646/1, 664, 663/1, 663/2, 663/3	ЈЗ-5
– блок 9-2 – заштитни зелени појас	КО Бели поток Делови парцела: 660, 661, 761, 762, 763, 774, 775, 780, 888	ЈЗ-6

ШУМЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛА Ш-1

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
– блок 9-1 – заштитни шумски појас	КО Бели поток Целе парцеле: 783 Делови парцела: 889/1, 659, 784, 778, 888, 760/2, 760/1, 759, 776, 777, 781, 782, 785/2, 779, 786/1, 785/1, 787, 786/2	Ш-1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Заштитни зелени појас формирати дуж западне границе плана између заштитног пружног појаса и комерцијалних садржаја, као и дуж источне границе плана, између постројења за пречишћавање отпадних вода и комерцијалних садржаја.

Заштитни појас има за циљ да заштити непосредну околину од негативних ефеката саобраћаја (штетни издувни гасови и бука) и од оближње, планиране саобраћајне петље која није обухваћена овим планом.

За заштитни зелени појас обезбедити најмање 80% зеленила на незастртим површинама, на којима ће се садити различите врсте дрвећа, шибља, нижих форми жбуња, зелених биљака и перенских засада од биљака које су претежно аутохтоне, које одговарају природној потенцијалној вегетацији и у складу су са станишним условима. Такође, избегавати алергене и инвазивне врсте биљака и користити саднице које су одшколоване у расадницима.

Постојећи фонд вегетације који је мањег обима и састоји се од дрвећа, шибља и нижег растиња, неопходно је стручно валоризовати и проценити да ли је могуће укључити га у фонд зеленила за планирани заштитни зелени појас.

За све јавне зелене површине обавезно урадити Главни пројекат уређења и озелењавања. Радити их на ажурним геодетским подлогама, са снимљеним позицијама постојећих стабала, саобраћајно – нивелационим решењем, и у складу са синхрон планом. Инвеститор је у обавези да пре израде Главног пројекта уређења и озелењавања прибави

Техничке услове из надлежности ЈКП „Зеленило – Београд” и „Завода за заштиту природе Србије”. Претходно урадити вредновање постојеће вегетације.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката.

Заштитни шумски појас је планиран у оквиру блока 9-1, на подручју клизишта дуж источног дела границе плана, поред саобраћајница У1, Нова 1 и кружног тока, све до границе са комерцијалним садржајима (К3).

Постојећи фонд вегетације који се састоји од дрвећа, шибља и нижег растиња, неопходно је валоризовати и укључити у планирано решење, што ће бити предмет даље пројектне разраде израдом „Главног пројекта озелењавања”.

Приликом подизања шумског појаса потребно је уважити следећа правила:

- пошумљавати врстама дрвећа које одговарају природној потенцијалној вегетацији, а у складу са станишним условима;

- приоритет дати аутохтоним врстама
- тежити формирању мешовитих структурно разноврсних, вишеспратних састојина у односу на чисте састојине (монокултуре);

- избор врста и начин садње прилагодити основној функцији заштите клизишта (заштита од ветра, вода и др.);
- формирати степенасту, хармонично изграђену унутрашњу и спољашњу ивицу шуме са великим учешћем листопадног дрвећа и шибља

- обезбедити неопходну техничку инфраструктуру за газдовање шумама.

За шумски заштитни појас (Ш-1) неопходно је урадити Програм и План пошумљавања и Поседну основу газдовања шумама у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), а према конкретной примарној функцији заштите, као и у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Правила за оснивање нових шума – пошумљавање, условљена су карактеристикама терена, условима станишта, као и природним и створеним факторима који имају директан утицај на конкретну локацију (доминантан ветар, клизиште, близина саобраћајнице и др.).

Услови ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/143 од 15. априла 2016. године.

4.6. Водне површине

(Графички прилог бр.2 „Планирана намена површина”, Р 1:1.000 и бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођења”, Р 1:1.000)

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ В-1 до В-5

водне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
- Конопљишки поток – блок 9	КО Бели поток Делови парцела: 659, 761, 762, 775, 774, 763, 888, 661, 660, 760/2, 760/1, 759, 776, 777, 780, 781, 779	В-1
- Конопљишки поток – блок 10	КО Бели поток Делови парцела: 657, 659, 661, 663/3	В-2
- Конопљишки поток – блок 10	КО Бели поток Делови парцела: 657, 664, 646/1, 646/2, 661, 663/3, 663/2, 663/1, 647/1	В-3
- Конопљишки поток – блок 10	КО Бели поток Делови парцела: 647/5, 647/1, 646/1, 646/2	В-4
- Конопљишки поток – блок 10	КО Бели поток Делови парцела: 887/2, 887/3, 647/3, 647/5, 647/7, 646/2, 646/3	В-5

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

Предметна територија, у ширем смислу, припада Дунавском сливу, а у непосредном сливу реке Болечице. Северним делом, изван границе плана, пролази поток Жежњичина, лева притока реке Болечице.

У границама плана на делу између железничке пруге Београд – Пожаревац и Кружног пута, има више повремених водотока. Ови водотоци су бујишног карактера, нерегулисани и у периодима великих киша плаве предметно подручје, које се и само одликује изразито високим нивоом подземних вода. Корита су природна, добрим делом зарасла, пропусна моћ мала, једва довољна за просечне протицаје, па при сваком већим падавинама долази до изливања воде из корита. Једини стални водоток је Конопљишки поток, лева притока реке Болечице. Он је такође неуређен.

На делу између Кружног пута, потока Жежњичине и регионалног водовода Макиш – Младеновац – Ø1.200 mm по Регулационом плану деонице ауто-пута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток („Службени лист Града Београда”, број 13/99) изграђен је заштитни канал за случај хаварије на регионалном водоводу. Заштитни канал је са једне стране повезан на поток Жежњичину а са друге на реку Болечицу.

На овом делу разматраног подручја поток Жежњичина и река Болечица су регулисани. У постојећем стању, поред постојећих водотокова су пољопривредне и неуређене зелене површине.

Концепцијом уређења предметног простора, главни инфраструктурни објекти (Регионални водовод Макиш – Младеновац, Болечки фекални колектор...), планирани су у зони поред Кружног пута и Ауто-пута Е-75 Београд–Ниш.

Предметним планом планирана је регулација Конопљишког потока у оквиру граница предметног плана. Планирана ширина регулације је 15,0 m. Приликом димензионисања попречног профила водотока, меродавна је рачунска велика вода $Q_1\%$. Остали релевантни протицаји су $Q_2\%$ и $Q_{10}\%$ на основу хидролошке анализе урађене на основу доступних података и промена на сливу и верификованој од стране РХМЗ-а Србије.

Геометрију профила регулације водотока, могуће је у поступку спровођења плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије и ширина минор корита, нагиби косина, ширина светлог отвора, положај корита у појасу регулације и др.), а самим тим и решења вођења инфраструктуре (димензије инсталација и њихов распоред у профили) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Укрштање водотока са планираним саобраћајницама је преко пропуста, што ће се одредити даљом разрадом путем пројектне документације а на основу хидраличких прорчуна како би се утврдила њихова пропусна моћ за условљени меродавни протицај. На местима укрштања потребно је остварити коту доње ивице конструкције (ДИК-а) тако да зорор буде мин. 1,0 m–0,8 m изнад меродавне велике воде, како би се омогућило несметано протицање без успора.

– Дуж саобраћајница у границама разматраног простора планира се одговарајући систем за одводњавање пута и сакупљене атмосферске воде одводе се најкраћим путем до реципијента – водотока;

– Уколико је излив лоциран у зони где је необложено корито, у зони испуста, у циљу заштите од ерозије, потребно је узводно и низводно обезбедити протицајни профил необложеног корита;

– Излив треба да је под углом ради бољег течења;

– Планира се изградња сепарационог канализационог система за атмосферске и употребљене воде;

– Атмосферске воде са условно чистих површина (воде са кровова, надстрешница и сл.) могу се без претходног пречишћавања упуштати у околне зелене површине или у водотоке, преко преливне грађевине;

– Предвидети чишћење садржаја таложника и сепаратора, са коначном диспозицијом талога коју одреди надлежни орган;

– Тип, димензије и остале катактеристике таложника и сепаратора дефинисати кроз израду техничке документације;

– Загађене – зауљене кишне воде (воде са саобраћајних, манипулативних површина и паркинга), морају се канализовати, спровести кроз таложнике за механичке нечистоће и сепараторе уља и бензина пре упуштања у реципијент, с тим да се не угрози квалитет површинских и подземних вода прописаних Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у водама и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14), којом је дефинисано да ће се до истека преиспитаног рока примењивати максималне количине опасних материја у водама прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник РС”, број 31/82), као и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12);

– За евентуалне технолошке воде предвидети одговарајући третман у складу са наведеним уредбама уз прибављање водних аката, сходно Закону о водама („Службени лист РС”, бр. 30/10 , 93/12 и 101/16), до могућности прикључења на градски канализациони систем;

– Санитарно-фекалне отпадне воде које настају у оквиру планираних објеката, интерном канализацијом прихатити и сповести до прикључења на јавну канализацију;

– Предвидети редовне контроле квалитета пречишћених отпадних вода у складу са чланом 99. Закона о водама,

у случају одступања квалитета од максимално дозвољених, корисник је дужан да путем додатног третмана доведе квалитет воде на задовољавајући степен;

– У случају да се предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течног горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом или за грејање, зависно од нивоа подземне воде, предвидети изолован резервоар за гориво са двоструким плаштом у бетонској танквани са сабирно-контролним шахтом на најнижој тачки, уз одговарајућу сигнализацију (звучну и светлосну) за појаву евентуалног процуривања, с тим да се онемогући инфилтрација атмосферске воде у танквану. За уграђен резервоар мора се обезбедити потребан атест. За подземни резервоар, минимални надслој земље треба да је 60 cm, а сам резервоар обложен слојем опраног и набијеног сувог песка, дебљине минимум 15 cm. Резервоар се такође мора обезбедити од евентуалног подизања услед деловања високог нивоа подземних вода,

– Изградња планираних објеката и инфраструктуре на сме да угрози нормално функционисање и одржавање постојећих водопривредних објеката.

У току фазног уређења терена и изградње, обезбеђиваће се несметана евакуација вода са предметног подручја. Прелазна решења зависиће од динамике реализације уређења осталог земљишта, а биће предмет даље разраде кроз техничку документацију.

