



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXV Број 74

30. август 2021. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 30. августа 2021. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16 – одлука УС и 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА УЗ УЛИЦЕ ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА И ЧИНГРИЈИНЕ, У ДЕЛУ ОД БАТУТОВЕ УЛИЦЕ ДО КОМПЛЕКСА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ „МАРИЈА БУРСАЋ”, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 76/16), а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП.

План је излаган на раном јавном увиду у периоду од 13. фебруара 2017. године до 1. марта 2017. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 248 седници, одржаној 21. марта 2017. године.

Општи циљеви израде плана детаљне регулације су дефинисање јавног интереса, унапређење постојеће саобраћајне мреже, смањење дефицита паркинг места, изградња нове и реконструкција постојеће саобраћајне и инфраструктурне мреже ради усклађивања капацитета са планираном изградњом, дефинисање припадајуће јавне површине које су неопходне за функционисање постојећих јавних служби и комплекса (Клиничко-болнички центар „Звездара”, Студентски дом „Рифат Бурџевић”, предшколске установе – КДУ „Маштарије” и Вртић „Звездара”) и преиспитају капацитети изградње и подигне стандард становања.

Највећи потенцијал простора представљају локације које се планирају за потпуну трансформацију, у складу са планираном наменом и значајем и вредностима простора. Основна ограничења простора су: решавање имовинско правних односа на подручју где је потребно повезивање саобраћајних праваца и продора, преизграђеност парцела у зони индивидуалног становања објектима доброг и средњег бонитета, као и велики број неплански изграђених помоћних објеката (који се користе за становање) при чему није могуће планирати адекватан профил улица, као и могућност решавања паркирања на парцели, решавање паркирања за потребе постојећих и планираних корисника.

Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора су употпуњавање и унапређење важних градских саобраћајних веза, повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања као и урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју (са посебним акцентом на трансформацију локације са производним погоном „ФА-СМА” – Фабрике арматура, специјализованих машина и алата, на којој се планира нова изградња на овом подручју).

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Звездара и дефинисана је:

регулацијом Улице Батутове са обухватом у пуном профилу од Прешевске до комплекса Клиничко-болничког центра „Звездара” (у даљем тексту: КБЦ „Звездара”); дуж регулационе линије Ул. Батутове уз комплекс КБЦ Звездара; регулацијом Улице Светог Николе и делом Трнавске улице без обухвата ових саобраћајница у пуном профилу; границом к.п. 3610/2 КО Звездара; регулационом линијом Улице војводе Симе Поповића без обухвата саобраћајнице у пуном профилу, до Улице бана Иваниша; регулацијом Улице бана Иваниша без обухвата улице у пуном профилу до терминала ЈГП и Нове 3, регулацијом Улице бана Иваниша са обухватом улице у пуном профилу до ул. Лукијана Мушицког са обухватом раскрснице, регулацијом Чингријине улице са обухватом у пуном профилу до границе са к.п. 4470/4 КО Звездара; дуж граница к.п. 4470/4 и к.п. 2253/3 КО Звездара; источно, регулационом линијом Улице приједорске са обухватом саобраћајнице у пуном профилу; дуж границе к.п. 4497 Ко Звездара; југоисточно дуж границе комплекса ОШ „Марија Бурсаћ” (КП 4481/1 КО Звездара); јужно дуж регулационе линије Улице Милана Ракића без

обухвата улице у пуном профилу до Улице Стјепана Ковача; дуж регулационе линије Улице Стјепана Ковача са обухватом улице у пуном профилу до коловоза Булеvara краља Александра, дуж регулационих линија улице Хекторовићеве са обухватом раскрснице ове улице и Улице нове 2, дуж планиране регулационе линије терминуса ЈГП до Ул. Милана Ракића, ка западу делимично дуж регулационих линија Улице Милана Ракића са обухватом раскрснице са Улицом белопаланчком; делом дуж регулационе линије улице Белопаланачке до к.п. 4374 КО Звездара; дуж граница катастарских парцела уз Улицу прешевску (од к.п. 4374 до к.п. 4362 КО Звездара); регулационом линијом Улице учитеља Милоша Јанковића са обухватом улице у пуном профилу до Улице Милана Ракића, дуж границе катастарских парцела уз Прешевску улицу (од к.п. 4348 до 3947 КО Звездара), дуж регулационе линије Прешевске улице до Батутове са обухватом раскрснице ових улица.

Површина обухваћена планом износи око 24.75 ha.

2.2. Попис каталогских парцела у оквиру границе плана
(Графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана”
Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Звездара

Делови катастарских парцела:

4568/3; 4231/15; 4017/1; 2692/1; 4231/1; 3610/1; 4458; 3610/2; 4470/5; 2253/3; 4016/1; 4493/2; 3727; 4563/1; 4562/3; 4231/14; 4562/2; 4654/2; 4572; 3862/1; 5159/2; 4003/3; 4004/5; 3610/10; 4003/84; 4481/1; 4471/2; 4563/3; 3880/2; 4003/81; 3610/4; 4573/1; 4378/1; 4378/2; 4563/5; 4425/2; 4459; 3993/3; 4379/2; 3993/2; 4431/1; 4563/4; 3881/1; 3854/1; 3854/2; 3853/1; 3852; 3881/4; 3847/1; 3847/2; 7799/1; 4564/4; 4390; 4412/2; 4003/7; 4003/76; 3991/1; 3992/1; 3610/5;

Целе катастарске парцеле:

4366; 4446; 4445; 4444; 4456; 4451; 4452/1; 4455/1; 4470/4; 4470/1; 4453; 4471/4; 4455/3; 3882/4; 3965/1; 3965/2; 4364; 4365; 4440/11; 4348; 4345/1; 4347; 4345/5; 4346/1; 4490/1; 4440/1; 4362; 4351; 3929/1; 4015; 4010; 4472/26; 4474/1; 4473/2; 4472/25; 4473/1; 4443; 4471/1; 4471/5; 4567; 3878/9; 4440/8; 4440/5; 4440/4; 3862/2; 4440/17; 3610/9; 4003/80; 3610/8; 4003/78; 4478; 4479/1; 4479/2; 4480; 4471/3; 4471/9; 4472/20; 4454/2; 4454/1; 4492/2; 4472/23; 4472/21; 4472/24; 4367; 4368; 3877/6; 3877/7; 3873; 3872; 3881/3; 3878/8; 3882/3; 3903; 3904; 3898; 3905; 3610/7; 3901/2; 3923; 3882/5; 3910/1; 4353/1; 3882/6; 3901/3; 3901/1; 4008/1; 4440/2; 3944; 3981; 3962/1; 3962/2; 3979/2; 3972; 4005/1; 3973/1; 3973/2; 4004/1; 4002/2; 4002/1; 4014/1; 4002/12; 4002/3; 3951/1; 3951/2; 3951/3; 5162/1; 4474/2; 4476; 4477; 4472/22; 4457; 4471/11; 4471/12; 4471/10; 4471/8; 4491/1; 4373; 4363; 4447/1; 4448; 3877/8; 4449/1; 4449/2; 4447/2; 3877/17; 4440/16; 3890/2; 3889/2; 3889/1; 3890/1; 4440/15; 4440/14; 4012/4; 4349/3; 3910/3; 3910/2; 3958/3; 4013/2; 3940; 4345/4; 3956/3; 3958/1; 3954/1; 3954/2; 3955/1; 3957/1; 3947; 3945; 3946; 4016/2; 3948/1; 3948/2; 4002/15; 3869; 3871; 3866; 3878/7; 3882/2; 3924; 3925; 3926/1; 3926/2; 3977/1; 3977/2; 3976/1; 4005/2; 3971/1; 3970; 3969/1; 3969/2; 3987/1; 3980/1; 3982/1; 3990/1; 3989/1; 3989/2; 3988/3; 4004/3; 3985/1; 3991/3; 5162/2; 3988/1; 4002/14; 4475; 4492/1; 4471/7; 4471/6; 4440/10; 4374; 4371; 4372; 4370; 4369; 4452/2; 4452/3; 4450/1; 4440/7; 4440/6; 4490/2; 4357/1; 4356/1; 4356/2; 4357/2; 4440/12; 4440/13; 4353/2; 4361/1; 4345/6; 4345/2; 4345/3; 3939; 4345/10; 3941; 3942; 3874; 4440/3;

3888/1; 3888/2; 3895; 3893; 3896; 3897; 3892; 3907; 3906; 3918; 3919; 3920; 3922; 3921; 4013/1; 4012/3; 3961/1; 3960/1; 3959/1; 3960/3; 3958/2; 4014/2; 4002/13; 3952/1; 3953/1; 3953/2; 3949/1; 4002/9; 4002/10; 4014/3; 3949/2; 3870; 3868; 3867; 3883/2; 4011/3; 3917/2; 3917/3; 3929/2; 3927/1; 3928/1; 3963; 3979/1; 3978/1; 3974/1; 3975/1; 3975/2; 3982/2; 4005/3; 3988/2; 4002/16; 3865; 3864; 3610/3; 3966/2; 3971/2; 3985/4; 4471/13; 4491/2; 4471/14; 4455/2; 4440/9; 4361/2; 4449/3; 4450/2; 4352/2; 4350/4; 3957/3; 3955/2; 3943; 3894; 3908; 3959/2; 3952/2; 3950/1; 3950/2; 3877/5; 3961/3; 4002/11; 3961/2; 3960/2; 4002/8; 3978/2; 3976/2; 3974/2; 4011/2; 3900/2; 3900/3; 3899/2; 3899/3; 4008/2; 3928/2; 3927/2; 4007/2; 3930/2; 3980/2; 3980/3; 3990/2; 5159/3; 4003/79; 4003/83; 4003/77; 4004/2; 3967/2; 3968/2; 4005/4; 3987/2; 3986/2; 3992/2; 3985/3; 3985/6; 4004/6; 4004/4; 4431/2, 4569/4, 4568/3; 3853/2; 3876/3; 3881/5; 3848/1; 3848/2; 3876/1; 3876/4; 3877/11; 3877/12; 3877/13; 3877/14; 3877/15; 3882/1; 3849; 3875; 3876/2; 3877/16; 3877/10; 4564/5.

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 1:500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Изводи из плана генералне регулације и плана генералне регулације система зелених површина Београда су саставни део документације плана)

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

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

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

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 76/16).

Плански основ за израду и доношење Плана представљају:

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

– План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б3, („Службени лист Града Београда”, број 44/16).

– План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19); у даљем тексту: ППРСЗП).

Према Плану генералне регулације у обухвату предметног плана су следеће намене:

Површине јавне намене:

– површине за објекте и комплексе јавних служби: предшколске установе, (Ј1), високошколске установе (Ј4), установе примерне здравствене заштите (Ј6), специјализована здравствена заштита (Ј7);

– зелене површине: зелене површине у постојећем отвореном стамбеном блоку (ЗП4), сквер;

– саобраћајне површине терминус (СПЗ)

– мрежа саобраћајница.

Површине осталих намена:
површине за становање:
– С1– зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града,
– С6– зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање,
– С9 – зона вишепородичног становања у постојећим стамбеним насељима – отворени блок;
зоне мешовитих градских центара:
– М5 – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности;
површине за комерцијалне садржаје:
– К2– зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности,
– К4– зона пратећих комерцијалних садржаја.
Урбанистичке мере заштите простора и објеката
У оквиру границе плана налазе се:
– Културно добро – археолошки локалитет „Антички Сингидунум”, Стари град, Савски венац, Врачар, Палилула, Звездара, (Решење Завода бр. 176/8 од 30. јуна 1964. године) и,
– добро које ужива статус претходне заштите – Трећепозивачка чесма, Улица Димитрија Туцовића наспрам број 164.
Према ПГРСЗП у обухвату предметног плана се планирају следеће намене:

– скверови, тргови,
– зелене површине у отвореним стамбеним блоковима,
– зелене површине у јавним службама,
– трасе дрвореда и
– зелене површине у регулацији саобраћајница.
Према наведеном планском основу, подручје обухваћено Планом детаљне регулације се налази у „унутрашњем прстену” система зелених површина. „Унутрашњи прстен” система зелених површина обухвата претежно средњу зону града, подручје изграђене градске структуре, у коме доминирају постојеће јавне зелене површине и шуме. Зелене површине у оквиру отворених стамбених блокова, грађених у маниру „Корбизијанске” архитектуре и урбанизма, односно принципа Атинске повеље, имају посебну еколошку, културну и урбанистичку вредност, због чега заслужују урбанистичку заштиту.

У поступку израде планова детаљне регулације примењују се нормативи и правила уређења и грађења за зелене површине као и за зелене површине преосталих јавних и осталих намена.

Извод из наведеног Плана генералне регулације чини саставни део документације овог елабората.

4. Постојећа намена површина

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

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

- површине јавних намена:
- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- депанданси јавних служби,
- зелене површине,
- мрежа саобраћајница,
- комуналне површине,
- површине за инфраструктурне комплексе и објекте;
- површине осталих намена:
- површине за спортске објекте и комплексе,
- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,
- површине за привредне зоне.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина и подела на зоне

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

Планиране површине јавних намена су:
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- гаража са паркингом (означена СП1)
- терминуси – окретнице (означене СП3-1 и СП3-2)
- мрежа саобраћајница (саобраћајнице са инфраструктуром и паркинзима означене од СА-1 до СА-38)

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

- котларница (означена са КО)
- трансформаторске станице (означене као ТС, ТС1 и ТС2)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:

- спомен парк (означен са ЗП1*)
- сквер (означени са ЗП2-1 и ЗП2-2)
- зелене и слободне површине у (означене са ЗП4-1 до ЗП4-5)
- отвореном стамбеном блоку заштитни зелени појас (означени са ЗП5-1– ЗП5-3)

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

- предшколске установе (означене са Ј1-1, Ј1-2,)
- депанданси јавних служби (означени са Ј1-Д.1, Ј1-Д.2 и Ј1-Д.3)
- високошколске установе (означене са Ј4)
- специјализована здравствена заштита (означена Ј7)

Планиране површине осталих намена су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

– зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града означена као С1, (од С1.1 до С1.2),

– зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање означена као С6, (од С6.2 до С6.5),

– зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок означена као С9 (С9.1).

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

– зона мешовитих градских центара у зони средње спратности означена као М5, (од М5.1 до М5.2).

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ:

– зона пратећих комерцијалних садржаја означена као К4, (од К4.1 до К4.3).

Намена површина	Постојеће (ha) оријантационо	%	Укупно планирано (ha) оријантационо	%
Површине јавне намене				
Мрежа саобраћајница и саобраћајне површине	5.28	21.33	6.85	27.67
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0.02	0.08	0.03	0.12
зелене површине	5.4	21.82	5.34	21.57
површине за објекте и комплексе јавних служби	3.42	13.81	3.62	14.62
комуналне површине	0.45	1.82	/	/
Укупно јавне намене	14.57	58.86	15.84	64.00
површине за становање	9.04	36.52	7.22	29.18

Намена површина	Постојеће (ha) оријантационо	%	Укупно планирано (ha) оријантационо	%
мешовити градски центри	/		1.28	5.17
површине за комерцијалне садржаје	0.37	1.50	0.41	1.65
површине за спортске објекте и комплексе	0.11	0.44	/	/
површине за привредне зоне	0.66	2.68	/	/
Укупно остале намене	10.18	41.14	8.91	36.00
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	24.75	100	24.75	100

Табела 1 – Табела биланса површина

1.2. Карактеристичне целине

Територија предметног плана мрежом саобраћајница је подељена на 12 блокова који су по номенклатури означени од 1 до 12, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

На подручју плана, заступљено је становање у породичним објектима и становање у отвореном стамбеном блоку у приближно истом односу. Комерцијалне намене су местимично распоређене и то уз главну саобраћајницу Чингријину, која пресеца ово подручје.

Објекти породичног становања су различитог карактера, у западном подручју се налазе квалитетни и углавном плански изграђени објекти, док се у источном делу према ОШ „Марија Бурсаћ” налазе блокови са стабеним објектима – двојним приземним павиљонима некадашњег радничког насеља, који су неплански дограђивани и надзидани.

Објекти у оквиру отворених блокова су разноврсни, од типа ламела, слободностојећих, спратности П+3 до П+8 и солитери спратности до П+16.

Зелене површине у постојећим отвореним стамбеним блоковима заступљене су у оквиру зелених и слободних и површина у отвореном стамбеном блоку.

Постојећа просторна организација блока (секундарна саобраћајна мрежа, објекти јавних намена, као и објекти за вишепородично становање са припадајућим зеленим и слободним површинама у отвореном стамбеном блоку) је резултат спровођења и реализације планираних урбанистичких решења из Плана детаљније разраде који су примењивани у претходном периоду и она се овим планом задржава.

У оквиру новоформираног Блока 8, налазе се објекти становања и комуналних служби које се овим планом планирају за трансформацију у мешовите градске центре.

Комплекси јавних служби се задржавају у оквиру својих локација, (КБЦ „Звездара”, студентски дом „Рифат Бурџевић”, дечије установе „Звездара” и „Маштарија”).

Планирана је трансформација производног објекта фабрике „ФАСМА” у зону мешовитих градских центара у зони средње спратности.

Планирани су терминуси ЈППП – тролејбуске и аутобуске окретнице, једна на месту постојеће у оквиру ул. Чингријине, Лукијана Мушицког, Бана Иваниша и друга уз улице Стјепана Ковача и Милана Ракића.

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите историја и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културног наслеђа, простор у оквиру границе плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не

ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. Укупно подручје плана може се сматрати подручјем на којем се могу очекивати археолошки налази, с обзиром на то да једним делом у домену регулације саобраћајнице Улице Стјепана Ковача, улази у подручје археолошког налазишта Антички Сингидунум (Решење Завода бр. 176/8 од 30. јуна 1964. године).

У оквиру подручја плана налази се јавни споменик – Трећепозивачка чесма. Према постојећим подацима може се рећи да је Трећепозивачка чесма подигнута на месту Булбулдерске чесме, највероватније за време окупације Србије у Првом светском рату и да ју је обновило Друштво за улепшавање Булбулдера 1927. године, када је истакнута и спомен плоча са именима бораца Седмог пешадијског пука трећег позива који су изгинули у децембру 1914. године у Колубарској бици, у тешким борбама на Варовници бранећи коту 413.

Подизањем ове чесме, највероватније 1915. године, Београд и Србија су показали захвалност српским ратницима трећег позива који су учествовали у одбрани града и државе (не само Седмог, већ и Четвртог, Осмог, Једанаестог и Петнаестог пешадијског пука). На спомен-плочи на Трећепозивачкој чесми је написано: „VII пешадијски пук III позива Народне војске својим врлим друговима који витешки падоше за отаџбину на Варовници 1914.” Чесма је обновљена и уз свечаност отворена 19. октобра 1982. године.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

За Трећепозивачку чесму обавезно је:

- очување аутентичног изгледа; и
- забрана градње објеката трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом могу угрозити објекат чесме или нарушити аутентичност амбијента.

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана, наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и 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 обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите, (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).

2.1.2. Заштита природе и природних добара

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10 – исправка, 14/16 и 95/18 – др. закон), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон) и Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ – Међународни уговори”, број 11/01).

У складу са расположивим подацима, предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра. Непосредно уз грани-

цу плана налази се Споменик природе „Звездарска шума” и евидентирано природно добро „Парк код VI београдске гимназије”, који су просторно, функционално и еколошки повезани са анализираним подручјем.

Природне вредности предметног подручја чине: јавне зелене површине у оквиру отворених стамбених блокова, парковски уређен сквер у Чингријиној улици, зелене површине оквиру комплекса Градске болнице, богат постојећи зелени фонд у зонама колективног и индивидуалног становања и постојећи дрвореди. Они представљају важне елементе еколошке мреже локалног значаја (представљају станишта и коридоре за кретање врста, обезбеђују природно кружење атмосферских вода, заштиту од негативних утицаја саобраћаја и др) и структурне елементе зелене инфраструктуре града (припадају „унутрашњем прстену” система зелених површина Београда), због чега се планским решењем у највећој мери чувају.

Овим планом дефинисане су мере које се морају поштовати приликом свих фаза у процесу спровођења плана:

- у циљу очувања природних вредности овог подручја, планирана је заштита, очување и умрежавање јавних зелених површина и вредног зеленог фонда у оквиру других намена са структурним елементима „унутрашњег прстена” система зелених површина града, а посебно са Звездарском шумом;

- предуслов за реконструкцију јавних зелених површина и дрвореда је валоризација постојеће вегетације (израда мануала) у циљу чувања и заштите постојећег вредног дендрофонда који није угрожен планираним ширењем саобраћајних регулација;

- планом се штите трасе дрвореда. На местима на којим због проширења регулација саобраћајница није могуће задржати позиције постојећих стабала, планирано је, транслаторно померање дрвореда на нову позицију, односно, обавезно чување његове трасе;

- за постојећу вегетацију која је угрожена планираним саобраћајним решењем, обавеза Инвеститора је да се обрати надлежној организационој јединици Градске управе;

- у зони планираних саобраћајница, на местима на којима није могућа садња дрворедних садница, предвиђена је садња декоративних форми жбунасте вегетације;

- планирано је озелењавање школованим садницама доминантно аутохтоних врста, прилагођеним станишним условима, отпорним на аерозагађење;

- у оквиру свих планираних намена дат је обавезујућ проценат зелених површина у директном контакту са тлом;

- обавезно је одржавање свих планираних категорија зеленила са сузбијањем и контролисањем инвазивних и алергених врста;

- ископ земље у непосредној близини стабала која се задржавају и штите обавити ручно и уз учешће и надзор одговарајућих служби јавног комуналног предузећа задуженог за одржавање јавних зелених површина;

- инвеститор је у обавези да штити постојећу вегетацију у окружењу пре и за време извођења грађевинских радова. Уколико због реконструкције или изградње дође до оштећења постојећег јавног зеленила, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;

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

- након завршетка радова обавезно је извршити санацију деградираних површина;

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

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

Заштита животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину (бр. IX-03 350.14-27/16, 14. јула 2016. године).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (бр. 501.2-197/2017-V-04 од 21. јуна 2019. године).

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

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Након демонтаже и уклањања постојеће ССГ и Фабрике арматура, специјализованих машина и алата „ФАСМА” обавезно извршити:

- испитивање загађености земљишта по уклањању истих;

- санацију, односно ремедијацију земљишта, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 и 95/18), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта, након њиховог уклањања, утврди његова контаминираност;

- након завршених радова на уклањању ССГ, испитивања и по потреби санације и ремедијације предметне локације, исту довести у стање које омогућава несметано привођење планираној намени.