(Услови: ЈВП „Београдводе”, бр. 1907/2 од 24. маја 2016. године)

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и попречним пресецима”, Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

5.1. Површине за комерцијалне садржаје – зона „К”

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (К3)
основна намена површина	– комерцијални садржаји – у овој зони могућа је изградња објеката у функцији: – трговине на велико и мало (велетржнице, складишта, кванташке пијаце, хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, отворени тржни центри, пијаце...); – дистрибуције (дистрибутивни центри); – туризма и угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, кампови...); – културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, куглане, бучни и други рекреациони и спортски садржаји).
компатибилност намене	– дозвољене компатибилне намене у оквиру зоне комерцијалних садржаја су: привредне делатности и привредне зоне – типа комерцијално-привредне зоне, инфраструктурне површине, саобраћајне површине и зелене површине; – комерцијално-привредне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. У комерцијално – привредне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова; – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%; – општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
број објеката на парцели	– на парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката; – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре;

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)		ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину директно или преко приступног пута и прикључак на инфраструктурну мрежу; – минимална површина грађевинске парцеле у зони К је 5.000 m², а максимална површина грађевинске парцеле је површина блока; – минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини са које има приступ је 50,00 m; – дозвољено одступање од прописаних мера за минималну површину и минималну ширину фронта је до 10%; – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, меродаван је фронт према једној улици. – све катастарске парцеле у оквиру зоне К могу постати грађевинске уколико испуњавају услове дефинисане планом. – ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу формирања једне или више грађевинских парцела; – дозвољено је уситњавање постојећих катастарских парцела, или формираних грађевинских, израдом пројекта парцелације у складу са правилима плана; – приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне која се разрађује пројектом препарцелације, не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим планом. – приступ грађевинским парцелама остале намене је могуће остварити преко зелених површина које су планиране у регулацији саобраћајница. – грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама; – приступни пут се формира као посебна грађевинска парцела на осталом земљишту, преко које се остварује приступ једној или више грађевинских парцела, које немају директан приступ јавној саобраћајној површини. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмерни пут мора имати припадајућу окретницу. Ширина приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; – промена границе постојеће катастарске парцеле и формирање нових грађевинских парцела се врши на основу правила за парцелацију и препарцелацију за предметну намену и тип блока дефинисаних правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње; 	растојање помоћних објеката од граница парцеле	– објекте техничке инфраструктуре поставити на регулациону линију или у истој линији са објектом, а растојања од бочних и задње границе парцеле дата у претходна два става, важе и за ове објекте;
индекс заузетости парцеле			– индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%;
висина објекта			<ul style="list-style-type: none"> – максимална висина венца објекта* је 13,0 m (максимална висина слемена објекта је 16,5 m), – максимална висина објеката у функцији техничке инфраструктуре одређује се у зависности од технолошких захтева објекта. – Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле. – Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до коте венца повучене етаже. – За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. – За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на највишу коту приступне саобраћајнице и дефинише се као растојање од највише коте приступне саобраћајнице до висине венца. – Изражава се у метрима дужином.
кота приземља			<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља* планираних објеката може бити максимум 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице; – кота приземља* планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице; – кота приземља* планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице; – кота приземља* планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (нависе), уколико је кота терена више од 2,0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице; – на стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима; – ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај; – уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају и објекат поставља на грађевинску линију, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На терену у нагибу висинска разлика се решава каскадирањем објекта, тако што је кота приземља денивелисана и прати нагиб терена. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
положај објекта на парцели		услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – планира се минимум 40% слободних и зелених површина у односу на површину грађевинске парцеле. Минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом износи 15% у односу на површину грађевинске парцеле; – постојеће квалитетно дрвеће у групама, шумарцима, као и појединачне примерке, стручно валоризовати и укључити у планирани фонд зелених површина; – на затрављеним површинама, у групама и појединачно, планира се садња дрвећа, шибља, полетлог жбуња, перенских засада, сезонског цвећа и др. Паркинг просторе озеленити формирањем дрвореда, односно садњом дрвећа у затрављене траке или отворе, минималне ширине 0.8 m. На површинама за паркирање, поставити бетонске или полиетиленске растер елементе са травом; – на слободним површинама планира се поплочавање стаза и плато квалитетним материјалима и опремање потребним уличним мобилијаром (клупе, осветљење, корпе за отпатке, држачи за бицикле и др.). Препоручује се постављање водоскока, фонтана и чесми, што ће све заједно, бити предмет даље пројектне разраде; – изабрати оне врсте дрвећа и шибља које су адаптиране на градске услове повећане концентрације издувних гасова, које имају густе хабитусе, чији вегетативни делови (лисна површина) филтрирају отровне честице, једноставне су за одржавање, отпорне на биљне болести и штеточине, нису на листи познатих алергена, не сматрају се инвазивним врстама и прилагодљиве су у односу на различите типове земљишта.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), односно мин. 2,6 m; – отварање прозорских отвора пословних просторија на бочним фасадама је могуће уколико растојање објекта од бочне границе парцеле износи $\geq 5,0$ m. Уколико је мање од 5,0 m, али веће од 2,6 m могуће је отварање прозора само помоћних просторија, минималне висине парчета 1,6 m. 	решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу минимум једно паркинг место за: – трговину: на 66 m² БРГП, – пословање: на 80 m² БРГП, – угоститељство: на два стола са по четири столице, – магацин: 1ПМ на 100 m² БРГП или 1ПМ/3 запослена радника.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m; – могуће је отварање прозора на задњој фасади; – за угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле. 		

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)		ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – архитектонска обрада треба да буде у складу са наменом и амбијентом; – последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа; – кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен; – поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача; – није дозвољено формирање поткровља у више нивоа; – није дозвољено формирање мансардног крова; – повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини или приступном путу. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем; – за обраду фасада применити савремене грађевинске материјале; – кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. 	<p>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</p> <p>инжењерско-геолошки услови</p> <p>услови и могућности фазне реализације</p>	<ul style="list-style-type: none"> – сваки објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије; – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких септура (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката; – објекте 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. – предметни намена припада рејонима I, II и IV; – услови урбанизације су повољни до неповољни; – потребно је повремене водотоке колекторски регулисати, а део поточних долина насуту; – нивелацију терена и објеката прилагодити локаном нагибу терена-без већих засецања (до једне укопане етаже) и насипања; – објекти високоградње треба да су мањих димензија са оријентацијом дуже стране низ падину; – укопане етаже према падини треба штитити од подземне воде и конструктивно прилагодити брдском масиву у залеђу; – објекти могу плитко да се фундаирају на крутом темељном систему; – у даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објект извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15); – дозвољена је фазна изградња на грађевинским парцелама под условом да свака изведена фаза представља функционалну и архитектонску целину; – за грађевинске парцеле на којима се планира фазна изградња обавезна је верификација идејног решења планиране изградње од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – није обавезно оградавање парцеле; – у случају оградавања, ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m; – зидани део може да има висину 0,9 m; – материјализацију ограде ускладити са архитектуром објекта. – Ограда према суседу може бити транспарентна или зидана непрозирна, максималне висине 1,40 m, која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. 		

6. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
површина плана		
БРГП становања	150 m ²	0 m ²
БРГП делатности	0 m ²	301161
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0 m ²	0 m ²
БРГП укупно	150 m²	301161m²
бр. станова	2	0
бр. становника	8	0

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

број блока	зона/ намена	површина зоне m ²	БРГП делатности m ²	БРГП укупно m ²	број локала	број запослених
1	КЗ	10821	16881	16881	211	211
2	КЗ	23313	36368	36368	455	455
3	КЗ	33158	51726	51726	647	647
4	КЗ	43593	68005	68005	850	850
5	КЗ	5371	8379	8379	105	105
6-2	КЗ	31730	49499	49499	619	619
6-3	КЗ	12284	19163	19163	240	240
7	КЗ	6140	9578	9578	120	120
8	КЗ	21571	33651	33651	421	421
9-1	КЗ	5071	7911	7911	99	99
укупно		193052	301161	301161	3766	3766

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ЗОНА/ намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПГР БЕОГРАДА		
	"З" макс. индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	макс. висина венца	"З" макс. индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	макс. висина венца
КЗ	60	40%, минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом 15%	13m	60	40%, минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом 15%	13m

Табела 4 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по ПГР-у Београда

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела
са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

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

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

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објекта, односно реконструкција или уклањање објекта, 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). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина и циљу фазног спровођења, тако да свака фаза представља функционалну целину. Минимални обухват пројекта парцелација/препарцелација обухвата функционалну целину, која представља деоницу саобраћајнице од раскрснице до раскрснице. Грађевинска парцела саобраћајнице мора да обухвата коловоз, тротоар и зелену површину у оквиру саобраћајнице.

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

Решења инфраструктурних водова дата овим планом, могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар дате регулације, односно у оквиру површина јавне намене.

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

– у обухвату предметног плана ставља се ван снаге у целини:

– План детаљне регулације за зону комерцијалних и привредних садржаја дуж ауто-пута Београд–Ниш, јужно од наплатне рампе Бубањ поток, градске општине Вождовац и Гроцка, Целина 1, („Службени лист Града Београда”, бр. 75/13 и 8/14).

Део који се ставља ван снаге је подручје које обухвата део саобраћајнице Улица У1, Кружни ток 1 и део заштитног зеленила уз улицу Улица 1. Ставља се ван снаге у границама овог Плана због промене намене површине заштитног зеленила (површине око 9.800 m²) у површину за инфраструктурне објекте и постројења – постројење за пречишћавање отпадних вода. Такође, решењем овог Плана у оквиру саобраћајнице Улица 1, планира се инфраструктурна мрежа са трасом планиране кишне и фекалне канализације, трасом водовода и трасом електроенергетског вода 10 kV и тк вода,

– Регулациони план деонице Ауто-пута Е-75 и Е-70 Добановци – Бубањ поток, („Службени лист Града Београда”, број 13/99).

Подручје плана уз планирану мостовску конструкцију са јужне стране границе плана, планирано као саобраћајна површина се у границама овог Плана пренамењује у површине за комерцијалне садржаје. Ставља се ван снаге у делу трасе где се укршта са планираном саобраћајном површином ради остваривања везе са постојећим и планираним ДП ПА реда (Кружним путем) и планира се насип са северне стране планиране саобраћајнице Нова 2,

– у обухвату предметног плана се допуњује:

– Детаљни урбанистички план регионалног водовода Макиш – Раковица – Сопот – Младеновац – деоница „Петлово брдо – Зучка капија”, („Службени лист Града Београда”, број 11/89), у постојећој граници важећег плана се допуњује планираном трасом фекалне канализације, у делу где се са трасом предметног плана укршта планирана саобраћајна веза са постојећим и планираним ДП ПА реда (Кружним путем) и насипом са северне стране планиране саобраћајнице Нова 2,

– План детаљне регулације за део ауто-путске и железничке обилазнице око Београда (ауто-путска деоница Бубањ поток – Винча – Панчево, железничка деоница Бели поток – Винча – Панчево), са друмско-железничким мостом преко Дунава, градске општине Вождовац и Гроцка, („Службени лист Града Београда”, број 89/14), у постојећој граници важећег плана се допуњује трасама планиране кишне канализације до повезивања са постојећом трасом и насипом у делу заштитног пружног појаса.

2. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

На графичком прилогу бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р – 1:1.000, приказана је граница обавезне израде урбанистичког пројекта.