Заштита воде и земљишта:

- извршити детаљна инжењерско-геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора, изградње планираних објеката, хидрогеотермалних потенцијала простора, уз примену адекватних мера заштите од процеса нестабилности;

- прикључење новопланираних објеката на постојећу инфраструктуру и, по потреби, проширење капацитета постојећих инфраструктурних система, у складу са планираним повећањем БРГП-а;

- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гаража, паркинг и манипулативних површина и санитарних отпадних вода);

- одговарајући избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити, а 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), због могуће геотехничке повређивости геолошке средине у подлози цевовода;

– изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

– квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Заштита ваздуха:

– централизовани начин загревања објеката, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних хелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и слично;

– озелењавање слободних и незастртих површина;

– реализовати планом предвиђене зелене површине;

– партерно уређење и озелењавање кровних површина гаража, у циљу побољшања микроклиматских услова и смањења загађености ваздуха околног простора.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

– одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких просторија/етажа планираних 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, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 75/10);

– примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеном простору и јавним објектима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј.6.201:1990.

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

Приликом изградње подземних гаража обезбедити:

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

– систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 111/15);

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

– контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем; квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о гра-

ничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

– редовно пражњење и одржавање сепаратора,

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

Планиране трафостанице (ТС) пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, 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”, бр. 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 кV/m, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40 μ T;

– одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

– након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исте, (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;

– трафостанице у оквиру објеката не планирати уз стамбени простор (дечје, спаваће, дневне собе и сл), већ уз техничке просторије, оставе и слично.

Планирану предшколску установу и депадансе дечије установе пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима дефинисаним за ту врсту објеката, а нарочито општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарним надзором („Службени гласник РС”, бр. 125/04) и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, бр. 41/09).

Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима под условом да:

– висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m;

– удаљеност антенског система базне станице и границе предшколске установе (вртића), основне школе и дечјих игралишта износи најмање 50 m;

– удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, износи најмање 30 m;

– удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m;

– антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

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

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

– Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) 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.

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

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

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

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

– Када се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

– Када се предвиђа изградња електроенергетских објеката и постројења иста морају бити реализоване 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).

У поступку израде идејног решења за изградњу гасовода потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања..., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15, 114/15 и 117/17) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15).

С обзиром на то да у комплексу поједини постојећи објекти спадају у категорију високих објеката, потребно је посебно планирати мере заштите од преноса пожара са постојећих на планиране објекте тј. са високог објекта на

остале објекте у комплексу, поштујући одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 80/15), 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).

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

(Услови: МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-553/2017-09/8 од 9. августа 2017. године)

– Урбанистичке мере цивилне заштите

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

– Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр. 4212-2, од 7. децембра 2017. године, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.1.5. Инжењерско-геолошки услови
(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена”, Р 1:1.000)

На основу урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријину, у делу од Батутове улице до комплекса ОШ „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара, од стране предузећа „Геомеханика” из Београда (2017), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови:

– данашња морфологија терена генерално је наслеђена од некадашњег преквартарног рељефа. То практично значи да испитивани терен представља део вододелнице која раздваја притоке Дунава и Саве. За формирање рељефа од посебног значаја су падински процеси, пре свега делувијални процес чији је резултат формирање различитих морфолошких облика и променљивих нагиба површине терена. У појединим деловима терена, због техногене активности, у виду обимних земљаних радова за потребе интензивне урбанизације измењена је природна површина терена.

Истражни простор је изграђен од седимената различитог састава и старости. Преко основе стенске масе коју изграђују седименти терцијарне старости исталожени су лесни, делувијани и делувијално-пролувијални седименти квартарне старости. Геолошка грађа терена је релативно сложена. То је превасходно последица сложених услова седиментације и интензивних тектонских покрета.

Изузимајући пескове и лесне наслаге, пресеци пора су релативно мали, па се самим тим у њима може акумулирати релативно мала количина подземне воде. Такве издани, са хидрогеолошког становишта, немају посебног значаја. Међутим, са геотехничког аспекта оне су изузетно битне, јер утичу на промену конзистентних стања, а самим тим и на отпорна и деформабилна својства стенских маса и стабилност терена.

У терену изграђеном од лесних наслага најзначајнији су савремену геолошки процеси: суфозије, слегања и клизања. Прва два процеса се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. Нпр. провлажавањем леса започиње процес хемијских измена лако растворљивих соли, који за последицу има деградацију структуре, смањење чврстоће на смицање и повећање деформабилности леса.

Према Катастру клизишта подручја Генералног плана Београда, на предметном простору евидентирана је условно стабилна падина – потенцијално клизиште са катастарском ознаком BG-13.1.1. Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште) на јужној страни парка-шуме Звездара, у улици Лукијана Мушицког. У појединим деловима (изнад Старачког дома) терен је на граници стабилности, нарочито уколико се неадекватно користи. У том делу падина је углавном под старом непланском градњом индивидуалног типа. Терен је у зони границе болнице и источно од болнице у природним условима релативно стабилан. Дубина клизања је променљива од 6 до 10 m. Клизаште има укупну површину од око 20 ha.

С обзиром на геолошку грађу, морфолошке карактеристике и урбанизацију терена, на простору који је обухваћен истраживањима могу се издвојити 3 инжењерско-геолошка рејона:

РЕЈОН I – повољни терени

Припада теренима који су са инжењерско-геолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена (према ГП Београда) – повољни терени, и у оквиру њега се издваја рејон IA1.

Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага дебљине и преко 10 m испод којих се налазе делувилне глине дебљине 2-6 m. Лапоровите глине су на дубини 15-20 m, мада се локално могу наћи и доста плиће (<3 m). У терену је могућа издан на дубини већој од 10 m. Издан је мале издашности. Највећи део овог рејона је већ урбанизован објектима колективног становања и других садржаја. При пројектовању и изградњи нових објеката посебно је значајно да пројектантска решења буду прилагођена условима терена како би се обезбедила потпуна сигурност и функционалност објеката у фази експлоатације.

С обзиром на дебљину комплекса лесних седимената, услови изградње објеката зависе од својстава овог комплекса. У приповршинским деловима терена, лес је очуване примарне ситноцевасте и макропорозности, (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилан и осетљив на допунско слегање при влажењу. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурно чврстоћом, изразито до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката.

Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5-0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Лес се добро збија, те се може уграђивати у насипе. Вештачки ископи

у лесу, до дубине 3,0 m, држе се вертикално без заштитних мера. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. Везе између колектора и објеката морају бити флексибилне и са већим бројем шахти, како би се могло интервенисати у случају хаварија услед деформација тла (слегања).

РЕЈОН II – условно повољни терени

Припада теренима чија инжењерско-геолошка својства условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (према ГП Београда) – условно повољни терени, и у оквиру њега се издваја рејон IIA2.

У оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 5 до 10° изграђени у површинском делу од делувилних наслага неуједначене дебљине, које леже преко терцијарних седимената. Ниво подземне воде се најчешће налази на контакту квартарних и неогених седимената, на дубини мањој од 5 m.

Са геотехничког аспекта ово је условно повољан рејон у коме начин и дубину фундација новопроектваних објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања изградом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже.

На овом терену све саобраћајнице ће се изводити површински. Нивелација се прилагођава терену и неће бити великих захвата усецања или наспања. Уколико до истих и дође, стабилност косина висине до два метара може се у потпуности обезбедити нагибима 1,5:1. Косине заштитити биоторкретом, односно у потпуности их треба затравити и додатно осигурати брзорастућим ниским растињем. Приповршинске наслаге су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

Код објеката инфраструктуре услови за водоводну мрежу су врло неуједначени и неповољни на целом простору из разлога великих висинских разлика терена и високог нивоа подземне воде. Пратећи објекти водовода, шахте и подстанце, могу се фундаментирати плитко (на АБ тракама (роштиљ) или плочи). Напони на темељном контакту не треба да буду већи од 100 kN/m², у супротном, потребна су побољшања темељног тла. Објекти на којима се врши дистрибуција воде или се користи у технолошком процесу, морају имати заштитне тротоаре због изливања воде и угрожавања темеља.

Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 m, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). До наведене дубине, није неопходна заштита ископа. Изградња пратећих објеката, у виду ревизионих шахти изводиће се у конкретним условима побољшања темељног тла, у зависности од оптерећења, односно, напона на темељној спојници. Обично су малих габаритних оптерећења и темељење се може изводити на свим типовима директних темеља.

Уколико се изводе дубљи ископи (преко 1,5 m) онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Начин и места разупирања дефинисаће се статичким прорачуном. Заштита стабилности ископа може се извести: привременим косинама–широким ископом (уколико се изводе на зеленим површинама) или са континуалном подградом (дрвена подграда или са покретним челичним таблама са вођицама – „krinks”). Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде.

Уколико се фекална канализација укопава дубље (преко 4,0 m) онда се иста може ефикасно извести поступком утискивања. Препоручује се да колектори буду од тврде ребрасте цеви.

Поседни услови за израду електро мреже нису неопходни, јер се високонапонски каблови постављају директно у тло, на kotaма које нису условљене карактеристикама тла. Поседну пажњу обратити да се са дубином постављања каблова прође зона замрзавања тј. 0,8 m од површине терена. У сваком случају, каблове напонске мреже постављати изван нивоа подземних вода а небитно је да ли су у хумизираним слоју или основном тлу. Исти услови важе и за постављање подземне телекомуникационе мреже.

РЕЈОН III – неповољни терени

Инжењерско-геолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Овим рејоном обухваћена су евидентирана умирена клизишта и потенцијално нестабилне падине, које су у стању граничне равнотеже у природним условима.

Припада теренима чије инжењерско-геолошке карактеристике представљају ограничавајући фактор у природним условима (према ГУП Београда) – неповољни терени, у оквиру кога се може издвојити рејон IIIА4.

Рејон IIIА4 припада неповољним теренима за урбанизацију. Простор овог рејона обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. Изграђена је у приповршинском делу од лесних и делувилалних наслага које леже преко практично водонепропустљивих неогених седимената. Нагиб површине терена износи од 5-15°. Клизне површине се могу формирати најчешће на контакту лапоровитих глина и квартарних седимената.

Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедурних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације).

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, унакрсно повезане траке) на дубини елиминисања хумизираних слоја. С обзиром на то да је терен у нагибу, ископом за објекте ће се засецати различити литолошки чланови па се могу очекивати неравномерна слегања. При засецима може доћи до неочекиваног откидања земљаних маса, посебно кад су засићени водом. Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима, па се у том смислу не препоручује никаква грађевинска делатност без претходно обављених додатних геотехничких истражних радова на конкретној локацији.

Са геотехничког аспекта највећи број проблема везан је за формирање дубоких ископа и њихове заштите.

При изградњи подземних објеката са једном до две етажне или објеката са више од две етажне, ангажоваће се седименти који су често водозасићени, прслиноско-пукотински издџени и где се током отворених ископа могу активирати напони смицања дуж изражених пукотина. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укопаних етажа од подземних и свих процедурних вода, треба планирати трајно дренажање вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима.

Земљане радове по могућству изводити у сушном периоду и у кампадама (избегавати широко чело ископа). Сва засецања адекватним мерама обезбедити, а ископе строгим режимом планирати. У динамици изградње пожељно је прво радити објекте у нижим деловима терена како се не би нарушило природно стање стабилности падина

Изградња саобраћајница у усецима или засецима захтева обавезну израду одговарајуће потпорне конструкције и друге санационе мере, што треба детаљно пројектантски дефинисати. Свако неконтролисано засецање могло би угрозити не само стабилност засека, већ и стабилност целокупне падине и објеката на њој. Веће денивелације (преко 2 m) у оквиру уређења терена не решавају слободним косинама већ потпорним зидовима. Дубоке и дуге ископе, паралелни изохипсама, избегавати, а уколико се изводе, морају се изводити уз одговарајуће мере заштите, које би биле дефинисане посебним пројектом.

Код извођења земљаних радова за линијске објекте инфраструктуре, ископе осигурати од обрушавања. Ровове затрпавати материјалом из ископа са адекватном збијеношћу. Ископе изводити по могућству од најнижих према вишим kotaма терена. Материјале из ископа не треба одлагати на горњим деловима падина или на деловима где њихово присуство може довести до промене равнотежног стања у тлу.

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

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње

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

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, бр. 25/13) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС”, бр. 45/14) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Према Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2015. године („Службени гласник РС”, бр. 44/05) основне циљеве у овој области представљају ефикасније коришћење сопствених потенцијала у производњи енергије, смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и смањење увоза фосилних горива. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20 и 52/21), прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m². Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

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

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализацију величине прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- изградњом „пете фасаде“ објекта као зелених кровова, када год је то могуће;
- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.
- пројектовањем система централног грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

У слободном и јавном простору:

- пројектовањем наменских структура у јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући попличавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
- коришћењем елеманата у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);
- коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру,
- правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

2.1.7. Услови за приступачност простора

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

2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада из постојећих објеката на предметном простору користе се контејнери запремине 1,1 m³ и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m у свим улицама које су обухваћене планом, осим у Ул. Димитрија Туцовића, где су на тротоару уз коловоз, постављени контејнери запремине 3,2 m³ и габаритних димензија 1,90 x 1,50 x 1,70 m.

У случају изградње нових објеката, инвеститори су у обавези да набаве потребне судове за смеће у броју који се одређује према важећем нормативу: 1 контејнерна 800 m² корисне површине сваког планираног објекта појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 42/12 и 31/13), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, на издотонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или доковима у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса или у смећарама (или посебно одређеним просторима за те потребе) унутар самих објеката, па треба надавити искључиво контејнере запремине 1,1 m³.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равни подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила. Потребно је обезбедити проходност саобраћаја или у случају слепих улица, манипулативне просторе за окретање ком. Возила габаритних димензија 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m, јер није дозвољено кретање уназад.

Приступне саобраћајнице до позиција судова за смеће морају бити минималне ширине 3,5 m за једносмерни, односно 6,0 m за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7%.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док остали отпад треба депоновати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са поменутих нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. Медицински и други опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

Инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа” добију ближе услове за све планиране радове појединачно и који морају бити испоштовани при техничком пријему, како би сви објекти били обухваћени оперативним системом за изношење смећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 18744 од 16. новембра 2017. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”

Р 1:1.000)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
раскрсница Димитрија Туцовића и Багутове	СА-1	КО Звездара Цела к.п.: 3610/9; 3610/8; 3985/6; 3985/3; 4004/6; Део к.п.: 2692/1; 3610/5; 3610/4; 3610/10; 3993/2; 3993/3; 4004/3; 3985/4; 4004/4;

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Батугова улица	СА-2	КО Звездара Цела к.п.: 3988/3; 3991/3; 4002/16; 5159/3; 4003/79; 4003/83; 4003/77; 4004/2; 3987/2; 3986/2; 3992/2; Део к.п.: 5162/1; 4003/3; 5159/2; 4003/80; 4003/76; 4003/7; 3991/1; 4003/84; 4004/1; 4002/2; 4002/12; 4002/15; 4004/3; 5162/2; 3988/1; 4002/14; 3988/2; 3985/4; 3993/3;
Ул. Милоша Савковића	СА-3	КО Звездара Цела к.п.: 3989/2; 3990/2; 3982/2; 3980/3; 4005/3; 3973/2; 3974/2; 3975/2; 3976/2; 3977/2; 3978/2; 3979/2; Део к.п.: 5162/2; 4002/3; 3979/2; 5162/1; 3988/2;
Прешевска улица	СА-4	КО Звездара Цела к.п.: 3948/2; 3949/2; 3950/2; 3951/2; 3952/2; 3953/2; 3954/2; 3955/2; 3956/3; 3957/3; 4345/10; Део к.п.: 4003/66; 3947; 3946; 4016/1; 4347; 4016/2; 3945;
део Ул. учитеља Милоша Јанковића	СА-5	КО Звездара Цела к.п.: 4352/2; 4350/4; Део к.п.: 4351; 4008/1; 3918; 3919; 3920; 3921; 3922; 3923; 3924;
део Ул. вој. Симе Поповића	СА-6	КО Звездара Цела к.п.: 3610/3; Део к.п.: 3862/1; 3882/3;
Део Ул. учитеља Милоша Јанковића	СА-7	КО Звездара Део к.п.: 4010; 4390;
Ул. Ђока Војводића	СА-8	КО Звездара Цела к.п.: 4356/2; 4357/2; 4012/4; 3890/2; 3889/2; Део к.п.: 4440/1; 4440/2; 3888/2; 4353/1;
Ул. Белопа-ланачка и Прешевска	СА-9	КО Звездара Цела к.п.: 4490/1; Део к.п.: 4490/2; 4443; 4471/1; 4491/1;
Ул. Прешевска	СА-10	КО Звездара Цела к.п.: 4361/2; Део к.п.: 4349/3; 4361/1; 4353/1; 4440/2; 4440/1; 4374; 4369; 4015; 4443; 4491/1;
Нова 4	СА-11	КО Звездара Цела к.п.: 4492/2; Део к.п.: 4454/2; 4471/3; 4471/10; 4471/2; 4492/1;
Ул. Чингријина, део	СА-12	КО Звездара Цела к.п.: 4452/3; 4455/2; Део к.п.: 3882/4; 3882/1; 4458; 3849; 4457; 4459; 3880/2;
Ул. кордунашка	СА-13	КО Звездара Цела к.п.: 4471/13; 4471/4; 4471/14; Део к.п.: 4231/13; 4472/26; 4471/3; 4456; 4231/13;
	СА-14	КО Звездара Део к.п.: 4472/22; 4472/21; 4457; 4473/1; 4472/24;
	СА-15	КО Звездара Део к.п.: 4470/4; 4470/1; 2253/3; 4470/3;
Пролаз између зграда	СА-16	КО Звездара Део к.п.: 4470/1; 4470/5; 4470/3;
Ул. приједорска	СА-17	КО Звездара Део к.п.: 4493/2; 4470/1;
Ул. Владана Ђорђевића – Нова 5	СА-18	КО Звездара Део к.п.: 4472/24; 4472/21;
Др. Лудвига Хиршфелда – Нова 6	СА-19	КО Звездара Цела к.п.: 4472/23; Део к.п.: 4472/20;
Ул. Ивана Капистрана	СА-20	КО Звездара Део к.п.: 4472/20; 4472/26; 4472/25; 4472/21;
Ул. Милана Ракића	СА-21	КО Звездара Цела к.п.: 4491/2; Део к.п.: 4231/14; 4379/2; 4378/2; 4378/1; 4491/1; 4471/1; 4471/5; 4562/2; 4563/1; 4563/5; 4563/3; 4425/2; 4231/15; 4379/1; 4471/2;
Ул. Стјепана Ковача – Нова 1	СА-22	КО Звездара Цела к.п.: 4567; 4564/5; Део к.п.: 4562/2; 4654/2; 4572; 4568/3; 4563/1; 4562/3; 4564/3; 4573/1; 7799/1; 4564/4;
Саобраћајни приступ гаражи	СА-23	КО Звездара Део к.п.: 3873; 3872; 3877/7;
Саобраћајни приступ са паркингом	СА-24	КО Звездара Део к.п.: 3862/1;
Саобраћајни приступ са паркингом	СА-25	КО Звездара Део к.п.: 3862/1;

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
раскрсница Батугова, Прешевска	СА-26	КО Звездара Цела к.п.: 4003/78; Део к.п.: 4003/66; 4003/81; 4004/5; 4003/84; 4003/80; 4004/1; 4002/12; 4002/15; 4016/2; 4016/1; 4003/3; 4017/1;
Чингријина од Приједорске до Милана Ракића – Нова 7	СА-27	КО Звездара Део к.п.: 3882/4; 4481/1; 4231/1; 4473/1; 4476; 4479/1; 4480; 4478; 4473/2;
Део Ул. бана Иваниша	СА-28	КО Звездара Цела к.п.: 3853/2; 3876/3; Део к.п.: 3881/1; 3881/3; 3854/1; 3854/2; 3853/1; 3881/4; 3852; 3847/1; 3848/2; 3848/1; 3876/1; 3876/4; 3876/2; 3875;
Део Ул. Лукијана Мушицког	СА-29	КО Звездара Цела к.п.: 3881/5; Део к.п.: 3880/2; 3847/2; 3848/1; 3848/2; 3881/4; 3847/1;
Терминус у Чингријиној – Нова 3	СА-30	КО Звездара Цела к.п.: 3877/13; Део к.п.: 3875; 3876/2; 3876/4; 3877/10; 3877/16; 3877/15; 3876/1; 3877/11; 3877/14;
Терминус окретница – Нова 2	СА-31	КО Звездара Цела к.п.: 4431/2; 4569/4; Део к.п.: 4563/1; 4563/4; 4431/1; 4562/2; 4568/3; 4412/2;
Саобраћајна површина – терминус окретница	СА-32	КО Звездара Део к.п.: 4563/1;
Димитрија Туцовића	СА-33	КО Звездара Цела к.п.: 3965/2; 3969/2; 3929/2; 3966/2; 3971/2; 3928/2; 3927/2; 4007/2; 3930/2; 3967/2; 3968/2; 4005/4; Део к.п.: 2692/1; 3882/1; 3882/3; 3965/1; 3929/1; 4005/1; 3926/1; 3926/2; 3971/1; 3970; 3969/1; 3985/1; 3927/1; 3928/1;
раскрсница ул. Димитрија Туцовића и Ул. учитеља Милоша Јанковића	СА-34	КО Звездара Цела к.п.: 4008/2; Део к.п.: 3882/1; 3882/3; 3926/1; 3926/2; 3917/2; 3917/3; 3901/1; 4008/1;
део Ул. Чингријине	СА-35	КО Звездара Цела к.п.: 3862/2; 3610/7; 3901/2; 3882/5; 3882/2; 3883/2; 4011/3; 4011/2; 3900/2; 3900/3; 3899/2; 3899/3; Део к.п.: 4440/1; 3882/1; 3862/1; 4440/17; 3877/7; 3882/3; 3882/6; 3877/17; 3888/2; 3917/2; 3917/3;
раскрсница Чингријине, Прешевске, Нове 1, Нове 3	СА-36	КО Звездара Цела к.п.: 4449/2; 4452/2; 3877/12; 4449/3; 4450/2; Део к.п.: 4440/1; 4440/17; 4451; 4452/1; 3882/1; 3849; 4448; 4449/1; 3877/16; 3877/17; 3877/14; 4450/1; 4490/2; 3877/15;
део Нове 1	СА-37	КО Звездара Цела к.п.: Део к.п.: 4448; 4449/1; 4450/1; 4451; 4447/1; 4447/2; 4446; 4453; 4492/1; 4471/2; 4231/14;
раскрсница Прешевске и учитеља Милоша Јанковића	СА-38	КО Звездара Део к.п.: 4016/1; 4015; 4351; 4008/1; 4010; 4362;
грађевинска парцела јавне гараже и паркинга у блоку 2	СП1	КО Звездара Цела к.п.: 3925; Део к.п.: 3929/1; 3924; 3928/1; 3927/1; 3926/1;

Табела 3 – Попис катастарских парцела за саобраћајне површине

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”, Р1:500.

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локал-

не самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

У функционално рангираној уличној мрежи града Улице Димитрија Туцовића, Чингријина и Стјепана Ковача су део примарне уличне мреже, у рангу улица првог реда, док су Батутова и Улица Милана Ракића у рангу улица другог реда.

Планирано је ширење профила Улице Димитрија Туцовића од укрштаја са Батутовом до ул. учитеља Милоша Јанковића и улице Чингријине која је у продужетку и шири се до укрштаја са Прешевском улицом. Од Прешевске до Стјепана Ковача планирана је нова деоница овог правца као Нова 1. Ширина регулације Улице Димитрија Туцовића, је променљива. На деоници од Батутове до учитеља Милоша Јанковића чине је коловоз ширине 6,5 m по смеру, са јужне стране тротоар константне ширине 3 m са дрворедом, док је са северне стране тротоар променљиве ширине 3 m са дрворедом и поклапа се са границом катастарске парцеле, такође са дрворедом.

Што се тиче Чингријине улице:

– од Улице учитеља Милоша Јанковића до Улице Ђока Војводића ширина регулације Чингријине улице је променљива и чине је коловоз од 6,5 m по смеру, обострани тротоари ширине по 3 m, са делимично планираним обостраним зеленим површинама променљиве ширине у регулацији улице. Са јужне стране планира се дрворед у оквиру тротоара. Зелена површина променљиве ширине планирана је са северне стране у оквиру регулације Чингријине улице, од тротоара до постојећих објеката (испред бр. 3–11);

– од Улице Ђока Војводића до Прешевске ширина регулације је такође променљива и чине је коловоз од 6,5 m по смеру, обострани тротоари ширине 2 m са јужне стране и променљиве ширине са северне стране, не мањи од 2,5 m.

Ширина регулације новопланиране деонице Нова 1, од Чингријине и Прешевске до раскрснице са Улицом Милана Ракића, износи 19 m односно 21 m у делу трасе где се планирају потпорни зидови. Регулацију чине коловоз ширине 6,5 m по смеру и обострани тротоари ширине 3 m, а у зони планираних потпорних конструкција регулација ове саобраћајнице је обострано проширена за 1 m. Могућа је реализација тунелске деонице на делу саобраћајнице Нова 1 где су планирани високи потпорни зидови због денivelације у односу на контактне блокове 8 и 8а. На деоници од раскрснице са Улицом Милана Ракића до места спајања са Улицом Стјепана Ковача елементи попречног профила су: коловоз ширине 7 m по смеру, разделно острво 4,5 m (у зони раскрснице смањено на 1,5 због формирања нише за лево скретање), обострани тротоари ширине 3 m и зелене површине променљиве ширине, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.

Улица Стјепана Ковача је планирана у делу од Хекторовићеве улице до прикључења на Булевар краља Александра са елементима попречног профила: коловоз ширине 7 m по смеру, разделно острво 4,5 m, обострани тротоари ширине 3 m и зеленим површинама у регулацији улице променљивих ширине. Са леве стране попречног профила, пре укључења на Булевар краља Александра, планирано је и косо паркирање ширине 5 m, разделно острво са дрворедом ширине 2,5 m, тротоаром од 2,5 m и зелена површина у регулацији улице променљиве ширине.

Регулација Батутове улице у оквиру границе плана износи минимално 17,7 m, а чине је: коловоз ширине 12 m и обострани тротоари минималне ширине 1,5 m и двосмерна бициклистичка стаза од 2,2 m са западне стране. Са источне стране планирана је бициклистичка стаза само у зони раскрснице са Ул. Димитрија Туцовића, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.

Остале улице унутар границе плана остају део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.

Саобраћајнице секундарне мреже у оквиру границе плана планиране су као једносмерне или двосмерне. Ширина коловоза секундарне уличне мреже је планирана у односу на очекивано меродавно возило које ће се улицом кретати, али не ужа од 6 m за двосмерно кретање возила, односно 3,5 m ако је у питању једносмерно кретање возила. Површине за кретање пешака планиране су са минималном ширином од 1,5 m.

Услед просторних ограничења, планиране су улице мање ширине од минималних вредности: Приједорска улица и Кордунашка.

Колско-пешачке улице (прилази), користе се тако да је пешачки саобраћај фаворизован у односу на моторни. Ове улице су са умиреним саобраћајем и немају функцију повезивања унутар мреже, већ је њихова улога приступ парцелама (објектима) унутар блока. Планиране су ширином регулације од мин 3,5 m због просторних ограничења.

Елементи попречних профила приказани су у оквиру одговарајућих графичких прилога (лист бр. 3.1. „Попречни профили”, Р 1:250)

Према Генералном урбанистичком плану Београда, који представља стратешки документ за развој бициклистичког саобраћаја у граду, бициклистичка стаза је планирана Улицом Милана Ракића. Унутар предметног подручја, у складу са постојећим нагибима терена, стаза се планира од окретнице у Прешевској, кроз слободне и зелене површине у оквиру блокова све до Батутове улице преко које се улива у стазу планирану Улицом Милана Ракића. Минимална ширина двосмерне бициклистичке стазе износи 2,2 m а једносмерне 1,1 m.

Регулационо ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђене регулационе ширине могуће су функционалне и конструктивне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што је могуће дефинисати у поступку спровођења плана, кроз детаљније нивое разраде, у циљу добијања што квалитетнијег и безбеднијег саобраћајног решења.

Одводњавање се решава гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајнице, у систем затворене кишне канализације. Висинске коте у овом плану дате су оријентационе, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре.

Коловозну конструкцију новопланиране саобраћајнице и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања. Површинску обраду тротоара планиранти са завршном обрадом прилагођеној пешачким кретањима и меродавном оптерећењу (асфалт бетон или префабриковани елементи). Пешачке прелазе изводити са упуштеним ивичњацима како се не би ометала кретања инвалидних лица.

Умирења у колско-пешачким улицама (прилазима) могуће је остварити посебним ситуационим и нивелационим решењима, што ће се прецизније дефинисати у даљим фазама разраде, у пројектној документацији. Ове саобраћајне површине потребно је издвојити посебним материјализацијом (начином поплочавања), која имплицира успорење кретања возила, а затим и обавезном одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Елементе застора (поплочавања), као и евентуалних засада у оквиру регулације саобраћајница, ускладити са њиховом функцијом. Одводњавање атмосферских вода решити посебним нивелационим решењима, тако да се не угрозе објекти, а прикупљене воде усмере ка канализационом систему.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈППП-а Секретаријата за јавни превоз, планирано је следеће:

- задржавање постојећег терминаса „Чингријина” са терминусним објектом,
- вођење траса линија ЈППП-а улицама Димитрија Туцовића, Чингријином, Бана Иваниша до позиције терминаса „Чингријина” СПЗ-1,
- продужење тролејбуских линија од постојећег терминаса „Чингријина” до планираног терминаса СПЗ-2,
- продужење аутобуских линија од постојећег терминаса „Звездара” до постојећег терминаса „Чингријина” СПЗ-1.
- Терминус СПЗ-2 је планиран на позицији будуће аутобуске и тролејбуске окретнице у зони улица Хекторовићеве, Нове 1 и Милана Ракића. Терминусни објекат је планиран у Блоку 12.
- Ширина саобраћајних трака којима саобраћају возила јавног превоза износи 3,5 m,
- радијуси скретања возила јавног превоза од мин. 12,0 m и
- димензије стајалишних платоа у складу са просторним могућностима.

Такође, оставља се могућност реорганизације мреже линија у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање и промену превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

Правила грађења

Аутобуско тролејбуски терминас СПЗ-1 – „Звездара” у зони ул. Чингријине, Нове 3 и Бана Иваниша, (Блок 7а)	
грађевинска парцела	– Овим планом је формирана грађевинска парцела јавне саобраћајне површине СА -30, за потребе аутобуско тролејбуског терминаса СПЗ-1, – грађевинска парцела СА 30 се састоји од: КО Звездара Цела к.п.: 3877/13; Део к.п.: 3875; 3876/2; 3876/4; 3877/10; 3877/16; 3877/15; 3876/1; 3877/11; 3877/14.
намена	– Терминус са објектом терминаса и пратећом инфраструктуром, – простор за отправника и возаче који чекају на полазак, санитарне просторије (у оквиру контактне грађевинске парцеле зелене површине ЗП2-1)
број објеката	– Објекат терминаса СПЗ-1 „Звездара” се планира за измештање у оквиру грађевинске парцеле зелене површине ЗП2-1 (КО Звездара, Део к.п.: 3882/1; 3849; 3880/2; 3876/4; 3848/1; 3876/1; 3877/11; 3877/14)
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат поставити на регулациону линију уз улицу Нова 3. Ширина објекта је према функционалним потребама.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели (ЗП2-1) је 1 % (описано у поглављу 3.3.2.
висина објекта	– Максимална висина венца 4.0m. – Максимална висина слемена 5.0m.
кота пода приземља	– Кота пода приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојеће објекте на локацији уклонити и заменити новим. – До изградње новог објекта могуће је само техничко одржавање постојећих објеката у оквиру постојећих габарита и волумена.
архитектонско обликовање	– При изградњи новог терминасног објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – планирати простор за запослене у ЈПП (канцеларија, шалтер, санитарни чвор.) – Кров планирати са благим нагибом, максимално 15 степени.
Решење саобраћаја	– Колски приступ планира се из Чингријине улице и Бана Иваниша. Улаз и излаз из терминаса пројектовати са саобраћајно – техничким елементима неопходним за функционисање возила јавног превоза.

Аутобуско тролејбуски терминас СПЗ-1 – „Звездара” у зони ул. Чингријине, Нове 3 и Бана Иваниша, (Блок 7а)	
	– У оквиру планираног терминаса неопходно је обезбедити: позиције долазних, позиције за чекање на планирани полазак и позиције полазних стајалишта за возила ЈПП-а са припадајућим стајалишним платоима унутар терминаса, површину за стационирање возила која чекају на планирани полазак по реду вођење, површине намењене кретању возила ЈПП-а, пешачке комуникације. – Ширина саобраћајнице у оквиру терминаса треба да омогући обилажење стационираних возила јавног превоза. – На планираном терминасу максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈПП-а износи 6%. – Приликом пројектовања, потребно узети у обзир димензије и саобраћајно-техничке карактеристике возила јавног превоза; – У оквиру терминаса пројектовати стајалишне плато (пешачке комуникације) у ширини од минимум 3,0 метра у зони стајалишта и висине стајалишног платоа од 12 см. – Стајалишта и пешачке комуникације планирати у складу са Правилником о техничким стандардима планирање, пројектовања и изградње објеката, којима се омогућава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/2015). – Коловозну конструкцију пројектовати за тежак теретни саобраћај.
Услови за ограђивање парцеле	– Није дозвољено ограђивање.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу.
инжењерско-геолошки услови	– Аутобуско тролејбуски терминас ће се налазити у инжењерско-геолошком рејону ША4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. – Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште ВГ-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. – Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације). – Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укопанних етажа од подземних и свих процедних вода, треба планирати трајно дренаже воде око и испод објеката одговарајућим дренажним системима. – Код извођења земаљних радова за линијске објекте инфраструктуре, ископе осигурати од обрушавања. Ровове затрпавати материјалом из ископа са адекватном збијеношћу. Ископе изводити по могућству од најнижих према вишим котама терена. Материјале из ископа не треба одлагати на горњим деловима падина или на деловима где њихово присуство може довести до промене равнотежног стања у тлу. – За новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

Аутобуско тролејбуски терминас ЈПП2 у зони ул. Милана Ракића, Нове 1 и Хекторовићеве, (блок 12)	
грађевинска парцела	– Овим планом су формиране парцеле јавне саобраћајне површине за потребе аутобуско тролејбуског терминаса СПЗ-2: – СА-31, од целе к.п.: 4431/2; 4569/4 и делова к.п.: 4563/1; 4563/4; 4431/1; 4562/2; 4568/3; 4412/2 КО Звездара, у површини око 3164 m ² – СА-32, од дела 4563/1 КО Звездара, површине око 1767 m ² . Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.
намена	– Терминус са терминусним објектом и пратећом инфраструктуром (простор за отправника и возаче који чекају на полазак, простор за путнике са надстрешницом, локалима за трговину на мало, угоститељским простором, санитарним просторијама), – зелене и слободне површине.
број објеката	– Планира се изградња једног терминасног објекта (на грађевинској парцели СА-32).
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат поставити на грађевинске линије или у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели СА-32 је 20%.

Аутобуско тролејбуски терминас ЈПП.2 у зони ул. Милана Ракића, Нове 1 и Хекторовићеве, (блок 12)	
висина објекта	– Максимална висина венца 4,0 m. – Максимална висина слемена 7,0 m.
кота пода приземља	– Кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојеће објекте на локацији уклонити.
услови за зелене и слободне површине	– Максимално је планирано 80% зелених и слободних површина на грађевинској парцели СА-32. Максимални удео непорозних површина је 40% површине грађевинске парцеле. – Поплочање мора да буде репрезентативно и безбедно за коришћење у свим временским приликама. – Стазе и платое пројектовати са падом 1-2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији. – Приликом планирања просторне матрице, уважити постојеће правце пешачког кретања у околном простору. Водити рачуна да је у питању зона окретнице, што утиче на просторну матрицу, начин уређења и опремања простора. Планирати и опремити простор на којем корисници јавног градског превоза могу да се одморе и сачекају превоз. Обавезно поштовати услове саобраћајне безбедности и прегледности. – Простор опремити елементима урбаног мобилијара: – места за одмор: клупе, зидићи, степеништа и сл. – декоративни елементи: чесме, фонтане, јавно декоративно осветљење. – Користити школоване саднице изразитих декоративних својстава, усклађених са условима средине. Обезбедити удео аутохтоних врста.
Решење саобраћаја	– Колски приступ планира се из Улице Милана Ракића, а излаз преко улице Хекторовићеве на Нову 1. Улаз и излаз из терминаса пројектовати са саобраћајно-техничким елементима неопходним за функционисање возила ЈПП-а. – Преко планираног терминаса у зони Милана Ракића, Нове 1 и Хекторовићеве није дозвољен колски приступ на контактне грађевинске парцеле. – У оквиру планираног терминаса неопходно је обезбедити: позиције долазних, позиције за чекање на планирани полазак и позиције полазних стајалишта за возила ЈПП-а са припадајућим стајалишним платоима унутар терминаса, површину за стационирање возила која чекају на планирани полазак по реду војње, површине намењене кретању возила ЈПП-а, пешачке комуникације. – Ширина саобраћајнице у оквиру терминаса треба да омогући обилажење стационираних возила јавног превоза. – На планираном терминасу максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила ЈПП-а износи 6%. – Приликом пројектовања, потребно узети у обзир димензије и саобраћајно-техничке карактеристике возила јавног превоза. – Ширина саобраћајних трака којима саобраћају возила јавног превоза у оквиру терминаса СП3-2 износи 3,5 m, радијуси скретања возила јавног превоза износи мин. 12,0 m, а димензије стајалишних платоа где год дозвољавају просторне могућности, износи 40 m x 3,0 m. – У оквиру терминаса пројектовати стајалишне платое (пешачке комуникације) у ширини од минимум 3,0 метра у зони стајалишта и висине стајалишног платоа од 12 cm. – Стајалишта и пешачке комуникације планирати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се омогућава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).
архитектонско обликовање	– При изградњи новог објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Одвојити простор за запослене у ЈПП (канцеларија, шалтер, санитарни чвор.), од простора за јавно коришћење путника (чекаоница, трговина, угоститељство, санитарни чвор...) – Кров је планиран са благим нагибом, максимално 15 степени.
Услови за оградњавање парцеле	– Није дозвољено оградњавање парцеле.
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.
инжењерско-геолошки услови	– Аутобуско тролејбуски терминас ће се налазити у инжењерско-геолошком рејону IА1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката.

Аутобуско тролејбуски терминас ЈПП.2 у зони ул. Милана Ракића, Нове 1 и Хекторовићеве, (блок 12)	
	– Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дељини минимум 0,5–0,8 m, а подто обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

(Услови: Секретаријат за јавни превоз,-XXXIV-01 бр. 346.5-2982/2017 од 30. новембра 2018. године)

3.1.3. Паркирање

За планиране садржаје у обухвату плана, обезбедити потребан број паркинг места на основу следећих норматива:

- становање: 1,1 ПМ/1 стану
- трговина: 1ПМ на 50 m² нето продајног простора
- пословање: 1 ПМ/60 m² НГП
- пословне јединице: 1ПМ/50 m² корисног простора; уколико је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²: 1ПМ/ пословној јединици
- шопинг молови, хипермаркети: 1 ПМ/50 m² НГП
- ДУ: 1ПМ/1 групу
- студентски дом: 1ПМ/2,5 запослених
- хотели: 1 ПМ/2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- специјализована здравствена заштита: 1ПМ/3,5 запослена.

Сва возила сместити на припадајућој парцели, осим за парцелу на којој се планира дечја установа, где паркирање решити ван парцеле у регулацији улице уз парцелу дечје установе.

За постојеће потребе становника, на позицији постојећег паркинга који се задржава у Блоку 2 (капацитета 76 паркинг места) планирана је подземна гаража са четири подземна нивоа и капацитета око 200 паркинг места.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад. За исте обезбедити минимално 5% паркинг места од укупног броја места за паркирање.

Правила грађења

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ СА ПАРКИНГОМ СП-1 (у блоку 2)
основна намењена површина	– подземна гаража са надземним паркингом – мин. капацитет гараже око 200 гм (-4 x 50)
компатибилност намењене	– нису дозвољене компатибилне намењене
број објеката на парцели	– на грађевинској парцели гради се један објекат – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинска парцела СП-1 планирана овим планом, оријентационе површине око 1950 m ²
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости („З”) на парцели је 100% – максимални индекс заузетост подземних етажа је макс. 75%
висина објекта	– четири подземне етаже – максимална висина објекта (паркинг на крову подземне гараже), је макс. на коти 170.00 мнв
кота приземља	– кота приземља је кота надземног паркинга, макс. кота 170.00 мнв – приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ СА ПАРКИНГОМ СП-1 (у блоку 2)
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана подземним грађевинским линијама – зона грађења приземља – паркинга, је у оквиру целе грађевинске парцеле; зона грађења подземног дела гараже је дефинисана подземном грађевинском линијом, (како је приказано у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000). – подземна грађевинска линија не сме да прелази границе грађевинске парцеле – улаз/излаз у гаражу се планира из Улице учитеља Милоша Јанковића, – улазе и излазе у гаражу планирати тако да се избегне стварање конфликтних тачака саобраћајних токова унутар парцеле, – коцке рампе, за приступ гаражи, планирати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са нагибом рампе, за путничка возила максимално 12%, а за теретна возила максимално 9%. Праве рампе планирати са минималном ширином саобраћајне траке од 3.0m. Уколико се планирају кружне рампе, пројектовати одговарајућа проширења у кривинама.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– дозвољено је текуће одржавање и санација постојећих објеката до привођења намени дефинисаној овим планом
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – планирана је и засена надземног паркинга дрвенастим врстама прилагођених условима касетне садње, правилног хабитуса и дебља чистог од грана до висине од 2,0 m; – минимална дебелина супстрата изнад подземне гараже не може бити мања од 120 cm, а димензије отвора (касете) за садњу не може бити мања од 150 cm x 150 cm у основи; – објекат гараже мора да има добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију. Попречан пресек надслоја мора да садржи дренажни, филтер слој и слој супстрата; – обавезно је постављање дренажних цеви у зони кореновог система које обезбеђују вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала; – обезбедити систем сакупљања и спровођења атмосферских вода са кровних површина објекта гараже.
архитектонско обликовање	– кровна конструкција мора бити равна (са потребним нагибом за отицање атмосферских падавина) и предвиђена за оптерећење возила која се паркирају на њој (надземно)
услови за ограђивање парцеле	– није дозвољено ограђивање парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и топоводну или гасоводну мрежу. – У планираним објектима се морају обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и против пожарне потребе.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Предметна зона се налази у инжењерско-геолошким рејонима IA1 и IA2. – Инжењерско-геолошки рејон IA1 је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити дрзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – Инжењерско-геолошки рејон IA2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину финансирања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темелне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања изградом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 m, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске наслагте су погодне за израду постелица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. За новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

3.1.4. Бициклистички саобраћај

У обухвату плана планирана су двосмерне бициклистичке стазе кроз јавне зелене површине отворених блокова (ширине 2,5 m) и у регулацији Батутове улице (ширине 2,2 m), како је приказано у одговарајућим графичким прилозима.

Станица за изнајмљивање бицикала је планирана у Блоку 2, уз Улицу Димитрија Туцовића, на простору слободних и зелених површина (ЗП4-1), а у складу са просторним могућностима.

3.1.5. Услови за приступачност простора

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

(Услови: Секретаријат за саобраћај, – Сектор за планску документацију – IV-05 бр. 344.4-72/2017 од 22. децембра 2017. године; ЈКП „Београдпут” – V 47515-1/2017, од 27. новембра 2017. године.