Обавеза израде урбанистичког пројекта са анализом микролокације дата је обзиром на морфолошке карактеристике терена – денивелације терена и умирених клизишта, и прописана је за следеће блокове:

– део блока 6-2, и цео блок 6-3, а све како је приказано на графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р :1.000.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1.000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1.000
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ И ПОПРЕЧНИМ ПРЕСЕЦИМА	Р 1:1.000/250
3.1. ПОДУЖНИ ПРЕСЕЦИ	Р 1:100/1000
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:1.000
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
7. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
8. СИНХРОН-ПЛАН	Р 1:1.000
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Регистрација предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Одлука о изради плана
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извештај о Јавном увиду
- Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
- Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
 - Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
 - Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

8. Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину

9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана

10. Извод из Плана генералне регулације Београда (текстуални и графички прилог)

11. Извештај о раном јавном увиду

12. Елаборат са раног јавног увида

13. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе)

14. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Топографски план са границом плана	Р 1:1.000
2д. Катастарски план са радног оригинала са границом плана	Р 1:2.500
3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана	Р 1:2.500

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

Скупштина Града Београда

Број: 350-41/18-С, 26. јуна 2018. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 26. јуна 2018. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, др. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, др. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ЗОНУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА УЗ НОВУ КУМОДРАШКУ УЛИЦУ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

1. Правни и плански основ израде плана

1.1. Правни основ израде плана

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, Градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 89/16).

Правни основ за израду и доношење плана је још:

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

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

– Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, др. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС и 14/16);

– Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, др. 135/04 и 88/10);

- Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11);
- Правилник 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);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

1.2. Плански основ израде плана

Плански основ за израду плана је:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16), којим је ово подручје намењено за површине за становање, стамбена зона типа С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, затим стамбена зона типа С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок, за мешовите градске центре у зони средње спратности – М5 и површине за објекте и комплексе јавних служби,

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист Града Београда”, број 34/09).

Од саобраћајних површина, границу зоне чине регулација Нове кумодрашке улице, која у саобраћајној мрежи има ранг магистралне саобраћајнице, затим регулација старе Кумодрашке улице, са рангом улице другог реда, и Краљевачка улица која делом улази у обухват плана.

Границом плана су обухваћене:

А) површине јавне намене:

- саобраћајне површине;
- јавне службе – предшколска установа.

Б) површинама остале намене:

– вишепородично становање (С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање),

– вишепородично становање (С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок),

– мешовити градски центри (мешовити градски центри у зони средње спратности – М5).

2. Повод и циљ израде плана

2.1. Повод израде плана

Повод за израду плана је иницијатива фирме „J Building” доо, Београд, Гундулићев венац 43, од 31. јуна 2016. године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата IX-03 број 350.10-59/16 од 3. јула 2016. године на предметну иницијативу.

2.2. Циљ израде плана и уочена проблема

Циљ израде плана је да се, кроз сагледавање просторних могућности и ограничења саме локације, дефинишу планске могућности за изградњу нових садржаја, у складу

са планским основом и програмом инвеститора, обезбедити капацитет саобраћајне и техничке инфраструктуре за планирану изградњу, очувају и побољшају услови животне средине и дефинишу одговарајуће мере заштите, у складу са важећим законима и правилницима.

Циљ планирања, коришћења и уређења подручја обухваћеног предметним планом је да се између постојеће регулације Кумодрашке и планиране регулације Нове кумодрашке, успостави урбанистичка регулација на подручју предвиђеном за становање типа С6 као претежне намене. Урбанистичка регулација на постојећим неправилним катастарским парцелама подразумева увођење нових саобраћајница, као и регулацију постојећих некатегорисаних и нерегулисаних улица. Терен је у денivelацији и подразумева рационално планирање простора у смислу одређивања висине објекта и заузетости терена. Однос становања и пословања треба да буде оптималан како би становници из непосредног окружења могли да задовоље свакодневне потребе куповине и мањих пословних простора. Такође, планирани однос становања и пословања треба да афирмише основну намену становања.

Обзиром на велику површину планираног стамбеног комплекса, циљ плана је предвидети адекватну саобраћајну повезаност, као и веће уређене зелене површине, које ће омогућити хумано становање са пратећим делатностима.

3. Сечене урбанистичке обавезе

У оквирима границе овог плана није на снази ниједан План детаљне регулације или Детаљни урбанистички план, који би могли представљати стечену урбанистичку обавезу.

4. Обухват плана

4.1. Опис границе плана

Граница плана обухвата простор између регулација Нове кумодрашке (у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16) и старе Кумодрашке у површини од 5,9 ха. Све саобраћајнице у контактаној зони, односно Нова кумодрашка, Кумодрашка и Краљевачка, дефинисане су Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

4.2. Опис катастарских парцела

Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима.

Катастарске парцеле, обухваћене границом овог плана, припадају КО Вождовац.

Табела 1: Попис катастарских парцела и постојеће стање

Р.б.	Број к.п.	Пк.п. м ²	Спратност	Заузетост м ²	БРГП м ²	Цела / део (м ²)
1	7220/5	282			–	цела
2	7225/3	14			–	цела
3	7220/6	74			–	цела
4	7220/7	999	По+П+3+Пк	293	1172	цела
5	7221/5	564			–	цела

Р.б.	Број к.п.	Пк.п. м ²	Спратност	Заузетост м ²	БРПП м ²	Цела / део (м ²)
6	7221/6	317			–	цела
7	7225/2	1683			–	део (1680)
8	7202/9	452			–	цела
9	7202/4	1947	Су+П+1*	18	54	цела
10	7221/1	2063	П+3+2Пк	903	5418	цела
11	7169/4	664				цела
12	2431/10	380	Су+П+1*	8	24	део (350)
13	7224/2	55				цела
14	7200/2	2352	Су+П+1*	541	1623	цела
15	7221/2	155			–	цела
16	7221/3	756				цела
17	7222/4	404				цела
18	7199/2	262				цела
19	7222/3	198				цела
20	7200/1	1466				цела
21	7199/1	2923	Су+П+1, П, П+1	79	79	цела
22	7222/5	1395				цела
23	7222/1	889				цела
24	7223/3	900	П	41	41	цела
25	7223/1	2634				део (2376)
26	7198/1	1751				цела
27	7198/2	864				цела
28	7199/4	928	П	78	78	цела
29	7224/1	4.963				део (543)
30	2431/19	30				део (356)
31	6666/3	667				цела
32	6666/4	4				цела
33	6673/4	44				цела
34	6673/1	11355				део (5516)
35	6666/2	2844				цела
36	6667/1	1676	П+8	285	2565	део (701)
37	6673/3	6595				цела
38	6672/2	474	П, П+Пк*	58	58	цела
39	6672/1	1600	П, П+Пк*	49	87	цела
40	6671/2	915	П, П+1*	35	70	цела
41	6671/1	1020	П, П+1*	38	38	цела
42	6668/5	1094				цела
43	6670/1	1218				цела
44	6370/1	718				цела
45	6670/2	633				цела
46	6669/1	3956	П	94	94	део (3830)
47	6669/2	285				цела
48	5176/1	886				део (2)
49	6346/2	884	П	110	110	цела
50	6366/1	292				цела
51	6365/1	271				цела
52	6364/1	192				цела
53	6363/2	124				цела
54	6370/2	1105				цела
55	7222/2	1231				цела
56	7199/3	322				цела
57	7223/2	422				цела
58	7220/4	481				цела
59	7169/2	561				цела
60	7200/3	9				цела
61	7198/3	50				цела
62	6666/1	1067				део (9)
63	6370/3	19				део (5)
64	6361/2	3				цела
65	6362/2	59				део (57)
66	6361/1	1085				део (7)
67	6362/1	351				део (17)
68	6363/1	290				део (16)
69	7225/1	6205				део (261)
	Укупно			2630	11511	59027

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога 1. „Граница плана”, Р=1:1.000.

5. Анализа и оцена постојећег стања

5.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Простор, који је предмет детаљне разраде овог плана, налази се између регулација старе Кумодрашке и Нове кумодрашке улице, док је Краљевачка улица у граници плана.

На простору, који је у границама овог плана, налазе се:

- слободностојећи објекти породичног становања, спратности Су+П+1, П, П+1, П+1+Пк,
- објекти вишепородичног становања, спратности П+3+2Пк и По+П+3+Пк, на углу Кумодрашке и Дарвинове улице,
- инфраструктурни објекти (стара електрана),
- некатегорисане саобраћајне површине, приступи, приступи,
- објекат поште, спратности Су+П+1, у Кумодрашкој улици.

5.2. Постојеће стање саобраћајних површина

5.2.1. Саобраћајна мрежа

Саобраћајну мрежу на овом простору чине следеће улице: Дарвинова, Толминска, Буковичка и Краљевачка.

Дарвинова се налази у јужном делу обухвата плана у дужини од 100 m са изласком на стару Кумодрашку улицу у непосредној близини раскрснице. Попречни профил Дарвинове улице у постојећем стању има коловоз ширине 5,0 m, тротоар према стамбеном објекту и управно паркирање са друге стране регулације.

Толминска улица се налази у централном делу обухваћеног подручја и не може се сматрати саобраћајницом у смислу дефинисане регулације. Она почиње од Краљевачке улице и користи постојећим слободностојећим објектима као приступни пут.

Буковичка се пружа паралелно са регулацијом Нове кумодрашке улице. Регулација није дефинисана, а користи као приступ постојећим објектима породичног становања. У оквиру плана постоје и земљани путеви без категоризације као приступни путеви за објекте унутар плана.

Краљевачка је обухваћена овим планом у делу везе Кумодрашке са северном делу предметног плана и граници са Новом кумодрашком улицом. У границама плана Краљевачка улица нема континуирани попречни профил.

5.2.2. Јавни градски превоз путника

Предметним простором не пролазе линије аутобуског система ЈГС-а.

У постојећем стању, кроз Кумодрашку улицу пролазе трасе аутобуских линија ЈГС-а број: 18, 25, 25П и 39.

5.3. Постојеће стање инфраструктурне мреже

5.3.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом овог плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада другој висинској зони водоснабдевања града Београда.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на градски водоводни систем.

У границама овог планског документа и у ободним улицама од градског водоводног система постоји следећа водоводна мрежа:

- Ø200 mm (B2/L200) у Кумодрашкој улици;
- Ø150 mm (B2/L150) у Краљевачкој улици;
- Ø150 mm (B2/L150) у Дарвиновој улици.

Комплетан приказ постојеће водоводне мреже дат је у катастру подземних вода и објеката Републичког геодетског завода и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Комплетан приказ постојеће водоводне мреже дат је у граф. прилогу бр. 7. План водовода и канализације P=1:1.000.

5.3.2. Канализациона мрежа

Предметна територија овог плана, према важећем Генералном пројекту београдске канализације припада „Централном канализационом систему”, на делу где је заснован општи систем канализација.