3.1.6. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500, графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

Планом се штите трасе дрвореда као важни елементи зелене инфраструктуре града и коридори еколошке мреже локалног значаја. У складу са дефинисаним рангом саобраћајница, планирана су проширења регулација саобраћајница због којих није могуће задржати постојеће позиције стабала, већ је у улицама Димитрија Туцовића, Чингријиној и Стјепана Ковача планирано транслаторно померање трасе дрвореда на нову позицију са садњом нових дрворедних стабала. У делу Улице Димитрија Туцовића, са непарне стране улице у делу Трећепозивачке чесме планирано је задржавање позиција постојећих стабала *Tilia sp.*”

ред. бр.	УЛИЦА	постојеће/не	једностранни/двострани	једноредни/вишередни	хомоген/хетероген	травна баштица/не
1.	Димитрија Туцовића	Постојећа траса	двострани	једноредни	хомоген	озелењена разделна трака
2.	Чингријина (уз Блок 4 и делом уз Блок 7)	Постојећа траса	једностранни	једноредни	хомоген	озелењена разделна трака
3.	Стјепана Ковача	Постојећа траса	двострани	једноредни	хетероген	травна баштица и озелењена разделна трака
4.	Улица Нова 2 (између границе плана и Блока 12)	Планиран нов дрворед	једностранни	једноредни	хомоген	без травне баштице
5.	Милоша Савковића	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	једноредни	хомоген	без травне баштице
6.	Кордунашка	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	једноредни	хомоген	без травне баштице
7.	Ђока Војводића	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	вишередни	хомоген	без травне баштице
8.	Пршевска	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	једноредни	хомоген	без травне баштице
9.	Улица војводе Симе Поповића	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	вишередни	хомоген	без травне баштице

ред. бр.	УЛИЦА	постојећи/не	једностран/двостран	једноредни/вишередни	хомоген/хетероген	травна баштица/не
10.	Милете Јанковића	Планиран нов дрворед	дрворед на паркинг простору	вишередни	хомоген	без травне баштице

Табела 4 – Табела планираних дрвореда у регулацији јавних саобраћајних површина. У случају неслагања планираних дрвореда из табеле на графичким прилозима, важе трасе дрвореда приказане на графичком прилогу бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000.

Како се, услед планираних проширења регулација саобраћајница померају позиције стабала, важе правила подизања нових дрвореда:

- Омогућити прегледно и безбедно одвијање саобраћаја;
- Омогућити нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- Обезбедити визуелну и функционалну заштиту контактних зона, биоekoлошко и естетско обликовање простора;
- Садњу дрворедних стабала усагласити са подземним и надземним инсталацијама поштујући минималне удаљености. Ово се нарочито односи на улице у којима је планиран трелејбуски саобраћај (Чингријина и Д. Туцовића);
- Избор врста прилагодити станишним условима, пре свега условима појачаног загађења саобраћајем;
- Формирати травне баштице. У зони планираних саобраћајница, на местима на којима није могућа садња дрворедних садница, предвиђено је заграђивање и садња декоративних форми жбунасте вегетације;
- Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5–10 m);
- Растојање стабала (дебла) од објеката не би требало да буде мање од 3 до 7 m у зависности од избора врста;
- Предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);
- Поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме;
- Поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану;
- На паркинг местима засенити свако треће паркинг место код управног паркирања и свако друго место код подужног паркирања;
- Сеча дрворедних стабала може се извршити само на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе;
- Ископ земље у непосредној близини стабала која се задржавају и штите обавити ручно и уз учешће и надзор одговарајућих служби јавног комуналног предузећа задуженог за одржавање јавних зелених површина;
- Приликом извођења радова обезбедити засебно депоновање и заштиту плодне земље од спирања и разношења, како би се користила за радове на санацији;
- Обавезна је израда Пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат Озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем, синхрон-планом подземних инсталација, а на основу претходно израђене валоризације постојеће вегетације (мануал).

Предвиђена је и засена планираних паркинг простора дрворедним садницама, према условима који важе за подизање дрвореда. Планирано је и затрављивање и садња ниских полеглих декоративних форми зеленила у зони зелених површина у регулацији улице. Поред декоративне

функције, садни материјал мора да буде отпоран на природне и створене услове средине (посебно на аерозагађење и салинитет).

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 3656 од 5. фебруара 2018. године)

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине V-04 бр. 501.2-197/2017. год од 21. јуна 2019. године)

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8 „Синхрон план”, Р 1:1.000)

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

По свом висинском положају територија обухваћена границом Плана својим највећим делом припада трећој висинској зони водоснабдевања Града Београда. Граница између друге и треће зоне водоснабдевања иде дуж Батутове улице. Осим цевовода мањих пречника, који служе у дистрибутивне сврхе у оквиру границе плана налазе се магистрални цевоводи В2Л500 и В2Ч800 у Улици Стјепана Ковача. Ван границе плана, у Улици Милана Ракића, налазе се магистрални цевоводи В3Ч700 и В2Ч600.

У непосредној близини, Планом генералне регулације планиран је пролазак другог тунелског прстена са црпном станицом „Димитрија Туцовића 1 и 2” и везним цевоводом Ø1500 ка резервоару „Звездара”. Предметни објекти ће бити предмет посебног планског документа.

На територији обухваћеном границом плана сви постојећи цевоводи мањег пречника од Ø150 се замењују са цевоводима пречника В3минØ150. Поред наведених цевовода, због дотрајалости потребно је заменити и следеће цевоводе:

– В3Ø200 у Улици учитеља Милоша Јанковића,

– В3Ø150 у Кордунашкој улици заменити до краја улице а не само у једном делу,

В2Ø800, В2Ø500 и В3Ø300 који се једним делом налазе у улици Вјекослава Ковача.

Цевовод В3Ø40 који пролази кроз целину 11 и у улици Милана Ракића је предвиђен за укидање. Да би се омогућило снабдевање ових потрошача, потребно је у Улици Милана Ракића планирати цевовод минималног пречника Ø150 у јавној површини у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Приликом реконструкције мреже све кућне прикључке повезати на нову мрежу.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, („Службени гласник РС”, број 3/18).

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

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

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

(Услови: ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 82298 I4-1/2409, Л/1822 од 18. децембра 2017. године)

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

Територија обухваћена границом плана припада Централном канализационом систему, делу на коме је каналисање по општем систему одвођења атмосферских и употребљених вода.

Предметна триторија највећим делом гравитира Булбударском сливу док мањи део одвођења отпадних вода гравитира Чубурском подсливу. Вододелница између ова два слива је дуж улица Милана Ракића, Кордунашке и Приједорске.

Главни реципијент за отпадне воде предметног подручја је постојећи колектор ОК500-ОБ60/110 у Улици Димитрија Туцовића који отпадне воде са овог подручја одводи до главног реципијента Булбударског слива колектора у улици Димитрија Туцовића-Џвијићева, ван границе овог плана који је у садашњем стању недовољног капацитета. Од објеката колекторског система постоји и колектор ОБ60/110 у Батутовој улици са прикључењем на поменути колектор у Улици Димитрија Туцовића.

За потребе решавања Булбударског слива, који је недовољног капацитета, Планом генералне регулације планиран је нови Булбударски колектор. Почетна деоница новог Булбударског колектора ОК 60/90 трасирана у Прешевској улици.

Реципијент отпадних вода са Чубурског подслива је постојећа канализација ОК0400 у Улици Стјепана Ковача и планирана ОК мин. Ø300. Постојећа канализација се прикључује на постојећи колектор ОБ60/110 у Булевару краља Александра, а планирана на планирану канализацију Ø800 у Улици Господара Вучића дефинисану Планом детаљне регулације Булеvara Краља Александра за подручје од Улице Станислава Сремчевича до Улице Господара Вучића: блокови Ц21, Ц27 – Ц29 („Службени лист Града Београда”, број 90/14).

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

Пре упуштања отпадне воде са загађених површина у градску канализацију, неопходно је претходно пропустити кроз сепараторе уља и бензина, како би се одстраниле штетне материје, у складу са „Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање”, „Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12). Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објеката канализације у свему се придржавати Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14).

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

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

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 82298/1 I4-1/2409/1, од 12. децембра 2017. године.

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

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, потребно је изградити 3 (три) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA.

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

ознака блока	ознака зоне/подзоне	број планираних ТС 10/0,4 kV	број измештених ТС 10/0,4 kV
2	M5.2	1	1
8	M5.1	1	0
8a	C6.4 -2	1	0
укупно		3	1

Табела 5 – Табела планираних ТС

Постојећа ТС 10/0,4 kV, рег. бр. Б-611, у Блоку 2, која може бити угрожена планираном изградњом, изместити у објект који се гради или дограђује у Блоку бр. 2 (подзона М5.2).

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

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз-излаз” на постојеће 10 kV подземне водове:

- веза ТС 10/0,4 kV „Светог Николе 172” (рег.бр. Б-1031) и ТС 10/0,4 kV „Димитрија Туцовића 160” (рег.бр. Б-117)
- веза ТС 10/0,4 kV „Димитрија Туцовића 160” (рег.бр. Б-117) и ТС 10/0,4 kV „Учитеља М. Јанковића 10” (рег.бр. Б-839)
- веза ТС 10/0,4 kV „Учитеља М.Јанковића 10” (рег.бр. Б-839) и ТС 10/0,4 kV „Миклошићева 50” (рег.бр. Б-937).

Регулационим планом Булеvara краља Александра за блокове између улица Булевар краља Александра, Вјекослава Ковача, Милана Ракића, Цара Јована Црног, Хекторовићеве и Батутове („Службени лист Града Београда”, број 28/02) планиране су две ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA, у објекту терминала „Звездара” са услужно тржним центром. Како се овим планом мења решење у блоку број 12, планирају се две ТС 10/0,4 kV као слободностојећи објекти, и за њихову изградњу обезбеђене су парцеле ТС1 и ТС2.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

– за ТС 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA обезбедити простор димензија 5×6 m;

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

– трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона

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

Планиране ТС 10/0,4 kV у блоку број 12, прикључиће се по систему „улаз-излаз“ на вод 10 kV који повезује ТС 110/10 kV „Обилић“ и ТС 35/10 kV „Шеста мушка“.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача изградити електроенергетску 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 светиљке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Уколико се при планираној изградњи угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови 10 и 1 kV потребно их је изместити и/или заштитити, а код надземних водова обезбедити сигурносну висину, изместити их или извршити каблирање дела надземног вода. Уколико се трасе подземних водова 10 и 1 kV набу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве за водове 10 kV и 50% резерве за 1 kV водове у броју отвора кабловске канализације. Измештање постојећих подземних водова извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека. Приликом изградње саобраћајница постојеће електроенергетске водове, који нису угрожени али непотребно заузимају широк коридор, груписати односно изместити дуж планиране трасе за електроенергетске водове.

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

Дуж Улице нова 1, Чингријине и Димитрија Туцовића изградити или реконструисати постојећу контактну мрежу. Напајање контактне мреже вршиће се из постојеће исправљачке станице. Планиране водове ЈСС изградити од исправљачке станице до појединих деоница контактне мреже. За планиране стубове ЈГС-а, који носе и светиљке јавне расвете, обезбедити потребне димензије и дубине темеља стуба према условима „ЕПС Дистрибуције“ и ГСП.

Правила грађења

Постојећа ТС на углу Улица Чингријина и Приједорска, у Блоку 9в	
грађевинска парцела	– ТС, формирана овим планом од дела к.п. 3882/4 КОЗвездара, Површина грађевинске парцеле је око 49m ² .
намена	– Постојећа трансформаторска станица 10/0,4kV, регистарског броја „В-1769“, капацитета 1.000 kVA.
положај објекта на парцели	– Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је најмање 1m. Објекат ТС има манипулацијски простор са предње стране, а парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	– Технолошке висине око 3 m.
архитектонско обликовање	– Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који је постављен типски монтажано бетонски објекат.
ограђивање	– Није потребно ограђивање објекта.

ТС1 и ТС2 у блоку 12	
грађевинска парцела	– ТС1 уз Улицу Нова 1, Пкомплекса = 30 m ² . – ТС2 уз Улицу Нова 1, Пкомплекса = 30 m ² .
намена	– Планирана трансформаторска станица 10/0,4kV, капацитета 1.000 kVA.
положај објекта на парцели	– Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је најмање 1 m. Објекат ТС има манипулацијски простор са предње стране, а парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.

ТС1 и ТС2 у блоку 12	
висина објекта	– Технолошке висине око 3m.
архитектонско обликовање	– Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који је постављен типски монтажано бетонски објекат.
ограђивање	– Није потребно ограђивање објекта.
инжењерско-геолошки услови	– Планиране ТС ће се налазити у инжењерско-геолошком рејону IA1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За новопланиране објекте ТС урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС	КО Звездара Део к.п.: 3882/4;
Трансформаторска станица	ТС1	КО Звездара Део к.п.: 4563/1
Трансформаторска станица	ТС2	КО Звездара Део к.п.: 4563/1

Табела 6 – Попис катастарских парцела за електроенергетске објекте и комплексе

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 1:500.

(Услови АД „Електроенергетска Србије”, бр. 130-00-УТД-003-901/2017-002, од 13. децембра 2017. године, „ЕПС Дистрибуција”, 80110 АЂ, бр. 7367/17 од 15. децембра 2017. године)

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

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Звездара”. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

На предметном подручју за потребе постојећих ТК-рисника изграђена је ТК мрежа, и у оквиру ње:

- постојећа ТК канализација;
- постојећи подземни ТК каблови;
- постојећи оптички ТК каблови;
- постојећа базна станица (БС).

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 стамбене објекте индивидуалног становања приступна ТК мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.

За постојеће стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати бакарним кабловима.

вима (искоришћење постојећих капацитета) или оптичким кабловима FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтажом приступних ТК уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За планиране стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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.

Планира се више микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат (у објекту или на слободној површини близу планираног комерцијалног објекта), и по једна за сваки планирани стамбени објекат за зону у којој је планирано вишепородично становање (у објекту или на слободној површини близу планираног стамбеног објекта), за смештај ТК опреме.

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

За смештај ТК опреме – outdoor кабинета обезбедити простор 2 x 2 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 објектима путем ТК канализације. Цеви за ТК канализацију полагају 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. Димензије ТК окна износе оријентационо: 0,8 m x 1,0 m x 1,0 m, и повезују се са две PVC (PENĐ) цеви пречника Ø110 mm.

Планираном изградњом може доћи до оштећења или угрожавања постојећих ТК објеката (ТК канализације и ТК каблова). Планира се заштита – измештање постојећих ТК објеката који су угрожени планираном изградњом. Потребно је предузети све потребне мере обезбеђења и заштите како не би дошло до поремећаја у ТК саобраћају. Приликом изградње саобраћајнице постојеће ТК водове, који нису угрожени али непотребно заузимају широк коридор, груписати односно изместити у планирану ТК канализацију.

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 ЗЈПТТ и осталим прописима из ове области.

За потребе бечичне приступне мреже планира се изградња четири базне станице (БС), према правилима градње, на објекту или као слободностојећи објекат. Две планиране БС изградити на објектима у Блоку број 2, једну на објекту у Блоку број 7 и једну као слободностојећи објекат у Блоку број 12.

Базну станицу на објекту изградити под следећим условима:

- обезбедити простор димензија (2x3)m, на крову објекта, на којој ће се изградити антенски носачи;
- обезбедити приступ планираној локацији;
- обезбедити трофазно наизменично напајање.

За БС као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 10 x 10 m² са директним приступом саобраћајним површинама. Код избора локације водити рачуна да оса стилизованог цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 10 m до 36 m).

Оставља се оператору мобилне телефоније да одреди тачну локацију БС, у договору са инвеститором (обавезна

сагласност власника), кроз израду техничке документације сходно динамици изградње.

(Услови: „Телеком Србија”, бр. 444361/2-2017, од 6. децембра 2017. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

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

Предметни простор припада топлофикационом систему топлане „Коњарник” чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55 °С, називног притиска PN25.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих овим планом, извршена је укупна анализа топлотног конзума за све површине, он износи сса Q=15 MW.

Већи део постојећих објеката који се налазе у обухвату Плана, већ је прикључен на даљински систем грејања путем топоводних примара.

У коридору саобраћајнице Нова 1, од Улице Вјекослава Ковача према Хекторовићевој улици, изградити деоницу магистралног топовода пречника Ø508/7.1/630 mm уз реконструкцију дела постојећег топовода Ø139.7 mm на пречник Ø508/7.1/630 mm, као што је то дефинисаном важећим „Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б3” („Службени лист Града Београда”, број 44/16).

Дуж Улице нове 1 и дела Улица Вјекослава Ковача и Чингријине, изградити топовод пречника Ø273/5.0/400 mm. Од њега, а такође и као на наставак на постојећу топоводну мрежу извести топоводе одговарајућих пречника: Ø219.1/4.5/315 mm, Ø168.3/4.0/250 mm и Ø139.7/3.6/225 mm до потрошача предметног обухвата који нису прикључени на систем даљинског грејања.

Заштитна зона за магистрални топовод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

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

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

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ТОПОВОДА

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Котларница	КО	КО Звездара Цела к.п.: 4346/1;

Табела 7– Попис катастарских парцела за објекте и комплексе топовода

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 1:500.

(Услови: ЈКП „Београдске електране”, бр.VII-14649/2, од 26. априла 2019. године)

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

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

У оквиру предметног обухвата нема изведених елемената гасоводне мреже и објеката.

Према потрошачима који немају обезбеђен градски систем грејања, изградити дистрибутивну гасоводну полиетиленску мрежу, радног притиска $p=1\div 4 \text{ bar-a}$ и тиме омогућити прикључење појединачних потрошача на гасоводни систем.

Дистрибутивна гасоводна мрежа ће се природним гасом снабдевати из постојеће мернорегулационе станице (МРС) „Миријево 2” која се налази изван границе предметног плана.

Све гасоводе полагају подземно са минималним надслојем земље од 1 m у тротоарима, односно 0,8 m у зеленим површинама у односу на горњу ивицу гасовода.

Заштитна зона за дистрибутивни полиетиленски гасовод ($p=1\div 4 \text{ bar-a}$), у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре, износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње нископритисне дистрибутивне гасоводне мреже, радног притиска $p=1\div 4 \text{ bar-a}$, у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС”, бр. 86/15), као и осталих важећих прописа и техничких норматива из машинске и грађевинске струке.

(Услови: ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, бр. 07-07/1906 од 19. фебруара 2018. године)

3.3. Зелене површине

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
спомен-парк	ЗП1*	КО Звездара Део к.п.: 2692/1; 3610/1;
сквер	ЗП2-1	КО Звездара Део к.п.: 3882/1; 3849; 3880/2; 3876/4; 3848/1; 3876/1; 3877/11; 3877/14;
	ЗП2-2	КО Звездара Део к.п.: 3882/4
зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку	ЗП4-1	КО Звездара Цела к.п.: 3918; 3919; 3920; 3921; 3922; 3923; 3963; 3962/1; 3962/2; 3972; Део к.п.: 4351; 3924; 3929/1; 3985/1; 3981; 4005/1; 4005/2; 3971/1; 3970; 3969/1; 3965/1; 2692/1; 3980/1; 3979/1;
	ЗП4-2	КО Звездара Цела к.п.: 3894; 3895; 3896; 3897; 3898; 3903; 3904; 3905; 3906; 3907; 3888/1; 3889/1; 3892; 3893; 4356/1; 3890/1; 4357/1; Део к.п.: 4361/1; 4349/3; 3910/1; 3882/6; 4353/1; 3901/1;
	ЗП4-3	КО Звездара Део к.п.: 3882/3; 3862/1; 3877/7; 3872; 3871;
	ЗП4-4	КО Звездара Део к.п.: 4440/1; 4440/17; 3888/2; 4443; 4490/2;
	ЗП4-5	КО Звездара Цела к.п.: 3874; Део к.п.: 3873; 3875; 3876/2; 3877/7; 3877/10; 3877/16; 3877/17;
заштитни зелени појас	ЗП5-1	КО Звездара Део к.п.: 4231/13;
	ЗП5-2	КО Звездара Део к.п.: 4231/1;
	ЗП5-3	КО Звездара Део к.п.: 3882/4;

Табела 8– Попис катастарских парцела за зелене површине

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 1:500

3.3.1. Спомен-парк

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ у Блоку 1
типологија	спомен парк
грађевинске парцеле	– овим планом је формирана ЗП1*: КО Звездара, део к.п.: 2692/1; 3610/1; – површина грађевинске парцеле је око 308 m ² . – Планом дефинисане границе грађевинске парцеле не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. – 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 1:500.
правила уређења	– Није дозвољена изградња објеката. – Забрањени су радови и активности које угрожавају статичку стабилност, пијетет и споменичка својства добра које ужива претходну заштиту. – Задржати постојећу просторну матрицу. Формирати микро амбијенте у циљу наглашавања значаја спомен чесме. – Израдити мануал валоризације како би се сачувао вредан дендрофонд и извршила оцена кондиције и изгледа вегетације и како би се извршила евентуална замена одговарајућих биљака. – Могуће је додатно опремање простора мобилијаром који треба да одговара стилу пејзажног уређења простора и да задовољи естетске критеријуме у контексту историјског значаја простора.
услови за оградивање парцеле	– Могућа је реконструкција постојеће ограде уз обавезно задржавање постојеће висине и изгледа. – Не сме да се онемогући сагледавање споменика са тротоара.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Декоративна јавна расвета, прикључак за прикупљене атмосферске воде, водоводни прикључак.
техничка документација	– Реконструкција спомен парка могућа је искључиво уз прибављене услове институције надлежне за заштиту споменика културе. – Обавезна је израда Пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат Озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.
заштита културног наслеђа	– Очување аутентичног изгледа Трећепозивачке чесме и непосредног партерног уређења. – Забрана градње објеката у непосредној околини трајног или привременог карактера који својом наменом, габаритом, волуменом и обликом могу угрозити објект чесме или нарушити аутентичност амбијента.

3.3.2. Сквер

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (у блоковима 7а и уз блок 10)
типологија	сквер
грађевинске парцеле	– ЗП2-1 (око 1.520 m ² , блок 7а) – ЗП2-2 (око 550 m ² , непосредно уз Чингријину улицу и уз Блок 10) – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– постојеће објекте на парцели ЗП2-1 уклонити – Дозвољена је изградња терминусног објекта у оквиру ЗП2-1 (према правилима дефинисаним у поглављу 3.1.2.).
правила уређења	– Није дозвољена изградња објеката на ЗП2-2. – Максимални удео непорозних површина је 40% површине грађевинске парцеле. – Поплочање мора да буде репрезентативно и безбедно за коришћење у свим временским приликама. – Стазе и платое пројектовати са падом 1-2% у циљу дренаже атмосферских вода ка околном порозном земљишту или дренажним елементима и кишној канализацији. – Приликом планирања просторне матрице, уважити постојеће правце пешачког кретања у околном простору. У случају сквера ЗП2-1 водити рачуна да је у питању зона окретнице, што утиче на просторну матрицу, начин уређења и опремања простора. Планирати и опремити простор на којем корисници јавног градског превоза могу да се одморе и сачекају превоз.

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (у блоковима 7а и уз блок 10)
	Обавезно поштовати услове саобраћајне безбедности и прегледности. – Простор опремити елементима урбаног мобилијара: – места за одмор: клупе, зицићи, стеништа и сл. – декоративни елементи: чесме, фонтане, јавно декоративно осветљење. – Израдити мануал валоризације како би се сачувао вредан дендрофонд. Користити школоване саднице изразитих декоративних својстава, усклађених са условима средине. Обезбедити удео аутохтоних врста. – Планирати површине под цветњацима до 30% површине сквера.
услови за оградавање парцеле	– Није дозвољено оградавање.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Јавна расвета, заливни систем са прикључком, прикључак за прикупљене атмосферске воде.
техничка документација	– Пре израде техничке документације израдити Мануал валоризације постојеће вегетације како би се сачували вредни примерци вегетације. – Обавезна је израда Пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат Озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација.