Према постојећем стању главни реципијент за одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја је постојећи Кумодрашки колектор димензија 90/150cm – 120/180 cm – 200/150 cm до прикључка на Мокролушки колектор, који ван граница овог плана.

Овај колектор на свом почетку (уливна грађевина „Мечка”), прихвата воде из Кумодрашког потока.

Капацитет Кумодрашког колектора према рађеним анализама, већ са тадашњим стањем канализације и урбанизације слива је искоришћен.

Недостатак капацитета и убрзана урбанизација све чешће се манифестује плављењем низводних делова слива, а угрожени су и његова стабилност и функционалност непланском изградњом.

У циљу превазилажења поменутих проблема плављења, неопходна је изградња новог кишног колектора као и узводних ретензија.

У границама овог плана и у ободним улицама постоји следећа канализациона мрежа:

Кумодрашком улицом претеже се канал ОК 300 mm до везе на Кумодрашки колектор;

- У Дарвиновој улици канал ОК300 mm, АПЛ 300 mm;
- У јужном делу подручја протеже колектор ОБ 60/110 cm;
- У Краљевачкој улици канал ОК 300 mm.

Већи број интерних канала и колектори постављени су ван јавних саобраћајних површина.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних вода републичког геодетског завода.

Комплетан приказ постојеће канализационе мреже дат је у графичком прилогу бр. 7 План водовода и канализације P=1:1.000.

5.3.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Вождовац”.

Примарни део инсталације:

- грејање
- температура: 120/55°C
- називни притисак НП 25;
- потрошна топла вода
- температура: 65/22°C
- називни притисак НП 25.

На предметној локацији, унутар границе плана, налази се постојећа топоводна инфраструктура која је распоређена дуж Кумодрашке и Дарвинове улице. У Кумодрашкој улици (од Дарвинове до Улице Љубе Вучковића) налазе се дистрибутивни топоводи Ø457.2/6.3, Ø219.1/315 и Ø108/3.6, као и прикључни топовод Ø76.1/140. Од Улице Љубе Вучковића, кроз Кумодрашку улицу пролазе дистрибутивни топоводи Ø457.2/6.3 и Ø108/3.6, као и прикључни топовод Ø88.9/160. Кроз Дарвинову улицу, унутар комплекса, пролазе топоводи Ø88.9/160 и Ø60.3/125.

5.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Постојећи потрошачи снабдевају се електричном енергијом путем постојећих водава 10kv.

На предметном подручју налазе се следећи електроенергетски објекти: кабловски и надземни водови напонског нивоа 10 kv.

5.3.5. ТТ мрежа

Предметни комплекс у границама овог плана припада кабловском подручју АТЦ „Вождовац”.

Дистрибутивна тк мрежа изведена је делимично подземним кабловима постављеним кроз тк канализацију, а делимично надземно бакарним кабловима, кроз Кумодрашку улицу и део блока. Кроз Кумодрашку улице, од објекта поште, пролази и оптички кабл. Претплатници су преко унутрашњих или спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

5.4. Постојеће зеленило

На простору предметног плана, теренском анализом је евидентирано да је већи део подручја неизграђен, обрастао самониклом вегетацијом где доминира јавор. У изграђеном подручју зеленило се појављује уз слободностојеће стамбене објекте. Од вегетације, на овом простору доминира *Aspernegundo*.

Профили улица обухваћених планом су са уским тротуарима и без дрвореда.

5.5. Јавни објекти и комплекси

5.5.1. Предшколске и школске установе

На простору у оквиру границе плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа.

У гравитационој зони, на удаљености до 1.000 m од предметног простора, налази се шест предшколских установа, а још три је планирано Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

У непосредном окружењу налази се ОШ „Бранислав Нушић” у Запањској 45, а у гравитационом подручју на удаљености до 2.000 m од границе предметног простора налазе се још четири основне школе.

5.5.2. Пошта

У јужном делу простора обухваћеног предметним планом, у Улици кумодрашкој 153, налази се објекат поште.

Објекат је спратности П+1+Пс и повучен је у односу на регулацију Кумодрашке улице.

6. Планирана намена и начин коришћења земљишта

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16). Предлогом овог Плана дефинисане су следеће намене:

Основна намена обухваћеног простора

Јавна намена:

- мрежа саобраћајница,
- јавне слободне и зелене површине,
- јавна пешачка површина,
- предшколска установа,
- површина за објекте и комплексе јавних служби – пошта.

Остала намена:

– С6 – трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање,

- Комерцијални садржаји ниске спратности – К3,
- Пратећи комерцијални садржаји – К4 (станица за снабдевање горивом),
- Мешовити градски центри у зони више спратности М4.

6.1. Подела на урбанистичке зоне и целине

Простор обухваћен границом овог плана подељен је на урбанистичке зоне према предложеној уличној матрици и доминантној намени становања.

6.1.1. У оквиру основне намене С6 дате су планиране зоне:

- А – вишепородично становање у стамбеним комплексима,
- Зони Б – вишепородично становање у објектима ниске спратности,
- Зони В – вишепородично становање.

6.1.2. У оквиру намене мешовити градски центри у зони више спратности М4

- Зона Г – мешовити градски центри више спратности
- Зона Ђ – мешовити градски центри више спратности***

6.1.3. У оквиру планиране зоне комерцијалних садржаја – К3:

- Зона Д – зона комерцијалних садржаја ниске спратности,

6.1.4. У оквиру планиране зоне комерцијалних садржаја – К4:

- Зона Ђ – пратећи комерцијални садржаји (станица за снабдевање горивом)***

6.1.5. У оквиру површина за објекте и комплексе јавних служби

- Зона Ж – предшколска установа.
- Зона – Е пошта

За урбанистичке зоне и целине су дата основна и посебна правила уређења и грађења.

***зона Ђ има двојну намену. У овој зони се могу градити објекти са наменом мешовити градски центри или објекат станице за снабдевање горивом. За сваку од ових намена су дати посебни урбанистички параметри.

7. Правила уређења

7.1. Услови за јавне површине и објекте

7.1.1. Услови за саобраћајне површине

Саобраћајна мрежа

Саобраћајна мрежу у оквиру границе Плана чине улице: део Дарвинове, део Буковичке, део Краљевачке, Толминска улица, Нова 1, Нова 2 и Нова 3. Ове улице преузимају се из:

Предметним Планом детаљне регулације регулације улице се дефинишу на следећи начин:

1) попречни профил Дарвинове улице је 10,0 m (2.0+6.0+2.0). Ова улица почиње од планиране Толминске улице (СаО 4) и завршава се окретницом, због близине раскрснице Нове кумодрашке и Кумодрашке. На Кумодрашку излази само тротоаром у ширини од 2,0 m.

2) постојећа Буковичка улица не улази у планирану уличну мрежу дефинисану овим планом.

3) Краљевачка улица је планом дефинисана као веза кроз планирано насеље између регулације Нове кумодрашке и старе Кумодрашке у праву север–југ. Планом је дефинисан и крак који се одваја у праву исток–запад ка Кумодрашкој улици. У делу приступа Кумодрашкој улици је промењен постојећи облик раскрснице. Нерегулисани део Толминске улице је сада саставни део нове регулације Краљевачке улице. Веза са Новом кумодрашком је усклађена са Планом детаљне регулације Нове кумодрашке улице. У јужном делу се предвиђа отварање везе између Краљевачке и Кумодрашке паралелно са постојећом парцелом поште. Попречни профил Краљевачке је континуиран и износи 10,0 m, осим у делу усаглашене везе са Новом кумодрашком. Принцип везе са Новом кумодрашком је одвојен улив-излив раздвојен зеленим острвом.

4) Регулација Толминске улице је од везе са Новом 1 до везе са Краљевачком улицом у јужном делу предметног Плана. Попречни профил Толминске је 10,0 m у правцу север–југ, између зона А4 и Ђ, док је у делу паралелном са Новом 19,0 m.

5) Нова 1 представља главну везу између Нове и старе Кумодрашке, преко Краљевачке улице. За Нову 1 је прикључак дефинисан Планом детаљне регулације Нове кумодрашке улице. Попречни профил Нове 1 је 10,0 m (2.0+6.0+2.0).

6) Нова 2 и Нова 3 представљају приступне саобраћајнице, обзиром на ранг Нове кумодрашке, где постојећи и планирани објекти више неће имати директан приступ на саобраћајницу.

При планирању уличне мреже у оквиру плана поштована је нивелација постојећих улица које су ван граница плана.

Потребно је придржавати се следећих услова у складу са Планом генералне регулације града Београда и услова Секретаријата за саобраћај:

– Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине;

– Колске улазе–излазе предвидети са улице нижег ранга, уколико је то могуће, што је могуће даље од раскрснице;

– Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу у одговарајућој ширини;

– Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран мора имати припадајућу окретницу.

– Ширину приступног пута одредити у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја.

Због побољшања услова саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације улице, без измене предметног плана.

Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, др. 20/16 и 97/16) и условима Секретаријата за саобраћај. Потребан број паркинга места обезбедити у оквиру сопствених грађевинских парцела и то:

- становање: 1.1 ПМ по стану;
- комерцијални садржаји: 1 ПМ /50 m² продајног простора трговинских садржаја, 1 ПМ/60 m² НГП административног или пословног простора;
- јавне службе: 1 ПМ на 60 m² БРГП простора државне администрације; 1 ПМ на 100 m² НГП/3 запослена/1 групу (за ПУ). 1 ПМ на 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1 ПМ на 25 m² кафеа/ресторана+ 1 ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила

Просторе за смештај возила (паркинг/гаража) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити на припадајућој парцели. Иста димензионисати према важећим стандардима, у зависности од угла паркирања и бочних препрека (стубови, зидови, стабла).

На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинга места обезбедити за особе са посебним потребама.

(Секретаријат за саобраћај, Услови IV-05 број 344.4-46/2016 од 30. децембра 2016. године;

Београд пут, Услови број V 49952-1/2016 од 8. децембра 2016. године)

Јавни градски превоз путника

У складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, др. 20/16 и 97/16) и смерницама развоја система јавног градског превоза, у оквиру предметног Плана не постоји мрежа јавног градског превоза, већ је планирана у граничним саобраћајницама. (Секретаријат за саобраћај, Дирекција за јавни превоз, Услови број IV-08 број 346.5 – 3769/16 од 30. децембра 2016. године)

7.1.2. Услови за слободне и зелене површине

У циљу побољшања и унапређења зеленила, у процедури спровођења плана, концепт уређења слободних и зелених површина је дат кроз планирану мрежу мањих јавних слободних и зелених површина које побољшавају стандард становања. У циљу максималног уклапања постојећег и планираног зеленила, неопходно је:

– да се евидентира квалитетна постојећа вегетација у циљу заштите свих зелених и делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом и омогући уклапање у планиране садржаје.

– Планиране јавне слободне и зелене површине као јавно земљиште, уз обавезно поштовање свих општих урбанистичких правила уређења и правила грађења, као и предвиђених урбанистичких параметара и норматива за зеленило.

– Очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели, уколико постоје;

– Приликом озелењавања користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;

– Озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата.

(ЈКП „Зеленило – Београд”, Услови број 1440 од 18. јануара 2017. године)

7.1.3. Предшколске и школске установе

Предвиђени број становника на територији која је обухваћена планом је 2.400, од тога је 240 деце од 7 до 15 година, а 252 деце до седам година. Од деце предшколског узраста предвиђа се да 70% користи предшколску установу, што је у овом случају 177 деце.

Планом генералне регулације на простору предметног Плана нису планиране школске установе, па оне нису предвиђене ни овим планом. Деца школског узраста имају на располагању Основну школу „Бранислав Нушић” у Заплањској улици 45, и Основну школу „Веселин Маслеша” у Кумодрашкој улици 72, као и још три основне школе у гравиационом подручју полупречника 2.000 m.

Урбанистичким решењем за подручје плана и планираном саобраћајном мрежом, мења се ранг и интензитет коришћења Краљевачке и осталих планираних саобраћајница.

Локација која је Планом генералне регулације дефинисана за дечију установу се у оквиру предметног плана налази ограничена са три саобраћајнице, са драстично већим интензитетом саобраћаја него у постојећем стању.

Из овог разлога се овим планом планира премештање предшколске установе на другу локацију, у средишту простора обухваћеног планом. Према овом решењу, предшколска установа заузима урбанистичку зону Ж, блок у средњем делу плана, који је дефинисан регулацијама Краљевачке, Толминске и Нове 1, са интензитетом саобраћаја знатно нижим него на претходној локацији. За изградњу Предшколске установе су дефинисани параметри у одељку 8.2.9. Правила градње у урбанистичкој зони Ж.

7.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

7.2.1. Водоводна мрежа

Концепцију решења водоводне мреже условљава локација комплекса који припада другој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Планира се водоводна мрежа у оквиру постојеће друге висинске зоне и ситуационо измештање постојеће водоводне мреже.

У улицама Дарвиновој и Краљевачкој се планира измештање постојећих цевовода Ø150 mm (B2/L150) у јавну површину у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

У делу Кумодрашке улице планира се локално измештање дела постојећег цевовода Ø200 mm (B2/L200) у регулацију улице.

Планира се нова водоводна мрежа дуж свих планираних саобраћајница, димензија минималног пречника Ø 150 mm.

Планирани цевоводи водоводне мреже минимум Ø 150 mm се прикључују на постојеће цевоводе Ø 200 mm (B2/L200) у Кумодрашкој улици, цевовод Ø 150 mm (B2/L150) у Краље-

вачкој улици и планирани цевовод мин. Ø 150 mm у оквиру регулације планиране саобраћајнице Нова кумодрашка (чија је израда у току).

Планира се улична водоводна мрежа повезана са постојећом у прстенаст систем.

На уличној водоводној мрежи планира се потребан број надземних противпожарних хидраната.

Трасе цевовода се планирају јавним површинама, у свему према урађеном синхрон плану.

Пројекте водоводне мреже радити у свему у складу са важећим техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдски водовод и канализација” – Служба за развој водовода, Услови број Ф/2892 од 10. јануара 2017. године)

7.2.2. Канализациона мрежа

Предметни простор за зону вишепородичног становања уз Нову Кумодрашку улицу припада Централном канализационом систему и у то делу где је заснован општи систем канализације, што је опредељено и кроз предметни план. Реципијент за мешане употребљене и атмосферске воде са предметне локације је стари Кумодрашки колектор и реципијент само за атмосферске воде је Нови кумодрашки колектор.

У циљу решавања проблема недостатка капацитета у постојећем Кумодрашком колектору планирана је изградња новог кишног колектора, као и узводних ретензија.

Траса и димензије планираног Новог кумодрашког колектора од улице Витановачке (преливна грађевина РП1) до улива у Нови мокролушки колектор (уливна грађевина) је утврђена Планом детаљне регулације за Нови Кумодрашки колектор, I и II фаза градска општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 36/15).

Ова деоница колектора око 800 m је изграђена, али још увек није пуштена у рад.

Планирано је да канализација узводно од ретензије „Р1” буде организовано по сепарационом принципу док се низводно од ретензије задржава општи систем канализације, што чини колектор предметног плана са повременим преливањем атмосферских вода из постојећег општег Кумодрашког колектора у Нови кумодрашки колектор.

Планира се решење одвођења атмосферских и употребљених вода на подручју плана до везе на постојећи Кумодрашки колектор ОБ 90/150 – 120/180 cm.

Унутар парцела и зона налазе се интерни канали и колектор ОБ 60/110 cm који се протежу мимо планираних саобраћајница. Планира се реконструкција и измештање, односно увођење истих у блиске непосредне саобраћајнице, тако да се не угрози одвођење вода.

Планира се канализација дуж свих планираних саобраћајница у коловозу око осовине пута. Минимални дозвољени пречници у БКС-у Ø 300 mm за атмосферску и општу канализацију. Канализација се планира у јавним површинама са обезбеђеним колско – пешачким стазама (минималне ширине 3,5 m и слободног простора изнад – од мин. 4,5 m), ради њиховог одржавања и евентуалних интервенција на њима. Изнад објеката канализације (постојећих и планираних) није дозвољена градња, нарушавање стабилности и функционисање овог дела система.

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

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдски водовод и канализација” – Служба за развој канализације, Услови број I4-1/1168/1 од 31. јануара 2017. године)

7.2.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Вождовац”.

Коридоре за планиране топоводе у саобраћајницама се усклађују са осталом комуналном инфраструктуром, тако да се испоштује минимално дозвољено одстојање.

Топловодна мрежа се поставља подземно, бесканално (у земљи, у постељици од песка), а изузетно у бетонском каналу. Заштитни слој земље изнад подземне топоводне мреже смештене у земљи је најмање 0,6 m изнад горње површине заштитног слоја песка бесканално постављеног топовода. У посебним случајевима дубина полагања може бити и мања али уз одговарајућу заштиту (уградња армиране бетонске плоче за правилну расподелу оптерећења).

Приликом трасирања топоводне мреже, положај топовода у односу на остале инфраструктурне водове и зеленило мора бити на следећим минималним растојањима која су приказана у табели:

	ПШаралелно вођење (m)	Укрштање (m)
водовод	0,5	0,5
канализација	0,5	0,5
канализациони колектор	1	0,6
електро вод 1 kV	0,3	0,3
електро вод 10 kV	0,6	0,6
електро вод 35 kV	0,7	0,6
електро вод 110 kV	2	1
ТК канализација	0,5	0,5
ТК вод	0,5	0,5
гасовод 1÷4 бар	0,6	0,5
гасовод 6÷16 бар	1	0,5
дрворед	2	-

Прикључење планираних објеката предвиђа са постојећих и планираних топовода на предметној локацији. На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче по блоковима која је дата у следећем табеларном приказу:

Број блока	БРГП (m ²)	Q (KW)
A1	12.000	770
A2	15.000	960
A3	24.000	1.540
A4	28.000	1.800
B1	1.500	95
B2	6.000	385
Ђ	18.000	1.440
Г	5.000	400
Д	7.000	560
Е	12.000	960
В	6.000	480
Ж	1.442	95
Σ	135.900	9.485

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП „Београдске електране” биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије.

Прикључење објеката на топлофикациону мрежу је индиректно преко подстаница, предвиђених у подрумским (техничким) етажама, по могућности оријентисаним према улици, за које је потребно обезбедити просторије за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице у складу са Правилима од раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Београдске електране”, Услови број IX-9096/2 од 13. фебруара 2017. године)

7.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

У оквиру предметног плана изграђене су две ТС 10/0,4 Кв, једна у оквиру топлане регистарски број V-1.130 и друга у оквиру објекта поште регистарски број V-508, са одговарајућим прикључним кабловима 1 и 10 Кв. За снабдевање планираних потрошача електричном енергијом потребно је у оквиру предметног плана изградити четири трансформаторске станице 10/0,4 Кв капацитета 1.000 КвА, снаге 630в КвА. Планиране трансформаторске станице изградити у оквиру планираних објеката или као слободностојеће објекте. Уколико се трансформаторске станице граде у објекту, морају имати најмање две просторије и то: једну просторију за смештај трансформатора и другу за смештај развода ниског и високог напона. Обезбедити сигурну звучну и топлотну изолацију просторија за смештај трансформатора. Локације трансформаторских станица које су приказане на графичком прилогу бр. 9: План електро и тт мреже су оријентационе.

Приступ просторијама ТС 10/0,4 Кв, обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3,0 м, носивости 5,0 т до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 Кв, прикључиће се по принципу улаз-излаз на будуће 10 Кв каблове који ће се полагати по уклапању у мрежу напонског нивоа 10 Кв по изградњи и пуштању у погон будуће ТС 10/0,4 Кв Аутокоманда, а што ће растеритити постојећу ТС 35/10 Кв „Душановац”.

За прикључне каблове 10 Кв применити каблове типа и пресека 38/х НЕ 49-А 1 х 150/25 mm². каблови 10 Кв постављају се испод тротоарског простора и слободних површина, а у рову дубине 0,8 м, у зависности од броја каблова који се полагају у ров. На прелазу испод коловоза саобраћајница, каблови 10 Кв постављају се у кабловску канализацију пречника Ø 100 mm.

Планирана нисконапонска мрежа 1 Кв је подземна, типа и пресека ХР00-А 3 х 150+70 mm.

Подземни водови полагају се испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазима испод коловоза каблове 1 Кв полагају кроз заштићене цеви. Трасе водова 1 и 10 Кв који су угрожени изградњом објеката и саобраћајница изместити на безбедну локацију.

Све саобраћајнице и пешачке стазе опремити инсталацијом јавне расвете.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Електродистрибуција Београд”, Услови број 5230/1-17 од 10. јануара 2017. године)

7.2.5. Телекомуникациона мрежа

Подручје припада АТЦ „Вождовац” која се налази у границама плана. За нове стамбене објекте вишепородичног становања приступна тт мрежа се може реализовати ФТТВ

(Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима. Из тог разлога у зони комерцијалних објеката, у објекту планирати просторију за смештај тк опреме. Такође у зонама вишепородичног становања у објектима и на слободним површинама обезбедити просторије за смештај тк опреме. За смештај тк опреме – outdoor кабинета тк уређаја обезбедити простор површине од 2–4 m², а на јавној површини простор 2 х 2 m.

Планирана приступна тк мрежа предвиђена је да се постави у нову телекомуникациону канализацију капацитета две (РЕНД) цеви Ø 110 mm постављеним испод тротоарског простора и слободних површина. Од окана до објеката положиће се цеви приводне телекомуникационе канализације.

За бежичну приступну мрежу у оквиру плана потребно је обезбедити две локације. Једна локација је у оквиру АТЦ „Вождовац” (објекат поште), а друга локација је у оквиру јавне слободне површине ЈСП 1. Површина комплекса је (10 х10) m, а висина стуба је 15–36 m. На графичком прилогу бр. 9: План електро и тт мреже одређене су и микролокације за сваку зону. Места базних станица и микролокација су оријентациона.