3.3.3. Зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку

Представљају пејзажно уређене јавне зелене површине са стандардним садржајем парковски уређеног простора и имају функцију локалног парка.

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (у блоковима 2, 4, 6 и 7)
типологија	зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку
грађевинске парцеле	– ЗП4-1 (око 12.967 m ² , Блок 2) – ЗП4-2 (око 13.329 m ² , Блок 4) – ЗП4-3 (око 12.948 m ² , Блок 7) – ЗП4-4 (око 9.459 m ² , Блок 6) – ЗП4-5 (око 1.937 m ² , Блок 7) – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
правила уређења	– На постојећим јавним зеленим површинама у отвореним стамбеним блоковима није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката. – Реконструкцију јавних зелених површина у отвореним стамбеним блоковима треба извршити у стилу у ком су подиђуте. Задржати постојећу матрицу стаза. – Могућа је ренострукција застора и увођење нових комуникација при чему максимални удео непорозних површина не сме да пређе 25% површине парцеле. За засторе користити квалитетне и отпорне материјале, безбедне за коришћење у свим временским условима. Неопходно је обезбедити 1-2% пада застртих површина (стаза, платоа, игралишта) и дренажне елементе којима ће се вишак површинских вода водити ка кишној канализацији. – Планом се чува постојећа дрвенаста вегетација. За замену и допуну постојећег зеленог фонда користити школоване саднице дрвенасте вегетације, шибље, цветне врсте, травњаке, покриваче гла и други квалитетан садни материјал (на основу података из мануала валоризације). Не користити: билке са токсичним деловима, бодљама, инванзивне и алергене врсте. Паркинг просторе озеленити дрворедним садницама. – Дозвољена је реконструкција постојећих отворених терена за рекреацију. Није дозвољено покривање или затварање терена за рекреацију (балони и сличне конструкције). – Дечија игралишта пројектовати у складу са прописаним нормативима и стандардима за ову категорију. – Дозвољена је замена постојећих садржаја и додатно опремање: – вртно-архитектонским елементима (зидићи, елементи са водом, перголе, настрешнице); – мобилијаром и опремом (клубе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри, опрема за дечја игралишта, пешчаник, опрема за терене за рекреацију); – Садржаји треба да буду уклопљени у простор, зонирани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине.
услови за оградавање парцеле	– Дозвољено је подизање живе оградe до 1,2 m висине.
минимални степен опремљености ком. инфраструктуром	– Јавна расвета, заливни систем са прикључком, прикључак за прикупљене атмосферске воде.

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (у блоковима 2, 4, 6 и 7)
техничка документација	– У случају реконструкције зелених површина у отвореном стамбеном блоку: – Пре израде техничке документације израдити Мануал валоризације постојеће вегетације како би се сачували вредни примерци вегетације и добиле препоруке за допунску садњу. – Обавезна је израда Пројекта спољно уређење са синхрон-планом инсталација и прикључака, пејзажна архитектура и хортикултура. Пројекат Озелењавања урадити на ажурној геодетској подлози, на основу Локацијских услова, у складу са саобраћајно нивелационим решењем и синхрон-планом подземних инсталација. – Инвеститор је у обавези да штити постојећу вегетацију пре и за време извођења грађевинских радова. Уколико због реконструкције или изградње дође до оштећења постојећег јавног зеленила, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе. – Приликом извођења радова обезбедити засебно депоновање и заштиту плодне земље од спирања и разношења, како би се користила за радове на санацији. Радове изводити уз надзор одговарајућих служби јавног комуналног предузећа задуженог за одржавање јавних зелених површина.

3.3.4. Заштитни зелени појас

намена	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (у блоковима 8а, 9в и 11)
типологија	заштитни зелени појас
грађевинске парцеле	– ЗП5-1 (око 70 m ² , Блок 8а) – ЗП5-2 (око 306 m ² , Блок 11) – ЗП5-3 (око 63 m ² , Блок 9в) – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
правила уређења	– Улога ових заштитних појасева је визуелна изолација и заштита изграђеног ткива (стамбене зоне и комплекса јавне службе) од негативних утицаја саобраћаја (бука, аерозагађење, одблесци и др). – Није дозвољена изградња објеката. Дозвољени су пунктови за краће задржавање људи, минимално опремљени (клубе, корпе за отпатке, расвета), са максималним уделом непорозних површина (застора) 15% површине грађевинске парцеле. – Планирани су као једноредни мешовити засади дрвећа са спиратом жбунасте вегетације. Инкорпорирати квалитетну постојећу вегетацију, а допуну вршити претежно аутохтоним врстама прилагођеним станишним условима и појачаном аерозагађењу.
услови за оградавање парцеле	– Дозвољено је подизање живе оградe.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Јавна расвета, прикључак за прикупљене атмосферске воде.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 3656 од 5. фебруара 2018. године)

(Услови: Секретаријат за заштиту животне средине V-04 бр. 501-2.197/2017. године)

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Предшколске установе	J1-1	КО Звездара Део к.п.: 3910/1; 3908; 4353/1; 4361/1;
	J1-2	КО Звездара Цела к.п.: 3961/3; 3960/3; 3959/2; 4012/3; 4013/1; 3959/1; 3958/2; 3960/1; 3960/2; 3961/2; 3961/1; 4345/4; Део к.п.: 4002/3; 3958/1; 3958/3; 4013/2;
Депанданс дечије установе	J1-Д.1	КО Звездара Део к.п.: 3882/3; 3862/1;
	J1-Д.2	у оквиру блока 8, (у оквиру локације кастарских парцела: к.п. 4471/1, 4471/2, 4711/5, 4471/7 и 4471/6 КО Звездара*.
	J1-Д.3	у оквиру блока 2, (у оквиру локације кастарских парцела: к.п. к.п. 4002/3, 4002/13, 3958/1 и 3958/3 КО Звездара*.

назив јавне службе	Предшколска установа: „Маштарије” (Ј1-1) у Блоку 4
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објект ПУ ће се налазити у инжењерско-геолошком рејону ІА1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5-0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За новопланирани објект ПУ урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећег објекта, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.

назив јавне службе	Планирана комбинована дечја установа: (Ј1-2) у Блоку 2
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – За објект предшколске установе планира грађевинска парцела Ј1-2, површине од око 2.000 m², која се састоји од: КО Звездара, Цела к.п.: 3961/3; 3960/3; 3959/2; 4012/3; 4013/1; 3959/1; 3958/2; 3960/1; 3960/2; 3961/2; 3961/1; 4345/4; Део к.п.: 4002/3; 3958/1; 3958/3; 4013/2; – Планом дефинисану границу наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати. 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 1:500.
намена	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана намена објеката – предшколске установе. – Организовани дневни боравак (васпитање, образовање и здравствена заштита) деце предшколског узраста – комбинована дечја установа – јасле и вртић и ППП; – Планирани капацитет објекта износи 140 корисника. – У оквиру објекта планиране предшколске установе има могућности, односно капацитета за организовање припремног предшколског програма (ППП). – У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима.
број објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Није дозвољена изградња више објеката на парцели; – На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијера за игру и боравак деце на отвореном.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Планира се слободностојећи објект. – Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости парцеле: 3 = 25%. – Применом параметара остварују се следећи нормативи за Ј1-2: – 14,95 m² парцеле/кориснику, – 7,1m² објекта/кориснику,
висина и спратност објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина коте венца објеката је 7,50 m у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена је 11,0 m у односу на нулту коту.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота пода приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру комплекса планирано је минимално 75% зелених и слободних површина. Минимално 40% комплекса чине зелене површине у директном контакту са тлом. Задовољити норматив и од најмање 10 m² отвореног и зеленог простора по детету (3 m² по детету за уређене травнате површине и минимум 5 m² по детету за игралишта). – Ободом парцеле формирати заштитни зелени појас на местима где је то могуће минималне ширине 5 m. – Користити садни материјал високих биолошких и декоративних вредности. Биљке не смеју да имају токсичне делове, боље, не смеју да буду са списка најпознатијих алергена, медоносне врсте и друге које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте. Задржати постојећу вредну вегетацију која испуњава претходно наведене критеријуме. – Неопходно је обезбедити 1-2% пада застртих површина (стаза, платоа, игралишта) и дренажне елементе којима ће се вишак површинских вода водити ка кишној канализацији. – Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове Главни ЈКП „Зеленило – Београд”.

назив јавне службе	Планирана комбинована дечја установа: (Ј1-2) у Блоку 2
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Приступ Ј1-2 се планира двојако, са Улице Милоша Савковића и из Прешевске улице. – Паркирања за кориснике установе и запослене се планира у регулацији приступне улице. – Потребан број паркинг места одређује се према нормативима: ДУ:1ПМ/1 групу.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Применити материјале у складу са наменом; – При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе (собе у којој бораве деца) најповољнија јужна оријентација. – Максимално коришћење алтернативних извора енергије. – При планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – Пројектовање, организацију и реализацију објекта предшколске установе, урадити у складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).
услови за оградњавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Обавезно је оградњавање комплекса. Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидани део максималне висине 0,6 m). Могућа је комбинација зелене – живе оградне и транспарентне.
мин. степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – Објект мора имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објект КДУ ће се налазити у инжењерско-геолошком рејону ІА2 који је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину фундарања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. – Ниво подземне воде се најчешће налази на контакту кварталних и неогених седимената, на дубини мањој од 5 m. – Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 m, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. – Приповршинске насlage су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. – За новопланирани објект КДУ урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

	Депанданс ПУ: Ј1-Д.1 „Звездара”, у Блоку 7
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – за постојећи вртић (депанданс) предшколске установе „Звездара” планом је издвојена посебна грађевинска парцела Ј1-Д.1, у оквиру блока 7, имајући у виду да је у складу са условима надлежних институција формирање у виду депанданса у зонама компатибилне намене: КО Звездара Део к.п.: 3882/3; 3862/1. Површина комплекса је око 419 m². – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати. 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 1:500.
намена	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана намена дела објекта је предшколска установа. – Објект за боравак деце предшколског узраста планиран је као депанданс дечје установе. – Капацитет постојећег објекта Ј1-Д.1 – максимално 110 деце. – Објект има капацитет за организацију припремног предшколског програма.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећи објект у блоку 7. – У оквиру организације функционалних целина, препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.
нормативи и параметри изградње	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа укупна БРПП објекта депанданса Ј1-Д.1 која износи 663 m² (6,03 m²/кориснику)
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа кота пода приземља.
интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – објект се може реконструисати, адаптирати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим планом; – за сваки постојећи објект за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објект у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције.

	Депанданс ПУ: J1-Д.1 „Звездара“, у Блоку 7
Услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру зелених и слободних површина отвореног стамбеног Блока 7 у којем је дефинисана парцела за депанданс (J1-Д.1) обезбедити припадајуће зелене и слободне површине за боравак деце према нормативу 8 м² / детету. – У оквиру ових простора важе следећа правила: – Удео зелених површина у директном контакту са тлом (незастрте површине) је 60%. – Удео травнатих површина је минимално 3 м² / детету. Преостали део чине игралишта и комуникације. – Игралишта морају да имају опрему која је квалитетна и безбедна за коришћење. – Терен мора да буде раван или благо нагнут (1–2%), оцедит, без влажности и подземних вода. – Биљни материјал не сме има токсичне делове, бодље, не сме да буде са списка најпознатијих алергена, медоносан или да има друге карактеристике које могу да изазову нежељене ефекте. – Резервисани простор мора бити у мирном делу блока, ослоњен на планиране зелене површине у зони, удаљен од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не истрчавају на саобраћајнице. – Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд“.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Паркирања за кориснике установе и запослене се планира у регулацији приступне улице или у оквиру гараже у блоку. – Потребан број паркинга места одређује се према нормативима: ДУ:1ПМ/1 групу.

	Депанданси ПУ: J1-Д.2 и J1-Д.3
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – Депанданс J1-Д.2 је планиран у Блоку 8 у оквиру објекта зоне М5.1. – Депанданс J1-Д.3 је планиран у Блоку 2 у оквиру објекта зоне М5.2.
намена	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана намена дела објекта је предшколска установа. – Објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као депанданс деце установе. Капацитети J1-Д.2 и J1-Д.3 су макс. 80 деце по депандансу – Објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – J1-Д.2 се планира у приземљу објекта у зони М5.1 у Блоку 8, у оквиру локације кастарских парцела: део к.п. 4471/1, 4471/2, 4711/5; целе 4471/7 и 4471/6 КО Звездара. – J1-Д.3 се планира у приземљу објекта у зони М5.2 у блоку 2, у оквиру локације кастарских парцела: цела к.п. 4002/13; део: 3958/1, 3958/3, 4013/2 и 4002/3 КО Звездара. – Препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце
нормативи и параметри изградње	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана укупна бруто грађевинска површина објекта депанданса J1-Д.2 и J1-Д.3 износи по објекту 600 м² (7,5 м²/кориснику)
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Одредити у свему према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, број 1/19).
Услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру зоне М5.1 (Блок 8) и М5.2 (Блок 2) зоне на грађевинским парцелама у оквиру којих се буду налазили планирани депанданси дечијих установа (J1-Д.2 и J1-Д.3) обезбедити припадајуће зелене и слободне површине за боравак деце према нормативу 8 м² / детету (640 м²). – У оквиру ових простора важе следећа правила: – Удео зелених површина у директном контакту са тлом (незастрте површине) је 60%. – Удео травнатих површина је минимално 3 м² / детету. Преостали део чине игралишта и комуникације. – Игралишта морају да имају опрему која је квалитетна и безбедна за коришћење. – Терен мора да буде раван или благо нагнут (1–2%), оцедит, без влажности и подземних вода. – Биљни материјал не сме има токсичне делове, бодље, не сме да буде са списка најпознатијих алергена, медоносан или да има друге карактеристике које могу да изазову нежељене ефекте. – Резервисани простор мора бити у мирном делу блока, ослоњен на планиране зелене површине у зони, удаљен од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не истрчавају на саобраћајнице. – Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд“.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Паркирања за кориснике установе и запослене се планира у оквиру припадајуће парцеле. – Потребан број паркинга места одређује се према нормативима: ДУ:1ПМ/1 групу.

(Услови: Секретаријат за образовање и дечју заштиту, бр. 35-24/2017 од 14. децембра 2017. године и Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1766/2017. од 14. децембра 2017. године)

3.4.2. Основне школе (J2)

У обухвату границе плана нема евидентираних објеката основних школа. Планом није планирана њихова изградња.

Постојећи и нови корисници са територије обухвата плана за задовољење услуга из области образовања на примарном нивоу, основних школа, могу користити капацитете постојећих објеката у окружењу.

Најближи објекти основних школа у јединственим гравитационим подручјима на пешачкој изохрони до 600 m су:

- ОШ Вељко Дугошевић, у Милана Ракића 41,
- ОШ Марија Бурсаћ, у Милана Ракића 81, као и
- ОШ 1300 каплара, у Панчина 1.

Постојећи и планирани капацитети основних школа у оквиру гравитационог подручја ће бити довољни за прихват око 260 нових корисника основних школа (у односу на разлику броја постојећих и планираних становника 4.868, односно 7.788).

3.4.3. Високошколске установе (J4)

	УСТАНОВА СТУДЕНТСКОГ СТАНДАРДА – J4 (у Блоку 8а) Студентски дом „РИФАТ БУРЦЕВИЋ“
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Овим планом је дефинисана грађевинска парцела J4 од катастарских парцела: КО Звездара Цела к.п.: 4471/11; 4471/12; 4471/8; Део к.п.: 4471/2; 4471/3; 4471/10; 4231/13; – границе грађевинска парцела J4 дефинисана овим планом, не може се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. – Величина парцеле је око 6962 м². 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 1:500.
намена	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа намена објекта: установа студенског стандарда – студентски дом. – Капацитет – задржава се постојећи капацитет 487 студената – У оквиру комплекса специјализованих високошколских центара могуће је и пожељно планирати и друге комплементарне намене: научно-истраживачку делатност, спортско-рекреативне терене и пратеће комерцијалне, угоститељске и забавне садржаје у служби основне намене, као и уређење слободних и зелених површина. – Максимална процентуална заступљеност пратећих комерцијалних садржаја износи 20%
планиране интервенције	<ul style="list-style-type: none"> – Планира се доградња постојећег објекта на северној страни комплекса до максималне висине венца објекта од 12,0 m, уз повезивање објеката пасарелма са постојећим објектима, у оквиру зоне грађења. – Могућа је доградња и проширење капацитета свих постојећих објеката у оквиру постојећих, ограничавајућих грађевинских линија и грађевинских линија према регулацији јавних саобраћајница, дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим планом. – Пројектовање, организацију и реализацију објекта високошколске установе урадити у складу са Правилницима који дефинишу ову област у зависности од образовног профила и програма надлежних институција.
положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Положај објекта је у границама дефинисаних постојећих, ограничавајућих и грађевинских линија према регулацији саобраћајница. – Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели осим отворених спортских терена и сл. – Отворене спортске терене је могуће сместити ван дефинисаних грађевинских линија.
индекс заузетости парцеле („3“)	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости „3“=40% у оквиру дефинисане зоне грађења. – Постојећи индекс заузетости у оквиру комплекса износи „3пост.“=38%. – Укупно планирана БРГП за комплекс у целисти износи око 8.370 м². – Применом параметара остварују се нормативи: – 14,3 м² парцеле/студенту – 17,2 м² објекта/студенту – Имајући у виду да се установа налази у густо изграђеним деловима насеља, исказани дефицит у површини земљишта по студенту, односно кориснику, дефинисан планом вишег реда, је прихватљив, јер се у близини објекта студенског стандарда налазе отворене зелене површине и спортски терени које установа може користити.
висина венца објекта (спратност – „С“)	<ul style="list-style-type: none"> – Спратност постојећих објеката износи П до Су+П+1+Пк. – Максимална планирана висина венца објеката је 12,0 m у односу на нулту коту. – Максимална планирана висина венца сале за физичку културу и мултифункционалну салу је 9,0 m у односу на нулту коту.

	УСТАНОВА СТУДЕНТСКОГ СТАНДАРДА – Ј4 (у Блоку 8а) Студентски дом „РИФАТ БУРЏЕВИЋ”
кота пода приземља	– Кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте. – Кота пода приземља може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти у функцији Студентског дома могу се реконструисати, адаптирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим планом; – за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције.
услови за зелене и слободне површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Обавезно учешће зелених површина у директном контакту са тлом је минимално 40% површине парцеле. – Уз помоћ зеленила и биоинжењерских мера треба решавати визуелне конфликти са суседним наменама, као и заштиту од прашине и буке. Ово се посебно односи на саобраћајнице где треба формирати шири заштитни појас дрвећа и шибља на ободу комплекса (минимално два реда високе вегетације). Високо зеленило и засади треба да буду на довољном растојању да се не би угрозило осветљење и осунчање објекта. – Користити квалитетан садни материјал, расаднички одговарајуће, прилагођен природним и створеним условима средине. Композиционо решење прилагодити намени објекта, као и степен опремљености вртно-архитектонским елементима. Обезбедити осветљење, квалитетно поклопање безбедно за коришћење у свим временским условима и рампе за кретање инвалидних лица. – Предвидети засену површина за паркирање школованим садницама. Дрвеће садити на размаку свако 3-4 паркинг место. Користити растер-елементе са затрављеним спојницама. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације. У случају реконструкције зелене површине обавезна је израда Главног пројекта уређења и озелењавања. Пројекат радити на ажурној геодетској подлози са снимљеним позицијама стабала, уз претходну израду мануала валоризације вегетације и прибављање Техничких услова ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	– Потребан број паркинг места је планиран на основу норматива Ппм/3 запослена. – Потребан број паркин места обезбедити на парцели комплекса.
архитектонско обликовање	– При доградњи потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.
услови за оградњавање парцеле	– Парцелу оградити оградом максималне висине 1,4 м (зидани део максималне висине 0,9 м). – Помоћне фудбалске и друге отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Објекат студентског дома се налази у инжењерско-геолошком рејону ІА1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага дебљине и преко 10м испод којих се налазе делувијалне глине дебљине 2-6м. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објекта. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебљини минимум 0,5–0,8 м, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2м, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

3.4.4. Установе примарне здравствене заштите

У обухвату границе плана нема евидентираних објеката примарне здравствене заштите. Планом није планирана њихова изградња.

Постојећи и нови корисници са територије обухвата плана за задовољење услуга примарне здравствене заштите, могу користити капацитете постојећих објеката примарне здравствене заштите у окружењу.

Најближи објекти примарне здравствене заштите су:

- Централни објекат Дома здравља „Звездара”, Олге Јовановић 11;
- Здравствена амбуланта „Северни булевар”, Вељка Дугошевића 44;
- Здравствена амбуланта „Далматинска”, Далматинска 104.

3.4.5. Установе специјализоване здравствене заштите (Ј7)

	Део Клиничко болничког центра „Звездара” Ј7 (у Блоку 1)
грађевинска парцела	– Планом је дефинисана грађевинска парцела (Ј7) која се састоји од: делова катастарских парцела 3610/1; 3610/4; 3610/2, КО Звездара. – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. 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 1:500.
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. – није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре;
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Према положају на парцели објекти су слободностојећи. – Растојање између објеката у комплексу је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0м. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених. – Установе социјалне заштите (старачки домови, домови за одрасла лица, услуге помоћи у кући и сл) такође могу бити комплементарни садржај у оквиру специјализованих здравствених центара
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 20%
висина венца и слемена објекта	– Максимална висина венца објекта је 22,0м, – максимална висина слемена објекта је 26,0м.
кота пода приземља	– Кота пода приземља нових објеката је максимално 0,2м виша од нулте коте. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти у комплексу, који су у функцији Клиничко болничког центра могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења дефинисаних овим планом, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Постојећи објекти у комплексу који нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само њихова адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање. Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – За сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције.
услови за зелене слободне и површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 80%. – Планом је предвиђено очување и унапређење постојећих парковски уређених површина у директном контакту са тлом које заузимају 60 % површине комплекса и представљају посебну природну вредност анализираних подручја.