Напајање електричном енергијом свих телекомуникационих опрема и уређаја вршиће се преко нисконапонске мреже 1 Кв из постојећих и планираних ТС 10/0,4 Кв.

Прикључци ће бити изведени где то буде могуће, у складу са техничком документацијом.

(„Телеком Србија”, Услови број 6974-476670/2-16 од 16. децембра 2016. године)

7.2.6. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 l, димензије 1,37 х 1,20 х 1,45 m. Број контејнера одредити рачунајући да је потребно поставити један контејнер на 800 m² корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела, или у смеђарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, „гајгер” сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равnoj подлози, без степеника и са успоном до 3% и износи максимум 15 m.

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

(ЈКП „Градска чистоћа”, Услови број 23360 од 1. децембра 2016. године)

7.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Простор обухваћен ПДР-ом обухвата долину Кумодрашког потока. Примарни морфолошки облици на овом терену, који су настали после повлачења језера, су накнадно замаскирани и ублажени таложењем релативно дебелог квартарног покривача. Данашња морфологија терена гене-

рално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа за чије формирање су од посебног значаја падински процеси, пре свега делувијални, пролувијални и колувијални процес, чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и променљивих нагиба површине терена.

Преко основних стенских маса које представљају седименти терцијарне старости панонског ката, исталожени су делувијални и пролувијални седименти квартарне старости. Велики део простора је прекривен насипом различите дебљине и састава. Морфологија терена и сложеност геолошке грађе истражног простора, посебно литолошки састав, односно тип порозности појединих чланова, условили су и сложена хидрогеолошка својства терена. До дубине од 10 до 15 m терен је изграђен од пролувијалних и делувијално-пролувијалних наслага, као и деградираних лапоровитих глина, у оквиру којих је формирана јединствена издан. Ови седименти у конструкцији терена имају функцију хидрогеолошког спроводника и колектора. Ниво подземне воде у овој издани је променљив и регистрован је практично од површине терена (пролувијални нанос) па до дубине од преко 5 m. Прихрањивање издани врши се углавном директно инфилтрацијом атмосферских падавина, а мањим делом процеђивањем из наслага са хипсометријски виших делова терена.

Према инжењерско-геолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР-а Београда истражни простор припада Региону А који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерско-геолошким рејонима ПА2, ПА3, ПА4 и ПА5.

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

РЕЈОН ПА3 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерско-геолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухвата узане пролувијалне равни и изворишне челенке потока. Инжењерско-геолошки услови захтевају примену одређених геотехничких мелиоративних мера, регулисање водотока и сл.

РЕЈОН ПА4 – неповољан терен за урбанизацију. Инжењерско-геолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овај рејон обухвата потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима. Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера, у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима.

РЕЈОН ПА5 – изразито неповољан терен за урбанизацију. Инжењерско-геолошке карактеристике ових терена у природним условима су изразито ограничавајући фактор.

Овај рејон обухвата терене са појавом активних клизишта (активно клизиште са привремено умиреним процесом клизања – катастарска ознака БГ-12.3.1). Ово клизиште обухвата простор између Улице војводе Степе и Кумодрашке. Претпостављена дубина клизне површине је од 6–10 m а површина 23 ha.

Уколико и ови делови терена морају бити укључени за урбанизацију, треба рачунати на обимне и сложене санационе мере, које понекад могу остати без резултата. Првенствено их треба наменити за зелене површине уз примену одређених санационих мера. Уколико се преко ових простора мора прећи линијским објектима неопходно је кроз посебан процес истраживања и пројектовања ближе сагледати техноекономске услове изградње таквих објеката.

У даљој фази пројектовања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени активним клизањем.

7.4. Правила заштите

7.4.1. Услови за заштиту културно историјског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) простор у оквиру границе предметног плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

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

Инвеститор је дужан да, по члану 110. истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи.

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, (Услови број Р 4850/16 од 20. децембра 2016. године)

7.4.2. Услови за заштиту животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину предметног Плана под бројем IX-03 бр. 350.14 – 51/16 од 22. августа 2016. године, које је објављено у „Службеном листу Града Београда”, број 89/16.

Планираном изградњом на овом простору потребно је обезбедити услове за заштиту животне средине, и то:

1) обезбедити простор за паркирање на припадајућој парцели или подземним етажама објекта;

2) обавеза инвеститора је да, након уклањања постојеће електране, а пре будуће изградње и уређења предметне локације, изврши:

– испитивање загађености земљишта,

– санацију, односно ремедијацију наведеног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС и 14/16), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност,

– сакупљање, разврставање и рециклажу рециклабилног материјала насталог уклањањем наведеног постојећег објекта искључиво преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

3) у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:

– централизован начин загревања постојећих и планираних објеката,

– изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала,

– конторолисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем,

– дрворед дуж постојећих и планираних саобраћајница где год је то могуће;

4) у подземним етажама планираних објеката, које су намењене гаражирању возила, потребно је планирати:

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

– контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,

– редовно пражњење и одржавање сепаратора,

5) објекте намењене становању планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;

6) на предметном простору није дозвољена:

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

– изградња производних објеката осим објеката „мале привреде”, делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине Плана генералне регулације,

– уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина,

– обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањује квалитет боравка у објектима и њиховој околини;

7) уколико се у оквиру предметног подручја планира изградња трафостанице, исте пројектовати и изводити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а магнетног флукса (В) не прелази 40μT,

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трафостанице: капацитет танкватне одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору

– није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB),

– након изградње трансформаторских станица извршити (1) прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетног флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске/их станице/их, пре издавања употребне дозволе за исту/е, (2) перидична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерења нивоа буке, надлежном органу у року од 15 дана од дана извршења мерења

– трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

– правилно обликовање планираних објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,

– коришћење фотонапонских ћелија, слоарних колектора/панела и сл. На кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,

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

приликом изградње трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објекта, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV 7 m, а вредност густине магнетног флукса (В) не прелази μT;

– трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;

8) код пројектовања и изградње објеката, нарочито оних оријентисаних ка Кумодрашкој улици, применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у истим свести на дозвољени ниво, а у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству СРПС У.Ј6.201:1990;

9) у току радова на изградњи планираних објекта предвидети следеће мере заштите:

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

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

(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-124/2016-V-04 од 20. децембра 2016. године)

7.4.3. Услови за заштиту природе

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију завода, утврђено је да се на простору обухваћеном предметним планом, не налазе природна добра која су заштићена, нити она која се предвиђају за заштиту.

Потребно је да се овај завод обавести уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), да би се предузеле све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подzemне хидрографске везе и да угрожава квалитативне карактеристике подземних површинских вода.

Категорија зелених површина усклађена је са наменом: зона становања, линијско зеленило дуж саобраћајница, зоне комерцијалних делатности и сл.

Планира се формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила у циљу повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности.

Уколико се током изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Максимално очувати и заштити високо зеленило и вредније примерке дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

(Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 020-2359/3 од 20. децембра 2016. године)

7.4.4. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

7.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

7.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, потребно је применити:

- изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара;
- удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

Ради испуњења претходно наведених захтева, потребно је поштовати одредбе закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања...у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15 и 114/15).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања настајања и ширења пожара и експлозија и гашења пожара, потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих

и горивих течности и запаљивих гасова. У даљем поступку, за ове објекте је потребно прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног Министарства у поступку израде идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15).

(Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217-424/2016 од 8. децембра 2016. године)

7.4.7. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

У складу са тач. 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени гласник РС”, број 85/15), за предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У Плану су примењени нормативи, критеријуми и стандарди у складу са: Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), као и другим подзаконским актима који регулишу предметну материју и морају бити поштовани приликом изградње планираних објеката.

(Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Услови број 3684-2 од 15. децембра 2016. године)

8. Правила грађења

8.1. Правила њарцелације

8.1.1. Општа правила

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарска парцела која испуњава претходни услов и услове прописане планом, постаје грађевинска парцела.

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана и у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14).

Дозвољава се спајање катастарских парцела у оквиру исте урбанистичке зоне. Није дозвољено спајање парцела које се налазе у различитим урбанистичким зонама са различитом наменом.

8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене

Обзиром на затечено катастарско стање где су катастарске парцеле различитог неправилног облика и великих разлика у површини, дефинише се правило да будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12,0 m.

- за зону А1 планом су дефинисане грађевинске парцеле:
- ГП5 (део 6669/1 КО Вождовац);
- ГП6 (део 6669/1, део 6669/2, део 6668/5 КО Вождовац);

као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Могућа је даља парцелација за целу зону, тако да минимална површина грађевинске парцеле износи 300 m².

– за зону А4 планом су дефинисане грађевинске парцеле:
 – ГП7 (део 6673/1 и део 7223/3 КО Вождовац);
 – ГП8 (део 6673/1, део 7223/3, део 7223/2 и део 7223/1 КО Вождовац);

као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Није дозвољено њихово даље парцелисање.

– за зону Ђ планом су дефинисане грађевинске парцеле:
 – ГП3 (део 7198/2/1, 7198/2 КО Вождовац);
 – ГП4 (део 7198//1, део 7200/1, део 2431/19 КО Вождовац);
 као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Могућа је даља парцелација за целу зону, тако да минимална површина грађевинске парцеле износи 700 m².

8.1.3. Правила за формирање грађевинских парцела јавне намене

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

Формирање грађевинских парцела јавне намене извршено је препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

Грађевинске парцеле јавне намене у оквиру границе овог плана представљају Краљевачка, Дарвинова, Толминска, Нова 1, Нова 2, Нова 3, предшколска установа и пошта, чија је регулација дефинисана овим планом. Поред јавних саобраћајних површина планиране су и парцеле слободних и зелених површина јавне намене.

Грађевинске парцеле јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу број 6. Грађевинске парцеле јавне намене Р=1:1.000.

Табела 3: Попис грађевинских парцела јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Површина m ²	Катастарске парцеле
САО 1	Краљевачка улица – део 1	939,89	Део: 6365/1, 6366/1, 6346/2, 6346/1, 6669/4, 6669/3, 6669/1, 6668/1, 6668/5, 6673/3, 6667/1, 6666/2, 6666/3, 7199/1, 7222/5, 7199/3, 7221/3, 7221/1, 7202/9, 7220/7, 7202/4, 7202/1 КО Вождовац
САО 2	Краљевачка улица – део 1	1.950,15	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 3	Краљевачка улица – део 1	1.937,45	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 4	Нова 1	1.131,32	Део: 6673/1, 6673/3, 6673/4, 6666/3, 6666/2 КО Вождовац
САО 5	Краљевачка – део 2	762,64	Део: 6667/1, 6666/2, 6666/1 КО Вождовац
САО 6	Толминска – део	1.608,68	Цела: 6666/4 КО Вождовац Део: 6673/3, 6673/4, 6666/3, 7222/5, 7222/1, 7222/2, 7222/4, 7222/3, 7221/3, 7221/1 КО Вождовац
САО 7	Дарвинова – део	1.117,37	Цела: 7225/3, 7221/5 КО Вождовац Део: 7220/7, 7220/5, 7220/6, 7221/1, 7222/4, 7221/3, 7222/2, 7221/6 КО Вождовац
САО 8	Нова 2	584,98	Део: 6668/5, 6669/1, 6669/2, 6670/1, 6670/2 КО Вождовац
САО 9	Нова 3	945,04	Део: 6668/5, 6670/1, 6671/2, 6672/2, 6672/1 КО Вождовац
ЈСП 1		49,92	Део: 6366/1, 6365/1 КО Вождовац
ЈСП 2		376,75	Део: 6670/1, 6671/2, 6668/5 КО Вождовац
ЈСП 3		551,09	Део: 6667/1, 6666/2, 6666/3 КО Вождовац
ЈСП 4		744,68	Цела: 7220/4 Део: 7225/2, 7220/5, 7220/7 КО Вождовац
ЈПП		754,23	Део: 7220/7, 7202/9, 7220/7 КО Вождовац
ПУ	Претшколска установа	2675,97	Део: 6666/3, 7222/5, 7222/1, 7222/2, 7222/4, 7222/3, 7221/3, 7199/3, 7200/1, КО Вождовац
Е	Пошта	5927,87	Део: 2431/19, 7200/2, 7199/2, 7221/2, 7202/4, 2431/10, 7169/4, 7169/2 КО Вождовац
Укупно		22.058,00	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела датих у тексту и у графичким прилозима, важе подаци дати у графичком прилогу број 6. „Грађевинске парцеле јавне намене”.

8.2. Правила грађења на парцелама

8.2.1. Општа правила

– Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

– Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објеката од задње и бочних граница парцеле.

– На постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.

– Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле „З”. Индекс заузетости парцеле јесте однос хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и укупне површине парцеле, изражен у процентима.

– Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

– Површине подземних корисних етажа, поткровља и повучене етаже улазе у обрачун планиране БРПП са 100%. Површине подземних етажа, планираних за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава, не улазе у обрачун планиране БРПП.

– Како је грађевинска линија повучена у односу на регулациону на територији плана, сем у блоку В, ка Дарвиновој улици, где се регулациона и грађевинска линија поклапају, грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу бити истурени испред грађевинске линије изнад првог спрата, на 50% површине фасаде до максималне заузетости предвиђене за ту зону правилима грађења.

– Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца објекта, изражена у метрима. Ако објекат има проходну терасу у нивоу повученог спрата, висина објекта се рачуна до горње ивице ограде терасе.

– Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

– Због денивелације терена гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа у односу на коту нивелете јавног пута. Полуукопана гаража до висине +0.6м изнад коте планираног терена не улази у индекс заузетости уколико је партерним уређењем планираног решења дефинисана као део слободних и зелених површина са одговарајућим слојевима земље.

– Проветравање подземних гаража извести према важећим прописима, дајући приоритет проветравању природним путем – ободним шахтовима. Гаражу адекватно осветлити вештачком расветом.

– Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

– Повучени спрат се повлачи минимум 1.5 m у односу на фасадну раван оријентисану према јавној површини.

– Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

– За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14).

– Сваки објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну мрежу или други алтернативни извор енергије.

– Парцелу је дозвољено оградити оградом до висине 1,40 м, с тим да је максимална висина зиданог парапета до 0,90 м.

8.2.2. Правила градње у урбанистичкој зони А – целине А1, А2, А3 и А4

За ову урбанистичку зону намењену становању – трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима, планира се трансформација једнопородичног становања у вишепородично становање у комплексима. У оквиру ове зоне планирају се комплекси вишепородичног становања. У складу са планираном наменом дефинисана су правила градње за ову урбанистичку зону.

основна намена	– вишепородично становање
компатибилност намене	– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%. – на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. – општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
типологија градње у целини	– типологија градње представља непрекинут низ саобраћајница које представљају границу зоне – у целини А1 објекат може формирати: 1. непрекинут низ са целином Б1, 2. прекинут низ у односу на целину Б1 са одстојањем од 1/5 висине објекта из целине А1 од границе грађевинске парцеле ка целини Б1.* *уколико је објекат у зони Б1 повучен од границе парцеле ка целини А1, обавезно је повлачење објекта у целини А1. Такође, уколико је објекат постављен на граници парцеле ка целини А1, обавезно је форирање непрекинутог низа.
услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру целине	– будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12,0 м (8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене) – за зону А1 планом су дефинисане грађевинске парцеле: – ГП5 (део 6669/1 КО Вождовац); – ГП6 (део 6669/1, део 6669/2, део 6668/5 КО Вождовац); као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Могућа је даља парцелација за целу зону, тако да минимална површина грађевинске парцеле износи 300 м ² . – за зону А4 планом су дефинисане грађевинске парцеле: – ГП7 (део 6673/1 и део 7223/3 КО Вождовац); – ГП8 (део 6673/1, део 7223/3, део 7223/2 и део 7223/1 КО Вождовац); као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Није дозвољено њихово даље парцелисање.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план, Р=1:1.000 – у делу где се разликује спрат и приземље, дате су одвојено грађевинске линије приземља и спратова, дефинисане на графичком прилогу бр. 4 – Регулационо-нивелациони план, Р=1:1.000 – обавезно је постављање мин. 50% фронта на грађевинску линију ка регулацији улице. – уколико парцела излази на више улица, остваривање минималне ширине фронта није условљено према свим саобраћајницама.

основна намена	– вишепородично становање
растојање објеката од задње границе парцеле	– растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
међусобно растојање објеката	– минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости надземног дела објекта на парцели је „3” = 60%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 90%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је 18,0 м – максимална висина слемена објекта је 21,5 м – с обзиром на денivelацију Нове 1, могуће је у целинама А3 и А4 предвидети високо и ниско приземље. – у целини А3 уз ЈСПЗ и целини А4 уз Нову кумодрашку максимална висина венца је 21,0 м, дефинисано на графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелациони план, Р=1:1.000
кота приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6 м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– на постојећим објектима који су затчени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) мора бити 10% површине парцеле.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама
архитектонско обликовање	– последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. 1) кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. 2) кров изнад повучене етаже може бити пројектован као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
услови и могућности фазне реализације	– дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техничко-функционалну целину. – све фазе морају бити дефинисане у пројектној документацији – омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће – фазе објекта могу бити просторно одвојене, али се могу изводити у исто време.

8.2.3. Правила градње у урбанистичкој зони Б – целине Б1 и Б2

основна намена	вишепородично становање
компатибилност намене	– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%. – општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
типологија градње у целини	За целину Б1 могуће је формирати: 1. непрекинут низ са целином А1, 2. прекинут низ у односу на целину А1 са одстојањем од 1/5 висине објекта из целине Б1 од границе грађевинске парцеле ка целини А1.* *уколико је објекат у зони Б1 повучен од границе парцеле ка целини А1, обавезно је повлачење објекта у целини А1. Такође, уколико је објекат постављен на граници парцеле ка целини А1, обавезно је формирање непрекинутог низа.
услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру целине	– будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12,0 м (8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене)
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана на грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план, Р=1:1.000 – обавезно је постављање мин. 50% фронта на грађевинску линију ка регулацији улице, – уколико парцела излази на више улица, остваривање минималне ширине фронта није условљено према свим саобраћајницама.

основна намена	вишепородично становање
растојање објеката од задње границе парцеле	– растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
међусобно растојање објеката	– минимално међусобно растојање стамбених објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
растојање од бочне границе парцеле	– уколико се објекат гради као слободностојећи објекат, минимално растојање од бочне границе парцеле је: 1. 1/5 висине објекта уколико бочна фасада нема отворе или је са отворима помоћних просторија (парапет отвора мин. 1.60м), 2. 1/3 висине објекта ако је бочна фасада са отворима стамбених просторија.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости надземног дела објекта на парцели је „3” = 50%, а максимални индекс заузетости подземних етажа је 70%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је 12,0 m – максимална висина слемена објекта је 15,5 m
кота приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– на постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објекта до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 30% површине парцеле.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама
архитектонско обликовање	– последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. 1) кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. 2) кров изнад повучене етаже може бити пројектован као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
услови и могућности фазне реализације	– дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техничко-функционалну целину. – све фазе морају бити дефинисане у пројектној документацији – омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће – фазе објекта могу бити просторно одвојене, али се могу изводити у исто време.

8.2.4. Правила градње у урбанистичкој зони В

основна намена	вишепородично становање
компатибилност намене	– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у доносу мин. 80%:20% – општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
број објеката на парцели	– на свакој грађевинској парцели се може градити један објекат у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила грађења
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене – обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3” = 50%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је до 18,0 m (максимална висина слемена је до 21.5m), у случају постојећих објеката у зони В задржава се постојећа спратност.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана на грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план – није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору дефинисаном грађевинским линијама, осим у случају грађевинске линије ка Кумодрашкој. – зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница – објекат је, према положају на парцели, слободностојећи

основна намена	вишепородично становање
растојање објеката од задње границе парцеле	– растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
растојање објекта од бочне границе парцеле	– уколико се објекат повлачи од границе бочне парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.
кота приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– у случају нове изградње, примењују се правила градње за ову зону из предметног плана. – постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција (у постојећем габариту и волумену), уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања или замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 30% површине парцеле.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине. – максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле. – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре – приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. – обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. – кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.

8.2.5. Правила градње у урбанистичкој зони Г

основна намена	мешовити градски центри М4 у зони више спратности
компатибилност намене	– са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности. – мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% – 100%
број објеката у зони	– у овој зони се може градити један објекат у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	– зона Г се сматра једном грађевинском парцелом ГП-1, – грађевинска парцела ГП-1: делови к.п. 6666/2 и 6667/1 КО Вождовац, – грађевинска парцеле ГП-1 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију. – величина парцеле је око 1.250 m ² .
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3” = 60%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је до 24,0 m (максимална висина слемена је до 27,5 m).* – објекат се усклађује са венцем објекта на кп 6666/1 – с обзиром на максималну висину венца и намену, могуће је формирати галерију у приземљу објекта.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план – обавезно је постављање објекта на грађевинску линију у зони Краљевачке и Кумодрашке улице. – зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница – објекат је, према положају на парцели, слободностојећи
растојање од бочне границе парцеле	– минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.

основна намена	мешовити градски центри М4 у зони више спратности
кота приземља	– кота приземља планираног објекта може бити максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима плана.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 15% површине парцеле.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже или на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1 Услови за саобраћајне површине. – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, – приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката, – обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију, – последња етажа се може извести као повучени спрат, – кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.