(Услови: Установа студентски центар „Београд”, бр. 7477 од 27. децембра 2017. године)

	Део Клиничког болничког центра „Звезда” Ј7 (у Блоку 1)
	<ul style="list-style-type: none"> – Део површина (5 до 10%) који се користи за потребе рехабилитације треба да буде прилагођен таквом начину коришћења у смислу организације и опремања простора. Композиционо решење зелених површина прилагодити карактеру и просторној организацији објеката. – Ободом комплекса, а непосредно уз саобраћајнице, треба формирати зелени заштитни појас дрвећа и шибља минималне ширине 5m. – При избору биљних врста дати предност врстама са већим транспирационим капацитетом и дужим вегетационим периодом. Користити биљке са одређеним санитарним деловањем (фитонцидне и бактерицидне врсте). Користити дрвеће које је издржљиво у градским условима, оно које брже расте, а има дужи вегетациони период, као и оно које је отпорније према болестима. – Обезбедити вртно-архитектонске елементе у складу са наменом комплекса, осветљење, квалитетно поклочање безбедно за коришћење у свим временским условима. – Предвидети рампе за кретање инвалидних лица. – Предвидети засену површина за паркирање школованим садницама. Дрвеће садити на размаку свако 3-4 паркинг место. Користити растер-елементе са затрављеним спојницама. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације. У случају реконструкције зелене површине обавезна је израда Главног пројекта уређења и озелењавања. Пројекат радити на ажурној геодетској подлози са снимљеним позицијама стабала, уз претходну израду мануала валоризације вегетације и прибавање Техничких услова ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	– Укупне потребе за паркирањем решити на припадајућој парцели (комплексу) у оквиру објекта или на отвореним паркинг површинама простору према нормативу ППМ/3.5 запослена.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – При изградњи нових објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 30 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за оградњавање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона Ј7 се налази у инжењерско-геолошком рејону ПИА4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. – Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште ВГ-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано наспавање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. – Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедурних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације). – Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неогдговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укупаних етажа од подземних и свих процедурних вода, треба планирати дренажу дренаже вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима. – У динамици изградње пожељно је прво радити објекте у нижим деловима терена како се не би нарушило природно стање стабилности падина. – Код извођења земљаних радова за линијске објекте инфраструктуре, ископе осигурати од обрушавања. Ровове затрпавати материјалом из ископа са адекватном збијеношћу. Ископе изводити по могућству од најнижих према вишим kotaма терена. Материјале из ископа не треба одлагати на горњим деловима падина или на деловима где њихово присуство може довести до промене равнотежног стања у тлу. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена (Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Назив површине остале намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Комерцијални садржаји	ГП-1	КО Звездара Део к.п.: 3882/3; 3727;
Комерцијални садржаји	ГП-2	КО Звездара Део к.п.: 3862/1; 3882/3;
Комерцијални садржаји	ГП-3	КО Звездара Део к.п.: 3862/1; 3882/3;
Мешовити градски центри	ГП-4	КО Звездара Цела к.п.: 3877/6; 3877/5; Део к.п.: 3877/7; 3862/1;
Комерцијални садржаји	ГП-5	КО Звездара Цела к.п.: 4440/4;

Табела 11 – Табеларни приказ пописа катастарских парцела осталих намена

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 1:500.

4.1. Површине за становање

4.1.1. Зона С1– Зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града

У оквиру постојеће организације простора у Блоку 9 која се карактерише објектима породичног становања из претходног периода изграђених за потребе становања радника, извршена је подела на подблокове који су дефинисани углавном у оквиру постојећих катастарских парцела са више породичних објеката на њима.

Објекти су у основној намени били двојни приземни павиљони са два стана. На јединственој катастарској парцели се налазило од четири до десет истоветних павиљона. У сваком подблоку, извршене су физичке поделе парцела оградњавањем окупница. Већина објеката је реконструисана, доградња и надзидана.

У складу са затеченим стањем, просторним могућностима у зони, ширини планираних саобраћајница и постојећих улица, положајем насупрмних објеката у односу на регулационе линије, дата су правила грађења за појединачне подзоне:

С1.1 коју карактерише преизграђеност породичним објектима претежно у оквиру једне катастарске парцеле (подблока), велики проценат реализоване доградње и надзидивања углавном за висину поткровне етаже. Просечна спратност у овој зони је приземље и поткровље. Планирана висина венца објекта у овој подзони је 6,0 m.

С1.2 коју карактерише изграђеност породичним објектима делимично двојним павиљонима, делимично становању у оквиру формираних катастарских парцела породичног становања, које су спратности од П до П+1. У претходном периоду вршене су интервенције као што су адаптација, реконструкција, доградња и надзидивање. Ова подзона се налази уз Чингријину улицу која је саобраћајница са већом ширином регулације од осталих приступних улица у Блоку 10. Планирана висина венца објеката у овој подзони је 9,0 m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.1 (Блок 9, 9в, 9г, 9д и 9ђ)	
основна намена површина	– породично становање
компатибилност намене	– Са породичним 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% макс. 20%.
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат, – максимални број стамбених јединица у објекту је четири, – у унутрашњости парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката, гараже и баштенске оставе,
типологија објеката	– објекти могу бити слободностојећи, једнострано или обострано узидани
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине према јавној саобраћајној површини од 10,0 m и минималне површине 230 m ² , – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине. – Када се формира нова грађевинска парцела, обухватом плана парцелације се мора обухватити цела катастарска парцела. – Нова грађевинска парцела мора имати минималну површину 230 m ² . Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини за изградњу слободностојећег објекта износи 12 m; – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини за изградњу једнострано или двострано узиданих објеката износи 10 m; – код угаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину се сматрају фронтом парцеле, а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле; – када грађевинска парцела има колски приступ са више улица меродавна је ширина фронта само према једној улици, али не мања од 10,0 m; – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („3”) на парцели је до 50%
висина венца и слемена објекта	– максимална висина венца објекта је 6,0 m, а висина слемена 9,0 m,
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, како је приказано на графичком прилогу бр. 3 – Регулационо-нивелациони план, Р 1:1.000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле. – према положају на парцели објекти могу бити: слободностојећи, једнострано или двострано узидани. – слободностојећи објекти се могу градити само на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m, – једнострано или обострано узидани објекти се могу градити на парцелама ширине фронта једнаког или већег од 10m. – За породично становање дозвољава се и изградња гаража и остава. Гаража се може поставити у оквиру грађевинске парцеле у равни са објектом или ван објекта у оквиру зоне грађења. Маневарски простор за приступ паркингу местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији, већ у оквиру зоне грађења. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте. Ови објекти могу бити максималне висине венца 4,0 m и максималне висине слемена 6,0 m. – површине надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ови објекти могу бити максималне висине венца 4,0 m и максималне висине слемена 6,0 m”.
растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти: – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. Једнострано узидани објекти: – Једнострано узидани објекат има једну бочну страну објекта постављену на бочну границу парцеле. – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. – Није дозвољено постављање отвора на бочној граници парцеле. Двострано узидани објекти: – постављају се на граници парцеле, без могућности отвора на бочним фасадама.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.1 (Блок 9, 9в, 9г, 9д и 9ђ)	
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: – цела висина објекта када је дубина парцеле једнака или већа од 25 m; – 1/2 висине објекта када је дубина парцеле мања од 25 m, – изузетно 1/3 висине објекта када је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија.
кота пода приземља	– Кота пода приземља се одређује у односу на највишу коту приступне саобраћајнице на местима где се грађевинска линија поклапа са регулационом, – Кота пода приземља се на местима где је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију одређује у односу на нулту коту. – Кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте. – За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, када положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан планом. – постојећи објекти на парцели чија је спратност и индекс заузетости већи од дозвољеног или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција. – Када се постојећи објекат уклања и замењује новим, за њега важе правила грађења дефинисана за ову подзону.
услови за зелене слободне и површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и вено уклапање у планирано решење.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према следећим нормативима: Становање: 1.1 ПМ по стану Трговина: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора Пословање: 1ПМ на 60 m ² НГП пословног простора
архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. – Последња етажа се планира као поткровље. – Дозвољена је изградња вишеводног крова, уз услов да пад кровних равни буде ка саобраћајници и сопственом дворишту, – висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 30 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се могу формирати излази на терасу или лођу. – Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
услови за оградивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m. – Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. – Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
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 – 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.
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). – Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110 Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 др. закон)).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.1 (Блок 9, 9в, 9г, 9д и 9ђ)	
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти у подзони С1.1 се углавном налазе у инжењерско-геолошком рејону IA1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дељини минимум 0.5-0.8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – Један део подзоне се налази у инжењерско-геолошком рејону ПНА4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.2, (Блок 10)	
основна намена површина	– породично становање
компатибилност намене	– Са породичним 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80% макс. 20%.
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат, – дозвољена је изградња помоћних објеката гараже и баштенске оставе, – максимални број стамбених јединица у објекту је 4 (четири), – у оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.
типологија објеката	– објекти могу бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине према јавној саобраћајној површини од 10,0 m и минималне површине 250 m ² , – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине, – када се формира нова грађевинска парцела, обухватом плана парцелације се мора обухватити цела катастарска парцела. – Нова грађевинска парцела мора имати минималну површину 250 m ² . – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини за изградњу слободностојећег објекта износи 12 m; – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини за изградњу једнострано или двострано узиданих објеката износи 10 m; – код угаоних грађевинских парцела све странице које излазе на јавну површину се сматрају фронтном парцеле, а остале границе парцеле се сматрају дочним границама парцеле; – када грађевинска парцела има колски приступ са више улица меродавна је ширина фронта само према једној улици, али не мања од 10,0 m; – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („3”) на парцели је до 50%

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.2, (Блок 10)	
висина венца и слемена објекта	– максимална висина венца објекта је 9,0 m, а висина слемена 12,0 m,
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичком геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и минималним растојањима од бочних и задње границе парцеле. – према положају на парцели објекти могу бити: слободностојећи, једнострано или двострано узидани. – слободностојећи објекти се могу градити само на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m, – једнострано или обострано узидани објекти се могу градити на парцелама ширине фронта једнаког или већег од 10 m. – За породично становање дозвољена је изградња гаража и остава. Гаража се може поставити у оквиру грађевинске парцеле у равни са објектом или ван објекта у оквиру зоне грађења. Маневарски простор за приступ паркингу местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији, већ у оквиру зоне грађења. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије. Ови објекти могу бити максималне висине венца 4,0 m и максималне висине слемена 6,0 m². – У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ови објекти могу бити максималне висине венца 4,0 m, а максимална висина слемена 6,0 m².
растојање од бочне границе парцеле	<p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Једнострано узидани објекат има једну бочну страну објекта постављену на бочну границу парцеле. – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1,5 m. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. – Није дозвољено постављање отвора на бочној граници парцеле. <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> – постављају се на граници парцеле, без могућности отвора на бочним фасадама.
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> – цела висина објекта када је дубина парцеле једнака или већа од 25 m; – 1/2 висине објекта када је дубина парцеле мања од 25 m; – изузетно 1/3 висине објекта када је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте. – За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, када положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан планом. – постојећи објекти на парцели чија је спратност и индекс заузетости већи од дозвољеног или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела не могу се доградити, већ је дозвољена само реконструкција. – Када се постојећи објекат уклања и замењује новим, за њега важе правила грађења дефинисана за ову подзону.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Обавезно је чување постојеће вредне дрвенасте вегетације и њено уклапање у планирано решење.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према следећим нормативима: Становање: 1.1 ПМ по стану Трговина: 1ПМ на 50 m² нето продајног простора Пословање: 1ПМ на 60 m² НГП пословног простора
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. – Последња етажа се планира као поткровље. – Дозвољена је изградња вишеводног крова, уз услов да пад кровних равни буде ка саобраћајници и сопственом двористишту, – висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 30 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се могу формирати излази на терасу или лођу. – Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА, подзона С1.2, (Блок 10)	
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или 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 сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Подзона С1.2 се налази у инжењерско-геолошком рејону IA1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебелини минимум 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. За сваки новопланирани објект урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.

4.1.2. С6 – Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање

У оквиру постојеће организације блоква у којима је планирана трансформација породичног становања у вишепородично становање дефинисане су следеће подзоне:

С6.2 у оквиру блокова уз улицу Милана Ракића, Прешевску и Милоша Савковића планира се трансформација постојеће изграђености са могућношћу задржавања већ формиране регулације и положаја објеката на постојећим парцелама које испуњавају услове за ову зону. Планира се могућност нове изградње са висином која одговара ширини регулације приступних саобраћајница. Као изузетак планирана је подзона С6.2* уз Чингријину улицу где се такође планира трансформација постојећег становања.

С6.3 уз Прешевску где је планирана замена постојећих објеката породичног становања и изградња нових објеката за вишепородично становање, са висином објеката која је примерена ширини регулације приступне саобраћајнице и дубини грађевинских парцела у зони. У овој зони је започета трансформација становања на основу претходних планских условљености.

С6.4-1 уз улице Батутову, Милоша Савковића и Прешевску у Блоку 2, планира се изградња нових објеката вишепородичног становања на месту објеката који се планирају за уклањање. Спратност ових објеката је у складу са ширином и рангом приступних саобраћајница.

С6.4-2 уз Улицу Чингријину и Нову 1 у Блоку 8а, планира се изградња нових објеката вишепородичног становања на месту објеката који се планирају за уклањање. Спратност ових објеката је у складу са ширином и рангом приступних саобраћајница.

С6.5 уз Улицу Милоша Савковића, где је делимично реализована трансформација породичног становања у вишепородично.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.2 и С6.2*, (у блоковима 3, 5, 11, 9а и 9б)	
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове да је минимална ширина фронта парцеле 11,0 m и минимална површина 300 m². Минимална ширина нове грађевинске парцеле настале парцелацијом/препарцелацијом постојећих кат. парцела не може имати мању ширину фронта од 11 m и мора имати минималну површину 300 m². Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости за подзону С6.2 („З”) на парцели је до 50%, изузетно, за подзону С6.2* (у блоковима 9-а и 9-б), индекс заузетости на парцели је 60%
висина венца и слемена објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 12,0 m максимална висина слемена објекта је 15,0 m, Висина венца објекта се одређује у односу на нулту коту. Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекти у овој зони су по типологији једнострано и двострано узидани, изузетно, за подзону С6.2* (у Блоку 9-б), где може бити слободностојећи. Обавезно је постављање објеката на грађевинску линију према регулацији саобраћајнице, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000, Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и правилима за одстојања према бочним и задњој граници парцеле. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је постављена на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000 грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Када су објекти удаљени од бочних граница парцеле: минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (паралел отвора 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта. Минимално растојање од бочне границе према суседној зони је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: 1/2 висине објекта За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.2 и С6.2 *, (у блоковима 3, 5, 11, 9а и 9б)	
кота пода приземља	– кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, – за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, када положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима. – Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дефинисаног Планом и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција у складу са осталим планираним параметрима
услови за зелене и слободне површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели за подзону С6.2 је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели за подзону С6.2 * је 40% Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. – Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферских вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд“.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже Становање: 1.1 ПМ по стану Трговина: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора Пословање: 1ПМ на 60 m ² НГП пословног простора Угоститељство: 1ПМ/2 стола са 4 столице; – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. – Када је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
правила за гаражу	– Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. – У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.
архитектонско обликовање	– 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. – Висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагођити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. – Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.
услови за оградивање парцеле	– Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.2 и С6.2 *, (у блоковима 3, 5, 11, 9а и 9б)	
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). – Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
Инжењерско геолошки услови	– Објекти у подзони С6.2 и С6.2* се углавном налазе у инжењерско-геолошком рејону IA1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразито до средње деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебелини минимум 0,5–0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – Објекти у подзони С6.2* (Блок 9б) се налазе у инжењерско-геолошком рејону ПIIА4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. За сваки новопланирани објект урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.3. (у Блоку 2)	
основна намена површина	– 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове да је минимална ширина фронта парцеле 11,0 m и минимална површина 300 m ² . – Минимална ширина нове грађевинске парцеле настале парцелацијом/препарцелацијом постојећих кат. парцела не може имати мању ширину фронта од 11 m и мора имати минималну површину 300 m ² . – Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине. – Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („3”) на парцели је до 60%
Висина венца и слемена објекта	– уз улицу Прешевску, максимална висина венца објекта је 15,0 m. Планирати повучени спрат где је максимална висина венца 18,0 m. Положај грађевинских линија је дефинисан у графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Максимална висина слемена објекта 21,5 m. – Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, – Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етажне у односу на нулту коту.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.3, (у Блоку 2)	
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти у овој зони су по типологији једнострано и двострано узидани – Обавезно је постављање објеката на грађевинску линију према регулацији саобраћајнице (за макс.в.в 15,0 m) и на грађевинску линију за максималну висину венца 18,0 m, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и правилима за растојање од бочне и задње границе парцеле. – У односу на регулациону линију, грађевинска линија је постављена на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не сме пресекти грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним и задњим границама парцела.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Када су објекти удаљени од бочних граница 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 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта, – када се објекат поставља на границу суседне зоне/подзоне, није дозвољено отварање прозорских отвора.
растојање од задње границе парцеле	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, – за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – Сви постојећи објекти на којима није извршена трансформација у претходном периоду, планирани су за замену новим објектима, – објекти који су у претходном периоду реализовани на основу планских докумената и где је извршена трансформација породичног у вишепородично становање, а имају мање параметре од дефинисаних овим правилима, могу се надградити и доградити до максималних параметара; – на осталим постојећим објектима је могуће само инвестиционо одржавање.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у بلاгом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. – Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1. Правила грађења саобраћајне мреже – Становање: 1.1 ПМ по стану – Трговина: 1ПМ на 50 m² нето продајног простора – Пословање: 1ПМ на 60 m² НПП пословног простора – Угоститељство: 1ПМ/2 столица са 4 столице; – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. – Када је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
правила за гаражу	<ul style="list-style-type: none"> – Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. – У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.3, (у Блоку 2)	
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте испројектоваати у духу савремене архитектуре, – Изнад равне проходне терасе повученог спрата планирати над-стершницу максималне ширине 2,0 m. – Ограда равне проходне терасе повученог спрата, мора бити прозирна (каљено стакло, метална решеткаста ограда и сл.). Висина прозирне ограде се рачуна од максималне висине венца (макс.в.в.15,0 m), а према прописима за пројектовање стамбених објеката. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
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
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Подзона С6.3 се налази у инжењерско-геолошком рејону IА1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразити до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебелини минимум 0.5-0.8 m, а подтло оградити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајнице. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-1, (у Блоку 2)	
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. – Објекат у оквиру једне грађевинске парцеле може бити у ламелама са засебним улазима. – Подземна гаража се планира у оквиру грађевинске парцеле. – Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-1, (у Блоку 2)	
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 14,0 m и минимална површина 600 m². Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела не може имати мању ширину фронта од 14,0 m, и мора имати минималну површину 600 m². Део катастарске парцеле 4016/2 КО Звездара и део катастарске парцеле 4002/15 КО Звездара у оквиру ове подзоне се морају спојити у једну грађевинску парцелу или када се формира грађевинска парцела од више катастарских парцела од којих се једна граничи са к.п. 4016/2 КО Звездара, обавезно се припада део 4016/2 КО Звездара како не би остала неуловна грађ. парцела. Максимална величина грађевинске парцеле је површина целе подзоне С6.4-1. Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Постојеће грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14 m. За нове грађевинске парцеле које излазе на две или више саобраћајних површина, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14 m. Дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	– максимални индекс заузетости („3”) на парцели је до 70%
висина венца и слемена објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је 18,0 m, максимална висина слемена објекта је 21,5 m. Када се планира повучени спрат, висина венца повученог спрата је 18,0 m. Висина венца објекта се одређује у односу на нулту коту према јавној саобраћајници тако да се: према Улици Милоша Савковића висина ламеле а, према Ул. Батутовој висина ламеле б, према Улици прешевској одређује висина ламела в, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етаже у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекти у овој подзони су по типологији: једнострано, двострано узидани или јединствен објекат у оквиру грађевинске парцеле која се формира у оквиру подзоне С6.4-1, објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, мора бити у ламелама где је максимална дужина појединачне ламеле према јавној саобраћајници 22,0 m. Објекат се мора поставити на грађевинску линију према регулацији саобраћајница, а према унутрашњости грађевинске парцеле у оквиру или на ограничавајуће грађевинске линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. У односу на регулациону линију, грађевинска линија је на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр.3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи надземну грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама према дефинисаним подземним грађ. линијама, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
растојање од бочне границе парцеле	– објекти се постављају на бочне границе парцеле ове подзоне, – удаљеност објеката од бочних граница парцела суседних зона је дефинисана ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000, без обзира на врсту отвора.
растојање од задње границе парцеле	– Растојање објеката од задње границе парцеле је дефинисано ограничавајућом грађевинском линијом, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> Објекти у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, приступ стамбеном и пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. У оквиру објекта, могуће је планирати ниско и високо приземље.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> Планирана је замена свих постојећих објеката новим објектима. Сви постојећи објекти на парцели могу се само реконструисати у оквиру постојећих габарита до замене новим објектом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-1, (у Блоку 2)	
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 30%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%. У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже. Становање: 1.1 ПМ по стану Трговина: 1ПМ на 50 m² нето продајног простора Пословање: 1ПМ на 60 m² НГП пословног простора Угоститељство: 1ПМ/2 стола са 4 столице.
правила за гаражу	<ul style="list-style-type: none"> Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине. Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. Када је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена. Могуће је предвидети паркирање на горњој плочи гараже. Гаража се може градити у више нивоа, ако је терен у паду. Планирати улаз/излаз у гаражу тако да буде што даље од раскрснице. Планирати одговарајући простор за паркирање инвалида, и обезбедити њихово несметано кретање до стамбеног дела зграде.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, или повучени спрат. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. Када се планира повучени спрат, минимално се повлачи 1.5m у односу на фасадно платно. Планирати наткривену терасу повученог спрата. Ограда терасе повученог спрата мора бити транспарентна. Кровне равни морају имати пад ка улици и сопственом дворишту. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Предвидети рампе за кретање децијих и инвалидских колица до стамбеног улаза.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинске парцеле у Блоку 2 се не могу ограђивати према регулацији саобраћајница. На местима колског улаза у парцелу могуће је постављање металне капије висине 1,40 m. Дозвољена висина оградe према суседној парцели је 1,4 m; уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe; парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-1, (у Блоку 2)	
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
инжењерско-геолошки услови	– Подзона С6.4-1 се налази у инжењерско-геолошким рејонима IA1 и IA2. – Инжењерско-геолошки рејон IA1 је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објекта. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 м, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Зарушавања ровава мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цени, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – Инжењерско-геолошки рејон IA2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину фундирања новопроектваних објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темелне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања изградом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ровова) до дубине од 1,5 м, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске наслаге су погодне за израду постелица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
Начин спровођења	– Обавезна је израда урбанистичког пројекта за реализацију објекта ове подзоне, – за реализацију објеката на појединачним грађевинским парцелама потребно је током израде урбанистичког пројекта приказати волуметрију контактнoг подручја. – Локације за коју је потребна израда урбанистичког пројекта су приказане у графичком прилогу „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500, лист бр.4а.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-2 (у Блоку 8а)	
основна намена површина	– 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. – Подземна гаража се планира у оквиру грађевинске парцеле. – Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. – Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове тако да је минимална ширина фронта парцеле 11,0 m и минимална површина 300 m ² . – Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела не може имати мању ширину фронта од 14,0 m, и мора имати минималну површину 500 m ² . – Максимална величина грађевинске парцеле је површина целе подзоне С6.4-2. – Постојеће и планиране грађевинске парцеле које излазе на више јавних саобраћајних површина, могу имати одвојене колске улазе/излазе на парцелу. – За постојеће грађевинске парцеле, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 11 m. – За нове грађевинске парцеле, минимална ширина фронта према једној од саобраћајних површина је једнака или већа од 14 m, – дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ПОДЗОНА С6.4-2 (у Блоку 8а)	
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („З”) на парцели је до 60%
висина венца и слемена објекта	– Максимална висина венца објекта је 18,0 m (максимална висина слемена објекта 21.5 m). Када се планира повучени спрат, висина венца повученог спрата је 18.0m. – Висина венца објекта се одређује у односу на нулту коту према јавној саобраћајници. – Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, – Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етаже у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	– Објекти у овој подзони су по типологији слободностојећи и једнострано узидани. – Када се гради објекат на грађевинској парцели која се формира у оквиру целе подзоне, објекат мора бити у ламелама. Свака ламела мора имати засебан улаз у стамбени део објекта. – Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и одстојањем од бочних и задње границе парцеле. – У односу на регулациону линију, грађевинска линија је дефинисана на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичком геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) не сме прећи грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта до линије разграничења са суседним парцелама.
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 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.
растојање од задње границе парцеле	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: – 1/2 висине објекта, – за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
кота пода приземља	– Кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте. – За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти на којима није извршена трансформација у претходном периоду, планирани су за замену новим објектима, – објекти који су у претходном периоду реализовани на основу планских докумената и где је извршена трансформација породичног у вишепородично становање, а имају мање параметре од дефинисаних овим правилима, могу се надзидати и доградити до максималних параметара; – на осталим постојећим објектима је могуће само инвестиционо одржавање.
услови за зелене и слободне површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%. – У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. – Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферског вода са застржих површина. Формирати рампе и рукохватне за кретање инвалидних лица. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже – Становање: 1.1 ПМ по стану – Трговина: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора – Пословање: 1ПМ на 60 m ² НПП пословног простора – Угоститељство: 1ПМ/2 стола са 4 столице; – максимална заузетост подземног гаражом је 85% површине парцеле. – Када је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.4-2 (у Блоку 8а)	
правила за гаражу	<ul style="list-style-type: none"> Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, или повучени спрат. 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. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. Када се планира повучени спрат, минимално се повлачи 1,5 m у односу на фасадно платно. Планирати наткривену терасу повученог спрата. Ограда терасе повученог спрата мора бити транспарентна. Кровне равни морају имати пад ка улици и сопственом дворишту. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лоу. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Предвидети рампе за кретање децијих и инвалидских колиџа до стамбеног улаза.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинске парцеле се према улици могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m; уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде; парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлководну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Зона С6.4-2 се налази у инжењерско-геолошком рејону IA1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразиту до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објекта. Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дељини минимум 0,5-0,8 m, а подтло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. За сваки новопланирани објект урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објект односно тло може да издржи планирану интервенцију.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.5 (у Блоку 2)	
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> 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 у оквиру грађевинске парцеле је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.5 (у Блоку 2)	
број објеката на парцели	– На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове да је минимална ширина фронта парцеле 11,0 m и минимална површина 300 m². Минимална ширина нове грађевинске парцеле настале парцелацијом/препарцелацијом постојећих кат. парцела не може имати мању ширину фронта од 11 m и мора имати минималну површину 300 m², дозвољено је одступање 10% од минималне површине и димензија грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („З”) на парцели је до 60%
висина венца и слемена објекта	<ul style="list-style-type: none"> Висина објекта се одређује у односу на нулту коту. Максимална висина венца објекта је 18,0 m, максимална висина слемена објекта 21,5 m. Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту.
изградња нових објеката, типологија објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> Објекти у овој зони су по типологији једнострано и двострано узидани. Обавезно је постављање објеката на грађевинску линију према регулацији саобраћајнице, како је приказано на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и правилима за одстојања према бочним и задњом граници парцеле. У односу на регулационој линију, грађевинска линија је постављена на одстојању од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) не сме прећи грађевинску линију према регулацији улице. Могуће је градити подземне делове објекта у оквиру граница грађевинске парцеле према суседним парцелама.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Када су објекти удаљени од бочних граница парцеле: <ul style="list-style-type: none"> – 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 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта, осим на к.п. 3979/1 и к.п. 3987/1 КО Звездара, где је њен положај дефинисан и приказан на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
растојање од задње границе парцеле	– Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: <ul style="list-style-type: none"> – 1/2 висине објекта
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте, за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> Сви постојећи објекти на којима није извршена трансформација у претходном периоду, планирани су за замену новим објектима, објекти који су у претходном периоду реализовани на основу планских докумената и где је извршена трансформација породичног у вишепородично становање, а имају мање параметре од дефинисаних овим правилима, могу се надзидати и доградити до максималних параметара; на осталим постојећим објектима је могуће само инвестиционо одржавање.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. У случају да је грађевинска линија подземне гараже ван габарита објекта, обавезно је озелењавање кровне плоче подземног објекта са минимално 30 cm земљишног супстрата и визуелно и нивелационо повезивање са партерним решењем слободних и зелених површина. Овај тип зеленила мора да има карактеристичан профил – слој супстрата, дренажни, филтер и слој хидроизолације. Бетонско дно садног корита мора да буде у благом паду (2–3%) због отицања вишка воде из супстрата према прикључку. Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ подзона С6.5 (у Блоку 2)	
	<ul style="list-style-type: none"> – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд“.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже – Становање: 1.1 ПМ по стану – Трговина: 1ПМ на 50 м² нето продајног простора – Пословање: 1ПМ на 60 м² НГП пословног простора – Угоститељство: 1ПМ/2 стола са 4 столице; – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. – Када је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
правила за гаражу	<ul style="list-style-type: none"> – Гараже за смештај аутомобила се могу градити као подземне гараже. – У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. – висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 25 степени. – Прозорски отвори у оквиру кровних равни се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 м – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде – парцели је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> – Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110 Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
Инжењерско геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Подзона С6.5 се налази у инжењерско-геолошком региону ПА2. – Инжењерско-геолошки рејон ПА2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину финансирања новопројектованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темељне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допунских провлажавања изградом дренажа, сабирница, флексибилних веза водовдне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ророва) до дубине од 1,5 м, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабилност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изводе дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске насlage су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

4.1.3. Становање С9

С9 – Постојећа просторна организација блока (секундарна саобраћајна мрежа, објекти за вишепородично становање са припадајућим зеленим и слободним површинама) која је

резултат спровођења и реализације планираних урбанистичких решења из Плана детаљне разраде који су примењивани у претходном периоду се у овој зони задржава.

С9.1 – у овој подзони, планирана је изградња новог објекта на постојећој катастарској парцели 3878/7 КО Звездара која се налази у оквиру отвореног стамбеног Блока 7.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА – ОТВОРЕНИ СТАМБЕНИ БЛОК зона С9, (у блоковима 2, 4, 6 и 7)	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> – вишепородично становање – Постојећа организација простора отвореног стамбеног блока у оквиру блокова 2, 4, 6 и 7
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају buku. – Компатибилна намена је дозвољена у приземљима објеката.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа организација простора отвореног блока са више слободностојећих објеката и објеката у ламелама, са приступом преко зелених и слободних површина у отвореном стамбеном блоку, – у оквиру постојећих функционалних целина са зеленим и слободним површинама у отвореном стамбеном блоку приступа се и површинским паркинзима. – У отвореном стамбеном блоку, сваки објекат мора бити на једној грађевинској парцели.
услови за формирање грађевинских парцела	<ul style="list-style-type: none"> – Постојеће катастарске парцеле објеката у отвореном стамбеном блоку овим планом постају грађевинске; посредно се формирају грађевинске парцеле остале намене – становања. – Објекти у отвореном стамбеном блоку који немају формиране грађевинске парцеле, могу их формирати на основу овог Плана тако да грађевинску парцелу чини парцела – објекат. – Овим планом се планирају грађевинске парцеле зелених и слободних површина у отвореном стамбеном блоку (ЗП4-1 до ЗП4-4). – Грађевинске парцеле су дефинисане аналитичко геодетским елементима за обележавање, како је приказано у графичком прилогу бр. 4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење, Р=1:500; – није дозвољена деоба Планом дефинисаних грађевинских парцела зелених и слободних површина у отвореном стамбеном блоку.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа заузетост објектима у оквиру зоне С9, у блоковима 2, 4, 6 и 7.
висина објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећа спратност објеката у отвореном стамбеном блоку је од П+3+Пк до П+16. – Постојећа спратност објеката је дефинисана у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р: 1:1.000.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Није дозвољена изградња нових објеката, осим осим у Блоку 7 на грађевинској парцели ГП-6.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Задржава се постојећа ката у свим изграђеним објектима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – За све постојеће објекте важи: – дозвољено је текуће одржавање, санација и адаптација постојећих објеката у оквиру габарита објекта; – Дозвољена је реконструкција постојећег изграђеног простора у оквиру габарита објекта под следећим условима: – оставе станара могуће је претворити у стамбени или пословни простор у складу са прописима, – станове у приземљу је могуће претворити у пословни простор у складу са прописима, – приступ пословном простору у приземљима објеката обезбедити преко зелених и слободних површина у отвореном стамбеном блоку. – Дозвољено је затварање балкона, ложа и тераса оријентисаних према улици и другим јавним просторима, искључиво као јединствена интервенција за све етажне једне вертикале објекта; – дозвољена је реконструкција и санација равноравног крова додавањем плитког косог крова, у оквиру постојећег габарита објекта, без формирања корисне стамбене површине, нагиба макс. 15°. – Дозвољена је уградња лифта у постојеће објекте према просторним и техничким могућностима.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> – За грађевинске парцеле ЗП4-1 до ЗП4-5 правила уређења јавних зелених површина отвореног стамбеног блока су дата у поглављу 4.4. Јавне зелене површине.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Паркирање се решава у оквиру постојећих и планираних паркинга простора у регулацији улица, у планираној подземној гаражи СП-1 и у објекту планираном за гаражу К4.1 (у Улици Чингријиној између бројева 11 и 13). – Планирано је паркирање на крову гараже, са приступом из Ул. бана Иваниша преко интерног приступа.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА – ОТВОРЕНИ СТАМБЕНИ БЛОК зона С9, (у блоковима 2, 4, 6 и 7)	
услови за ограђивање парцеле	– на свим парцелама у оквиру отвореног стамбеног блока планирано је јавно коришћење и забрањено је ограђивање чврстом оградом већ само ниском живом оградом.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Сви објекти имају прикључке на инфраструктурне инсталације и водове.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА – ОТВОРЕНИ СТАМБЕНИ БЛОК подзона С9.1, (у Блоку 7)	
основна намена површина	– вишепородично становање – Постојећа организација простора отвореног стамбеног блока у оквиру Блока 7
компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности који не угрожавају животну средину и не стварају буку. – Компатибилна намена је дозвољена у приземљу објекта.
број објеката на парцели	– Један објекат на грађевинској парцели ГП-6.
услови за формирање грађевинских парцела	– Задржава се постојећа катастарска парцела 3878/7 КО Звездара која се као изузетак (у оквиру Блока 7, подзона С9.1), планира као грађевинска парцела ГП-6. – Грађевинска парцела је дефинисана аналитичко геодетским елементима за обележавање, како је приказано у графичком прилогу бр. 4, „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500; – Није дозвољена деоба Планом дефинисане грађевинске парцеле. – Приступ парцели ће бити преко постојећег саобраћајног приступа који се налази у оквиру јавне грађевинске парцеле ЗП4-3 – зелене и слободне површине у отвореном стамбеном блоку и који се овим планом не приказује у графичким прилозима као посебна грађевинска парцела.
индекс заузетости парцеле	– на грађевинској парцели ГП-6 максимални индекс заузетости износи 20%.
висина венца објекта	– на грађевинској парцели ГП-6, планирана је изградња објекта висине венца 7,60 m, – планирати плитак кос кров, максималног нагиба 15 степени. – Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Планирани објекат на грађевинској парцели ГП-6, поставити на дефинисане грађевинске линије, како је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
кота пода приземља	– кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте, – када објекат у приземљу има нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Дозвољено је текуће одржавање, санација и адаптација постојећег објекта у оквиру постојећег габарита.
услови за зелене и слободне површине	– ГП-6, подзона С9.1, Блок 7: минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 80%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 30%. Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. За постојећу вегетацију која је угрожена израђом, обавеза Инвеститора је да се обрати Градској комисији са захтевом за одобрење за сечу стабала преко надлежне градске општине како би се прибавило Решење и утврдила надокнада. Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	– Паркирање решити у оквиру парцеле, у подземној гаражи у оквиру габарита објекта и на отвореном паркингу простору.
архитектонско обликовање	– Планирани објекат на грађевинској парцели ГП-6, пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.
услови за ограђивање парцеле	– на свим парцелама у оквиру отвореног блока планирано је јавно коришћење, тако да је на предметној парцели забрањено ограђивање чврстом оградом већ само ниском живом оградом.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Планирани објекат на грађевинској парцели ГП-6, мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА – ОТВОРЕНИ СТАМБЕНИ БЛОК подзона С9.1, (у Блоку 7)	
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110 Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
инжењерско-геолошки услови	– Подзона С9-1 се налази у инжењерско-геолошком рејону ША4 . – Инжењерско-геолошки рејон ША4 је охарактерисан као неповољан за урбанизацију. Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. – Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације). – Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укопанних етажа од подземних и свих процедних вода, треба планирати трајно дренажање вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима. – За новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

4.2. Мешовити градски центри

4.2.1. Зона М5 – Зона мешовитих градских центара у зони средње спратности

Ове зоне су планиране у оквиру дела Блока 2 и новоформираног Блока 8.

М5.1 у оквиру новоформираног Блока 8, планирана је замена постојећих објеката новим објектима мешовитих градских центара.

М5.2, у оквиру Блока 2, на локацији бивше фабрике Фасма, планирана је трансформација или замена објекта новим са наменом мешовитих градских центара.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ, подзона М5.1, (у Блоку 8)	
основна намена површина	– мешовити градски центар – мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0–80%: 20%–100%, – у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.
број објеката на парцели	– На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. – Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину од 1.000 m ² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m. – Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20,0 m и минималну површину 1.000 m ² , – максимална величина грађевинске парцеле је површина целе подзоне М5.1, – дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле када се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине, – обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини. Саобраћајни приступ парцелама у Блоку 8 могућ је са ободне саобраћајне мреже (са улица Прешевске-Белопаланачке и Милана Ракића).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ, подзона М5.1, (у Блоку 8)	
индекс заузетости парцеле	– Индекс заузетости („З“) на парцели је до 50%
висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 15,0 m, – максимална висина слемена објекта је 18,5 m – Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту. – Положај грађевинских линија је дефинисан у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“, Р 1:1.000.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Обавезно је постављање објекта на грађевинске линије према регулацији саобраћајница, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“, Р 1:1.000. – Када се део објекта повлачи од грађевинске линије, обавезно је постављање 2/3 габарита објекта на грађевинску линију. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) може се поклапати са границама парцеле, али не сме прелазити грађевинску линију према регулацији улице, – подземни део објекта може заузимати максимално до 85% површине парцеле.
типологија објекта	– планирани објекти могу бити слободно стојећи, једнострано или обострано узидани.
растојање од бочне границе парцеле	– када је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора мин. 1,60 m), од бочних граница парцеле 1/5 висине објекта. – Минимално растојање објекта са отворима стамбених или пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта. – Минимално међусобно растојање стамбених и нестамбених објеката грађевинској парцели је 2/3 вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта.
растојање од задње границе парцеле	– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је мин. 1/2 висине објекта. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
кота пода приземља	– кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте, – за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Дозвољено је текуће одржавање, санација и адаптација постојећих објеката у оквиру габарита објекта.
осветљавање помоћних просторија – светларници	– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту са ламелама, дозвољава се формирање светларника. – Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m ² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m ² . Светларник мора бити усклађен са положајем светларника контактне ламеле. Ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парашета отвора у светларнику је 1,80 m. – Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
услови за зелене и слободне површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд“.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле. – Прорачун паркинга места према нормативу: – Становање: 1.1 ПМ по стану – Трговина: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора – Пословање: 1ПМ на 60 m ² НГП пословног простора

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ, подзона М5.1, (у Блоку 8)	
архитектонско обликовање	– Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, и обликовано их ускладити са просторним потенцијалом. – 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 пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца. – Код поткровља, висина наизглед поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. – Прозорски отвори се могу решавати као кровни прозори или у оквиру кровних баца. Када се формирају излази на терасу или лођу, они морају бити повучени од фасадне равни мин. 1,5 m. Терасе или лође морају бити наткривене. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за ограђивање парцеле	– грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m, – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима).
инжењерско-геолошки услови	– Позона М5.1 се налази у инжењерско-геолошком рејону IА1 који је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. – Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразито до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објекта. – Код линијских објеката – саобраћајница и паркинга, потребно је уклањање хумусног слоја у дебелини минимум 0,5-0,8 m, а подгло обрадити према Техничким условима за саобраћајнице. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. – Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
спровођење	– Урбанистичким пројектом је обавезно планирати депанданс дечије установе I1-D2, у приземљу стамбеног објекта или објекта комерцијалне намене. Депанданс се планира у оквиру грађевинске парцеле у делу Блока 8 (где се налазе к.п.4471/1, 4471/2, 4471/5, 4471/6 и 4471/7, КО Звездара). – обавезна је израда парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта ради реализације нових објеката, – минимални обавезни обухват ради израде парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта (уп1, уп2 и уп3) обухвата следеће катастарске парцеле: – уп 1. целе к.п. 4471/7 и 4471/6; део к.п.4446, 4471/2, 4471/5, 4471/1, 4491/1; – уп 2. целе к.п. 4444, 4445; део 4443; – уп 3. део к.п. 4447/2, 4447/1, 4448 и 4449/1, све К.О.Звездара, (како је приказано у графичком прилогу „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“, лист бр. 4, Р 1:500). – Могућа је израда пројекта парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта за једну или истовремено за две или све три локације (максимални обухват цео Блок 8 – М5.1).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ подзона М5.2, (локација бивше фабрика Фасма, у Блоку 2)	
основна наме- на површина	– мешовити градски центар – Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комер- цијалних садржаја са становањем у односу становање: пословање 0–80%:100%–20%, – у приземљу објект планираних објеката обавезни су комер- цијални садржаји и депанданс дечије установе П1-Д3.
број објеката на парцели	– На парцели се може градити један објекат. – Није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– нова грађевинска парцела ГП-6.38 дефинисана је овим планом како је приказано у графичком прилогу бр. 2а, „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500, – ГП-6.38 се формира од: Целе к.п.: 4002/13; Делова к.п.: 4002/3; 3958/1; 3958/3; 4013/2. – Површина грађевинске парцеле је око 4.864 m ² .
индекс заузе- тости парцеле	– Индекс заузетости („3”) на парцели је до 50%
Висина венца и слемена објекта	– Максимална висина венца објекта је 18,0 m – максимална висина слемена објекта је 21,0 m – Висина венца објекта је највиша тачка фасадног платна у односу на нулту коту, – Висина венца повученог спрата је највиша тачка повучене етажне у односу на нулту коту.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Обавезно је постављање објекта или дела објеката на грађевинску линију, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулацио- но-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. Када се део објекта повлачи од грађевинске линије, обавезно је постављање 2/3 габарита објекта на грађевинску линију. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл) је дефинисана и приказана на графичком прилогу бр. 3. „Регулацио- но-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Подземни део објекта може заузимати максимално до 85% повр- шине парцеле.
типологија објекта	– планирани објекат је слободно стојећи, – може бити један објекат са више улаза/излаза; – може бити објекат у ламелама, са две или више ламела са засебним улазима.
растојање од бочне границе парцеле	– положај објекта у односу на бочне границе парцеле је дефинисан и приказан на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Могуће је постављање прозорских отвора на свим бочним фаса- дама објекта.
растојање од задње границе парцеле	– растојање планираног објекта од задње границе парцеле је дефини- сано грађевинским линијама и приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Могуће је постављање прозорских отвора на свим задњим фасада- ма објекта.
Кота пода приземља	– кота пода приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте, – за нестамбену намену (пословање), кота пода приземља је макси- мално 0,2 m виша од нулте коте, – приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способнош- ћу кретања.
Правила и услови за интервенцију на постојећим објектима	– постојећи објекат бивше фабрике на парцели може се реконстру- исати у оквиру постојећих габарита и волумена. Постојећа висина венца и слемена објеката се утврђује на основу архивске грађе, грађевинске или употребне дозволе. Дозвољено је увођење комер- цијалних садржаја као што су: угоститељски објекти, књижаре, продавнице сувенира и рекламних материјала и сл. – Не дозвољава се увођење комерцијалних садржаја као што су: шопинг центри, хипермаркети, шопинг молони, дистрибутивни центри, велетржнице, складишта, пијаце и сл. – Када се постојећи објекат уклања и замењује новим, за њега важе правила грађења дефинисана за подзону у којој се налази.
осветљавање помоћних просторија – светларници	– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједнич- ког степеништа у објекту са ламелама, дозвољава се формирање светларника. – Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m ² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m ² . Светларник мора бити усклађен са положајем светлар- ника контактне ламеле. Ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина паралелног отвора у светларнику је 1,80 m. – Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмо- сферских вода.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ подзона М5.2, (локација бивше фабрика Фасма, у Блоку 2)	
услови за зеле- не и слободне површине	– Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – За потребе депанданса дечије установе обезбедити у оквиру зеле- них и слободних парцела 640 m ² . – Планирати опремање простора у складу са архитектуром и наменом објекта. Користити квалитетне материјале, отпорне на коришћење у различитим временским условима. Решити проблем прикупљања и одвођења атмосферским вода са застртих површина. Формирати рампе и рукохвате за кретање инвалидних лица. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним проектном уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење парки- рања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отворе- ном паркингу простору у оквиру парцеле. – Прорачун паркинга места према нормативу: – Становање: 1.1 ПМ по стану – Трговина: 1ПМ на 50 m ² нето продајног простора – Пословање: 1ПМ на 60 m ² НПП пословног простора
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 пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривач- ем и атиком до дозвољене висине венца. – Када је планирано поткровље, висина назитка поткровне етажне износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. – Прозорски отвори се могу решавати као кровни прозори или у оквиру кровних баца. Када се планирају излази на терасу или лобу, они морају бити повучени од фасадне равни мин. 1,5 m. Терасе или лође морају бити наткривене. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за ограђивање парцеле	– грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. – дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m, – уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, – парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
минимал- ни степен опремљености комуналном инфраструк- туром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топовод- ну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлаш- ћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
инжењерско- геолошки услови	– Подзона М5.2 се налази у инжењерско-геолошком рејону ПА2. – Инжењерско-геолошки рејон ПА2 је оцењен као условно повољан за урбанизацију и у коме начин и дубину фундирања новопроект- тованих објеката треба прилагодити геолошкој средини. Темелне конструкције објеката високоградње и саобраћајница морају се штитити од допусних провлажавања израдом дренажа, сабирница, флексибилних веза водоводне и канализационе мреже. Услови заштите ископа (ророва) до дубине од 1,5 m, немају посебне захтеве, с обзиром на повољне карактеристике тла (чврстоћа и деформабил- ност тла задовољавају услове стабилности ископа). Уколико се изво- де дубљи ископи онда је неопходно разупирање, што се дефинише посебним пројектима заштите. Такође је потребно предвидети и мере за одстрањивање подземне воде. Приповршинске насlage су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ подзона М5.2, (локација бивше фабрика Фасма, у Блоку 2)	
спровођење	– Ради реализације изградње новог објекта, обавезна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати однос становања и пословања и обавити сарадња са надлежним институцијама у вези реализације депанданса дечије установе.