8.2.6. Правила градње у урбанистичкој зони Д

основна намена	– комерцијални садржаји у зони ниске спратности
компатибилност намене	– са комерцијалним садржајима је компатибилно становање – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин.51%: макс. 49%
број објеката у целини	– кроз израду урбанистичког пројекта дефинисаће се број објеката.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене, – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину 12,0 m и минималну површину 500 m ² , – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине, – обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину.
спровођење	– урбанистичка зона Д спроводи се израдом урбанистичког пројекта.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3” =50%,
висина објекта	– максимална висина венца објекта је до 13,0 m (максимална висина слемена је до 16.5m).
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план, – положај објекта на парцели се дефинише кроз израду урбанистичког пројекта
растојање од задње границе парцеле	– растојање грађевинске линије објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
растојање од бочне границе парцеле	– минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.
кота приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима плана.

основна намена	– комерцијални садржаји у зони ниске спратности
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50% од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 25% од површине парцеле.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине, – максимална заузетост подземном гаражом је 75% површине парцеле. – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
архитектонско обликовање	– приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. – обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију, – последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље. – кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.

8.2.7. Правила градње у урбанистичкој зони Ђ

У оквиру зоне Ђ могућа је двојна намена површина. Постоји могућност за изградњу станице за снабдевање горивом или изградњу објеката са наменом мешовити градски центри. Дата су посебна правила градње у зависности од основне намене зоне.

Основна намена – станица за снабдевање горивом

основна намена	– станице за снабдевање горивом
тип станице	– градска станица
компатибилност намене	– са станицом за снабдевање горивом су компатибилни пратећи садржаји: 1. аутогровина (ауто-делови, ауто-козметика), 2. делатности/услуге (аутопериионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, рентакар, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан) и слично у функцији основне намене. – однос основне и компатибилне намене на нивоу грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 51%: макс.49%
број објеката на парцели	– дозвољена је изградња више објеката на парцели у циљу формирања комплекса пратећих комерцијалних садржаја, – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији основне намене и техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл).
услови за формирање грађевинске парцеле	– минимална површина грађевинске парцеле за ову намену је 1.200 m ² , а може бити до 2.000 m ² . – минимална ширина фронта парцеле је 20 m. – преостали део зоне је у функцији компатибилне намене станице за снабдевање горивом.
приступ комплексу у зависности од ранга саобраћајнице са које се приступа	– за приступ са саобраћајнице II реда потребно је обезбедити раздельно острво
типологија градње	– слободностојећи објекти у комплексу
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости на парцели је „3” =30%
висина објекта	– максимална висина венца објекта је до 8,0 m.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 4 – Нивелационо-регулациони план, – није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору дефинисаном грађевинским линијама. – зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији јавне саобраћајнице.
растојање објекта од бочне границе парцеле	– удаљење објекта од бочне границе парцеле је дато на графичком прилогу бр. 4 „Нивелационо регулациони план” Р1:1.000 Уколико се формира јединствена грађевинска парцела): – удаљење објекта од бочне границе парцеле за објекте више од 6 m, минимум 1/2 висине објекта, – за објекте висине до 6 m, минимум 3 m.

основна намена	– станице за снабдевање горивом
растојање од задње границе парцеле	– удаљење објекта од задње границе парцеле је дато на графичком прилогу бр. 4 „Нибелационо регулациони план” Р1:1.000.
минимално растојање између објеката у случају изградње више објеката у комплексу	– у случају да не постоје отвори на објектима, минимално растојање између објеката је 3 м. – у случају да постоје отвори на објекту/објектима, минимално растојање између објектима је 6 м.
кота приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%, од чега је минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) 10% површине парцеле, – зеленило на парцелама станица за снабдевање горивом представља интегрални део градског зеленог система.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине, – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.

Основна намена – мешовити градски центри

намена	– мешовити градски центри.
компатибилност намене	– са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности. – мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0 – 80% : 20% – 100%
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисане у поглављу 8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене – за зону Ђ планом су дефинисане грађевинске парцеле: – ГПЗ (део 7198/2/1, 7198/2 КО Вождовац); – ГП4 (део 7198/1, део 7200/1, део 2431/19 КО Вождовац); као што је приказано на графичком прилогу бр. 6 „Грађевинске парцеле јавне и остале намене” Р1:1.000. Могућа је даља парцелација за целу зону, тако да минимална површина грађевинске парцеле износи 700 м ² .
положај објекта на парцели	– Непрекинути низ у оквиру зоне.
растојање од бочне и задње границе зоне	– растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. У случају парцелације важе иста правила.
индекс заузетости парцеле („З”)	– максимални индекс заузетости на парцели З=60%.
висина објекта	– максимална висина венца је до 24,0м, (максимална висина слеме-на је до 27,5 м).
кота пода приземља	– кота приземља намењеног пословању је максимално 0,2 м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%, – минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 15%.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле, а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1. Услови за саобраћајне површине, – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле, – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
архитектонско обликовање	– приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. – обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље, – кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
услови за оградњавање парцеле	– на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда, – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

8.2.8. Правила градње у урбанистичкој зони Е

намена	– површине јавне намене
услови за формирање грађевинске парцеле	– урбанистичка зона Е сматра се једном грађевинском парцелом – ГП-2. – грађевинска парцела ГП-2: делови к.п. 2431/10, 7202/4, 7169/2 КО Вождовац; целе к.п. 7169/4, 7199/2, 7221/2 КО Вождовац. – граница грађевинске парцеле ГП-2 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију. – величина парцеле је око 5,845 м ² .
положај објекта на парцели	– објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план”, – објекат је по положају слободностојећи.
растојање од бочне границе парцеле	– минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора 1,6 м) од бочних граница парцеле је 1/5 висина објекта. – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта – минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 12,0 м – минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 15,0 м.
индекс заузетости парцеле („З”)	– максимални индекс заузетости на парцели З=50%.
висина објекта	– максимална висина венца 12 м.
кота пода приземља	– кота приземља планираних објеката може бити максимално 1,6 м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%, – минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 30%.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 7.1.1 Услови за саобраћајне површине, – максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле, – обезбедити мин. 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.
архитектонско обликовање	– постојећи објекат поште могуће је надоградити и реконструисати, до максималних параметара датих Планом, – приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. – обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – последња етажа се може извести као повучени спрат или поткровље, – кров може бити изведен и као зелени кров, тј. раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, – кров изнад повучене етаже пројектовати као плитки коси кров (до 15 степени) са одговарајућим покривачем.
услови за оградњавање парцеле	– на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда, – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

8.2.9. Правила градње у урбанистичкој зони Ж

У овој зони предметног плана планирана је предшколска установа, комбинована дечија установа, величине комплекса укупно око 2.700 м² за око 180 деце.

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинска парцела ПУ-1: делови к.п. 6666/3, 7222/5, 7222/1, 7199/1, 7199/3, 7222/3, 7221/3, 7222/4, 7222/2 КО Вождовац – граница грађевинске парцеле ПУ-1 дефинисана овим Планом не може се мењати и није могуће вршити даљу препарцелацију. – величина парцеле је око 2,700 м ² .
намена	– планирана намена објекта је предшколска установа. – објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као комбинована дечија установа. – капацитет – макс. 180 деце (према Условима Секретаријата за образовање и дечију заштиту) – објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма. – на парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	
положај објекта на парцели	– објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план” – објекат је по положају слободностојећи – подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.
индекс заузетости парцеле („З”)	– максимални индекс заузетости на парцели З=30% – применом параметара остварују се нормативи: – 15.0м2 парцеле/кориснику (по ППР-у Београда: 15–25 м ²) – 7.5м2 објекта/кориснику (по ППР-у Београда: 6,5–7,5 м ²) – оријентациона БРП објекта је око 1.350 м ²
висина објекта	– максимална висина венца 8,5 м
кота пода приземља	– кота пода приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице – кота пода приземља може бити максимум 1,2 м виша од коте приступне саобраћајнице. *кота приземља објекта – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајнице.
услови за слободне и зелене површине	– минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70% – минимални проценат зелених површина у директном додиру са тлом на парцели је 30% – током даље разраде урадити претходну стручну валоризацију постојеће вегетације. – зелене површине обликовати композиционим решењима од дрвећа и шибља, са наглашеном конфигурацијом терена, благим усецима и насипима, али и отвореним површинама које су покривене само травом. Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, оерена и осталог растиња које не изазивају повишене алергијске реакције код деце, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима. – неопходно је формирати заштитни зелени појас ободом парцеле: жбуње, пузавице, жива ограда и сл. – у оквиру слободних и зелених површина на парцели планирају се вртни простори, терени за игре лоптом, терени за покретне, рекреативне игре и дечији мобилијар, односно справе за игру које су примерене узрасту деце и по највишим стандардима безбедности. Сви застори, од мањих стаза до површина за игру као и терени, морају бити од гумираног асфалта, таратана и сличних материјала који не изазивају озледе.
решење паркирања	– решење паркирања ће бити дефинисано кроз израду урбанистичког пројекта, а према важећим нормативима за ову врсту установа: 1ПМ на 100 м ² НПП / 3 запослена / 1 групу ван ограђеног комплекса, а у граници парцеле.
архитектонско обликовање	– при планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – при пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.
спровођење	– урбанистичка зона Ж спроводи се изаградом урбанистичког пројекта.
услови за ограђивање парцеле	– обавезно је ограђивање комплекса. Максимална висина оградне је 1,5 м (зидани парапетни део максималне висине 0,6 м). – пожељно је да ограда буде прожета живицом и то од врста које немају трње, а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће).
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

8.3. Прејлед урбанистичких параметара и квалитетности

8.3.1. Табеларни приказ урбанистичких параметара

Табела 4: Граничне вредности урбанистичких параметара

Ознака зоне	Максимални индекс заузетости „З”	Максимална висина венца (висина слемења) (м)
А (целине А1, А2, А3, А4)	60%	18.0 (21.5)
Б (целине Б1, Б2)	50%	12.0 (15.5)
В	50%	18 (21.5)
Г	60%	24.0 (27.5)
Д	50%	13.0 (16.5)
Ђ*	30% 60%	8 24.0 (27.5)
Е	50%	12.0
Ж	30%	8.5

*зона Ђ има двојну намену, а у односу на основнамену разликују се урбанистички параметри.

9. Смернице за спровођење

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду урбанистичких пројеката, пројеката препарцелације и парцелације и формирање грађевинских парцела јавне и остале намене, као и за уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), а према правилима из овог плана.

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

За зоне Д и Ж предвиђа се спровођење урбанистичким пројектом.

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

Скупштина Града Београда
Број 350-42/18-С, 26. јуна 2018. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације за комерцијалну зону у Бубањ потоку, између обилазнице и планиране железничке пруге, градска општина Вождовац -----	1
План детаљне регулације за зону вишепородичног становања уз Нову кумодрашку улицу, градска општина Вождовац-----	22

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

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

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