4.3. Комерцијални садржаји

ЗОНА К4 – Зона пратећих комерцијалних садржаја (К4)
 Локације које су планиране за садржаје пратећих комерцијалних садржаја су постојеће и налазе се уз Чингријину улицу и Улицу Димитрија Туцовића.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА, подзона К4.1, (у блоку 7)	
основна наме-на површина	– гаража К4.1
компатибил-ност намене	– нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	– задржава се постојећи објекат на парцели.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Овим планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-4 на којој се у оквиру постојећег објекта планира гаража.
индекс заузе-тости парцеле	– индекс заузетости за постојеће објекте се задржава као постојећи у оквиру дефинисане грађевинске парцеле
висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта у подзони К4.1 (Блок 7) је постојећа.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат у у подзони К4.1 се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија. – Објекат је према положају на парцели двострано узидан; у односу на регулационе линије, грађевинска линија је према Чингријиној улици повучена, а према отвореном стамбеном блоку, објекат се налази на постојећој грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, како је приказано на граф.прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Када се постојећи објекат замењује новим, положај новог објекта се мора планирати у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Висина новог објекта се планира као висина постојећег објекта. – Уколико је просторно и конструктивно могуће у току реконструкције, обезбедити максимални број паркинг места у оквиру постојећег волумена.
растојање од бочне и задње границе парцеле	– задржава се постојећи положај објеката
кота пода приземља	– кота пода приземља је постојећа – Приступ гаражи мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се у оквиру дефинисаних габарита и постојеће спратности адаптирати, реконструисати и осавременити у складу са начином коришћења.
услови за зелене и слободне површине	– У подзони К4.1 се не планирају зелене површине. – Планом је предвиђена употреба допунских мера озелењавања вертикалним зелениом.
решење паркирања	– паркирање се решава у гаражи и на отвореном паркинг простору на равной кровној плочи овог објекта. – Паркирање је за потребе становника у окружењу и посетилаца.
архитектонско обликовање	– Постојећи објекат осавременити новим фасадним и подним материјалима у складу са његовом функцијом.
услови за оградавање парцеле	– Није дозвољено оградавање.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Постојећи објекат има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу.
инжењерско-геолошки услови	– Подзона К4.1 се налази у инжењерско-геолошком рејону ША4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. – Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште ВГ-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засеца падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано наспање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА, подзона К4.1, (у блоку 7)	
	– Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације). – Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укупаних етажа од подземних и свих процедних вода, треба планирати трајно дренаирање вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА, подзона К4.2, (у блоку 6)	
основна наме-на површина	– комерцијални садржаји
компатибил-ност намене	– нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	– на једној парцели се планира један обекат,
услови за формирање грађевинске парцеле	Овим планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-2. – Задржава се постојећи приступи парцели на јавну саобраћајну површину.
индекс заузе-тости парцеле	– индекс заузетости за постојеће објекте се задржава као постојећи у оквиру дефинисане грађевинске парцеле
висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта у подзони К4.2 (Блок 7) је постојећа.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат у подзони К4.2 се задржава у оквиру постојећих грађевинских линија. – Објекат је према положају на парцели двострано узидан; у односу на регулационе линије, грађевинска линија је према Чингријиној улици повучена, а према отвореном стамбеном блоку, објекат се налази на постојећој грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом, како је приказано на граф. прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000. – Када се постојећи објекат замењује новим, положај новог објекта се мора планирати у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Висина новог објекта једнака је висини постојећег објекта.
растојање од бочне и задње границе парцеле	– задржава се постојећи положај објекта
кота пода приземља	– кота пода приземља је постојећа, – за нови објекат кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте. – Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– постојећи објекат се може у оквиру дефинисаних габарита и постојеће висине адаптирати, реконструисати и осавременити у складу са начином коришћења.
решење паркирања	– паркирање решити у гаражи или на отвореном паркинг простору у оквиру блока
архитектонско обликовање	– постојећи објекат је могуће осавременити и применити нове материјале
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– постојећи објекат има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну мрежу.
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан. 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.2, (у блоку 6)	
инжењерско-геолошки услови	<p>– Подзона К4.2 се налази у инжењерско-геолошким рејонима IA1 и IIIA4.</p> <p>– Инжењерско-геолошки рејон IA1 је оцењен као повољан за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Лесни седименти имају специфична инжењерско-геолошка својства (мало дозвољено оптерећење одређено тзв. структурном чврстоћом, изразито до средњу деформабилност и осетљивост на промену влажности и вишеструко повећање деформабилности) о којима се мора водити рачуна при пројектовању и грађењу објеката. Неопходно је планирати површинско одводњавање – обезбедити риголе за прикупљање воде и обезбедити брзо одводњавање са саобраћајница. Вертикалне ископе за објекте комуналне инфраструктуре дубље од 2 m, обезбедити од зарушавања адекватним мерама. Затрпавање ровова мреже инфраструктуре треба извести песком у нивоу цеви, а до површине терена лесом, збијеним у слојевима.</p> <p>– Инжењерско-геолошки рејон IIIA4 је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.3, (у блоку 1)	
основна намена површина	– комерцијални садржаји – није дозвољена изградња станице за снабдевање горивом
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	– на једној парцели се планира један објекат, – није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за формирање грађевинске парцеле	– Овим планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-1 – Задржавају се постојећи приступи парцели на јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („3”) на парцели је до 17%
висина венца и слемена објекта	– максимална висина венца објекта у зони К4.3 је 12,0 m, – максимална висина слемена објекта је 16,0 m.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат у зони К4.3 у Блоку 1, је слободностојећи. Није обавезно постављање објекта на грађевинске линије. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле, (како је приказано на граф.прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000).
растојање од бочне и задње границе парцеле	– у зони К4.3 – Блок 1, минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је приказано на графичком прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
кота пода приземља	– кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте. – Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели су планирани за замену новим објектом.
услови за зелене и слободне површине	– минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 83%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – Обавезна је заштита постојеће квалитетне вегетације кроз израду мануала валоризације вегетације. – Детаље везане за уређење зелених површина разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања. Претходно прибавити Техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд”.
решење паркирања	– паркирање решити у оквиру парцеле – могућа је изградња подземне гараже у површини до 50% – грађевинске линије подземних делова објекта морају бити минимално 5,0m удаљене од регулационих линија.
архитектонско обликовање	– код објекта са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 15°.
услови за ограђивање парцеле	– дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле – ограда мора бити транспарентна, максималне висине 1.2m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.3, (у блоку 1)	
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, (члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
инжењерско-геолошки услови	<p>– Подзона К4.3 се налази у инжењерско-геолошком рејону IIIA4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију.</p> <p>– Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште BG-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано насипање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката.</p> <p>– Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објекта високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације).</p> <p>– Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неогдговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укупаних естажа од подземних и свих процедних вода, треба планирати трајно дренажање вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).</p>

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.3, (у Блоку 7)	
основна намена површина	– комерцијални садржаји
компатибилност намене	– нису дозвољене компатибилне намене
број објеката на парцели	– на једној парцели се планира један објекат, – није дозвољена изградња помоћних објеката
услови за формирање грађевинске парцеле	– Овим планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-3. – Задржавају се постојећи приступи парцелима на јавне саобраћајне површине.
индекс заузетости парцеле	– индекс заузетости („3”) на парцели је до 70%
висина венца и слемена објекта	– максимална висина венца објекта у подзони К4.3 је 12,0 m, – максимална висина слемена објекта је 16,0 m.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат у подзони К4.3, у Блоку 7, обавезно поставити на грађевинске линије, (како је приказано на граф.прилогу бр.3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
растојање од бочне и задње границе парцеле	– Објекат је двострано узидан – Објекат обавезно поставити на грађевинску линију према стамбеном блоку (како је приказано на граф.прилогу бр. 3, „Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.
осветљавање помоћних просторија – светларници	– Обавезно је формирање светларника према суседном стамбеном објекту. – Површина светларника је мин. 6,0 m ² . Минимална ширина светларника је 2,0 m. Светларник ускладити са положајем светларника суседног објекта. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. – Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.
кота пода приземља	– кота пода приземља је максимално 0,2 m виша од нулте коте. – Приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.3, (у Блоку 7)	
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– сви постојећи објекти на парцели могу се у оквиру дефинисаних габарита и постојеће спратности адаптирати, реконструисати и осавременити у складу са начином коришћења.
услови за зелене и слободне површине	– минимални проценат зелених и слободних површина на парцели је 30%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15 %.
решење паркирања	– паркирање решити у гаражи или на отвореном паркинг простору у оквиру блока
архитектонско обликовање	– нове делове објекта ускладити са изгледом суседних објеката, – код објекта са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 15°.
услови за оградивање парцеле	– није дозвољено оградивање
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	– Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру предметне намене наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите, (члан 110. Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон)).
инжењерско-геолошки услови	– Подзона К4.3 се налази у инжењерско-геолошком рејону ША4 који је окарактерисан као неповољан за урбанизацију. – Обухвата условно стабилну падину (потенцијално клизиште ВГ-13.1.1) која се налази у граничном равнотежном стању и само засецање падине, без примене одговарајућих мера заштите, неконтролисано наспавање терена и упуштање површинских вода као и непланска градња могу изазвати активирање клизишта и оштећења постојећих и новоизграђених објеката. – Уређење терена подразумева планирање терена и брижљиво прихватање површинских и процедурних вода адекватним системима, као и њихово регулисано отицање. Изградња објеката високоградње захтева њихово положајно прилагођавање нагибима падина и комунално опремање свих објеката (провођење фекалне и кишне канализације).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА подзона К4.3, (у Блоку 7)	
	– Стабилност терена овог рејона се лако може нарушити неодговарајућим засецањима и ископима. Ове чињенице указују да се ископи морају изводити уз конструктивно заштиту. У циљу заштите укупаних етажа од подземних и свих процедурних вода, треба планирати трајно дренажање вода око и испод објеката одговарајућим дренажним системима. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

5. Биланси урбанистичких параметара

Остварени капацитети	Постојеће оријантационо	Планирано (пост.+ново) оријантационо
Укупна површина плана	24,75 ha	24,75 ha
Нето површина блокова*	19,47 ha	17,90 ha
Површине јавне намене		
БРГП саобраћајних комплекса	/	6.247 m ² ***
БРГП инфраструктурних објеката и комплекса	253 m ²	363 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	22.574 m ²	41.988 m ²
БРГП комуналних објеката	433 m ²	/
Укупно БРГП површине јавне намене	23.260 m ²	48.598 m ²
Површине осталих намена		
БРГП становања	16.2243	19.5880
БРГП комерцијалних садржаја	6.444	27.697
БРГП објеката мешовите намена	/	становање 16.130 пословање 16.130
Укупно БРГП површине осталих намена	168.687	255.837
УКУПНА БРГП		304.435
број станова	1.803	2.692
број становника	4.868	7.788
број запослених	/	527
Просечан индекс изграђености**	40%	50%

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m²

*** са подземном гаражом СП.1

Табела 12 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

Ознака целине/блока	Површина блока (m ²)	Ознака зоне	Површина зоне (m ²)	БРГП становања (m ²)	БРГП комерцијалних садржаја (m ²)	БРГП јавне намене (I1) (m ²)	БРГП укупно (m ²)	Број становника	Број станова	Број запослених
1	26366	J7	25260	/	/	29962	29962	/	/	/
		K4.3	1206	/	741		741	/	/	9
		M5.2	4864	6882	6882		13764	200	69	86
		C6.3	4292	11537	2884		14421	417	144	36
		C6.4	4820	15115	3779		18894	545	188	47
		C6.5	5508	14805	3701		18506	536	185	46
		C9**	4026	30016	290		30306	1168	403	4
		J1-2	2093			994	1994			
		J1-Д.3	/			600	600	/	/	8
3	5931	C6.2	5931	8540	2135		10675	307	106	26
		C9**	3567	25970	/		25970	1090	376	
		J1-1	1781			799	799			
5	5168	C6.2	5168	7743	1861		9304	278	96	23
		C9**	3307	17280	/		17280	626	216	
6	12862	K4.2	272		272		272			3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
7	23467	C9**	3423	30080	/		30080	1090	376		
		C9.1**	648	270	67		337	8	3	1	
		Ј1-Д.1	419				663	663			
		К4.1	1965		1965		1965	/	/	2	
		К4.2	498	/	642	/	642	/	/	8	
8	8042	М5.1	8042	9248	9248		18496	333	115	54	
		Ј1-Д.2	/			600	600	/	/	8	
8а	11412	С6.4	4081	9229	2307		11536	333	115	29	
		Ј4	6977			8370	8370	/	/	52	
9а	18077	С6.2*	2483	4290	1072		5363	153	53	13	
9б		С1.1	1365	2358	590		2948	84	29	7	
9в		С1.1	3546	2274	568		2842	81	28	7	
9г		С1.1	2033	1302	326		1628	46	16	4	
9д		С1.1	3701	2378	594		2972	87	30	7	
9ђ	С1.1	4949	3172	793		3965	116	40	10		
10	5547	С1.2	5547	3548	887		4435	128	44	11	
11	4148	С6.2	4148	5973	1493		7466	162	60	19	
укупно	182994		126163	212010	43827	41988	298526	7788	2692	527	

**Површина под објектима у отвореном блоку

Табела 13 – Табеларни приказ планираних капацитета – оријентационо

Ознака зоне	План детаљне регулације			План генералне регулације				
	макс. индекс заузет. (З)	Макс. висина венца (Н)	Минимални % зел. површина	Максимални индекс израђености (И)	Максимални индекс заузетости (З)	Максимална висина објекта (Н)	Максимална спратност (П+п)	Минимални % зел. површина
1	2	3	4	5	6	7	8	9
C1.1	50%	6.0m	30%	1,2 +15% угаони	40% +15% угао	9.0 m	П+1+Пк/ Пс	30%
C1.2	50%	9.0 m	30%	1,2 +15% угаони	40% +15% угао	9.0 m	П+1+Пк/ Пс	30%
C6.2 C6.2*	50% 60%	12 m 12 m	15% 15%	2.8 +15% угаони	50% 60% +15% угао	12-18 m	П+2+Пк до П+4+Пк/ Пс	10%
C6.3	60%	15 (18 m)	15%	2.8 +15% угаони	50% 60% +15% угао	12-18 m	П+2+Пк до П+4+Пк/ Пс	10%
C6.4-1	70%	18 m	10%	2.8 +15% угаони	50% 60% +15% угао	12-18 m	П+2+Пк до П+4+Пк/ Пс	10%
C6.4-2	60%	18 m	10%	2.8 +15% угаони	50% 60% +15% угао	12-18m	П+2+Пк до П+4+Пк/ Пс	10%
C6.5	60%	18.0 m	15%	2.8 +15% угаони	50% 60% +15% угао	12-18m	П+2+Пк до П+4+Пк/ Пс	10%
C9	постојећи	постојећа	постојећи	постојећи	постојећа	постојећа	постојећа	постојећи
C9.1	20%	7.60 m	30%	3.5	50%	постојећа	постојећа	30%
M5.1	50%	15 m	15%	2.5 +15% угаони	60% +15% угаони	19 m	П+4+Пк/ Пс	15%
M5.2	50%	18 m	15%	2.5 +15% угаони	60% +15% угаони	19 m	П+4+Пк/ Пс	15%
K4.1	постојећи	постојећа	/	2.0	80%	12 m	П+2	20% (5%)
K4.2	постојећи	постојећа	/	2.0	80%	12 m	П+2	20% (5%)
K4.3 у блоку 1	17%	12 m	15%	2.0	80%	12 m	П+2	20% (5%)
K4.3 у блоку 7	70%	12 m	15%	2.0	80%	12 m	П+2	20% (5%)

Табела 14 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по Плану генералне регулације

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

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

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

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница. Површине планиране за изградњу саобраћајница и комуналне инфраструктуре могу се даље парцелисати пројектом парцелације/препарцелације и формирати више грађевинских парцела у оквиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације.

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

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

1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана детаљне регулације ставља се, у границама овог плана, ван снаге следећи планови:

– План детаљне регулације подручја градске парк-шуме Звездара, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12), у делу Кордунашке и Приједорске улице, и у делу Улице Лукијана Мушицког, обухваћено границом овог плана.

– Регулациони план Булевара краља Александра за блокове између улица: Булевар краља Александра, Вјекослава Ковача, Милана Ракића, Цара Јована Црног, Хекторовићеве и Батутове, („Службени лист Града Београда”, број 28/02), у делу ЈПП терминуса – окретнице уз Ул. Сјепана Ковача и у раскрсници ул. Милана Ракића и учитеља Милоша Јанковића.

Ступањем на снагу овог плана детаљне регулације задржавају се уз измене и допуне следећи планови:

– План детаљне регулације подручја градске парк-шуме Звездара, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/12) – решење мреже инфраструктуре дефинисано наведеним планом се допуњује планираним канализационим прикључком до постојеће канализационе мреже у раскрсници улица Димитрија Туцовића и Батутове.

– План детаљне регулације булевара Краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6-9 („Службени лист Града Београда”, број 3/05) – решење мреже инфраструктуре дефинисано наведеним планом се допуњује планираним канализационим прикључком до постојеће канализационе мреже у раскрсници улица Батутове и Пршевске.

– План детаљне регулације Булевара краља Александра (у зони СЦ „Олимп”) за подручје блокова: Д7А, Д7Б, Д7Ц, Д8А, Д9А, Д9Б, Д10А, Д11А и Д12А, („Службени лист Града Београда”, број 46/11) – саобраћајно решење дефинисано наведеним планом се мења у зони раскрсница Улице Милана Ракића и приступних улица.

– План детаљне регулације Булевар краља Александра за подручје од Улице господара Вучића до Улице Мите Ружића и Мис Ирбијеве, блокови Д1-Д3, Д21, Д22, Д27-Д35, („Службени лист Града Београда”, број 41/16), допуњује се у делу мреже инфраструктуре.

Наведене измене су приказане у графичком прилогу у оквиру документације (стечене урбанистичке обавезе, лист 2.) „Спровођење планова у односу на План детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса ОШ „Марија Бурсаћ”, ГО Звездара”.

2. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

За урбанистичко-архитектонску разраду локације, планира се израда урбанистичког пројекта за реализацију објеката у подзонама С6.4-1 и М5.2 у блоку 2 и у подзони М5.1 у Блоку 8.

У делу Блока 2, подзона С6.4-1, обавезна је израда урбанистичког пројекта (за кат.парц. 4002/1, 4002/2, 4002/14, 4002/15 и 4016/2 КО Звездара, (за сваку локацију посебно и уз приказ волуметрије контактеног подручја).

У делу Блока 2, подзона М5.2, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати однос становања и пословања.

У зони М5.1 је обавезна израда плана парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта истовремено, ради реализације нових објеката у Блоку 8. Минимални обавезни обухват израде парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта (уп1, уп2 и уп3) обухвата следеће катастарске парцеле:

– уп 1. целе к.п. 4471/7 и 4471/6; део к.п.4446, 4471/2, 4471/5, 4471/1, 4491/1;

– уп 2. целе к.п. 4444, 4445; део 4443;

– уп 3. део к.п. 4447/2, 4447/1, 4448 и 4449/1, све КО Звездара.

Могућа је израда пројекта парцелације или препарцелације и урбанистичког пројекта за једну или истовремено за две или све три локације (максимални обухват цео Блок 8 – М5.1).

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта су приказане на графичком прилогу бр. 4, „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела

важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500.

3. Локације за које је потребна верификација идејних решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда

Верификација идејних решења на Комисији за планове Скупштине Града Београда обавезна је за:

– објекте и комплексе јавних служби: предшколске установе (Ј1-2), високошколске установе Ј4, специјализовану здравствену заштиту Ј7.

Локације су приказане на графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:500.

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.	Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2.(а, б)	Планирана намена површина	Р 1:500
3.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
3.1	Попречни профили	Р 1:250
4.(а,б)	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1:500
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7.	Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8.	Синхрон-план	Р 1:1.000
8.1.	Синхрон-план – попречни профили	Р 1:250
9.	Инжењерско-геолошка карта терена	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1д. | Топографски план са границом плана | Р 1:1.000 |
| 2д. | Катастарски план са радног оригинала са границом плана | Р 1:500 |
| 3д. | Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана | Р 1:500 |

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

Скупштина Града Београда

Број 350-405/21-С, 30. августа 2021. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

Страна

План детаљне регулације подручја уз улице Димитрија Туцовића и Чингријине, у делу од Батутове улице до комплекса Основне школе „Марија Бурсаћ”, градска општина Звездара -----	1
--	---

„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”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15