



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година XLIX Број 3

17. фебруар 2005. године

Цена 120 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ БЛОКОВА Ц2, Ц3, Ц6–9

### 1. ОПШТИ ДЕО

#### 1.1. Правни основ

Правни основ за израду предметног Плана детаљне регулације је: Одлука о припремању Детаљног урбанистичког плана Булеvara револуције („Службени лист града Београда”, број 6/93) и Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Плански основ је: Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03).

#### 1.2. Повод и циљ израде плана

Овај план детаљне регулације представља етапу у планирању целокупне зоне Булеvara од Трга Николе Пашића до спољне магистралне тангенте која обухвата територију од око 300 ha градског грађевинског простора.

Повод за даљу разраду потеза дуж Булеvara краљ Александра је потреба за даљим развојем овог веома квалитетног градског простора чија је урбана матрица одређена још првом половином XX века, а грађевински фонд је, због дугог нерешеног или неадекватно решеног планског статуса, углавном дотрајао и неодржан.

Циљ израде плана је да се очува идентитет и квалитет овог дела града, да се унапреде услови становања и рада, и створе предуслови за економично коришћење просторних ресурса.

#### 1.3. Граница подручја плана

Границама плана обухваћена је површина од 13,23 ha и налази се у простору ограниченом улицама: Булевар краља Александра, Батутова, Рифата Бурџевића, Шабачка, Милана Ракића и Чедџе Мијатовића.

Све катастарске парцеле које обухвата овај план припадају КО Звездара.

Парцеле обухваћене планом:

4003/2, 4003/4, 4003/5, 4003/81, 4003/82, 4016/3, 4150, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161/1, 4162, 4163, 4164, 4165, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170, 4171, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182, 4183, 4184, 4185, 4186, 4187, 4188, 4189/1, 4189/10, 4189/11, 4189/11, 4189/12, 4189/13, 4189/14, 4189/15, 4189/16, 4189/17, 4189/18, 4189/2, 4189/3, 4189/4, 4189/5, 4189/6, 4189/8, 4189/9, 4190, 4191, 4192, 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206, 4230, 4249/1, 4249/10, 4249/11, 4249/12, 4249/13, 4249/14, 4249/15, 4249/16, 4249/17, 4249/18, 4249/2, 4249/3, 4249/4, 4249/5, 4249/6, 4249/7, 4249/8, 4249/9, 4251/1, 4251/10, 4251/11, 4251/12, 4251/13, 4251/14, 4251/15,

4251/16, 4251/17, 4251/18, 4251/2, 4251/3, 4251/4, 4251/6, 4251/7, 4251/8, 4251/9, 4253, 4255/1, 4255/100, 4255/101, 4255/102, 4255/103, 4255/104, 4255/105, 4255/106, 4255/107, 4255/108, 4255/111, 4255/16, 4255/17, 4255/2, 4255/3, 4255/30, 4255/4, 4255/44, 4255/45, 4255/46, 4255/47, 4255/48, 4255/49, 4255/5, 4255/50, 4255/51, 4255/52, 4255/53, 4255/54, 4255/57, 4255/58, 4255/59, 4255/6, 4255/60, 4255/61, 4255/62, 4255/63, 4255/64, 4255/7, 4255/8, 4255/96, 4255/97, 4255/98, 4255/99, 4256, 4264/1, 4264/3, 4270/2, 4270/3, 5118, 5153, 5156, 5161

Делови парцела обухваћени планом:

4002/12, 4003/1, 4003/1, 4003/66, 4003/74, 4003/75, 4003/78, 4003/80, 4004/5, 4016/1, 4016/2, 4017, 4110, 4114, 4115, 4127, 4207, 4217/11, 4227, 4228, 4229, 4231, 4241/3, 4241/7, 4245/1, 4245/2, 4254, 4255/109, 4255/110, 4255/117, 4255/35, 4255/42, 4255/43, 4255/65, 4255/82, 4255/83, 4270/1, 5152, 5155, 5157, 7799/1

У случају неслагања напред наведених бројева парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог регулационог плана важи граница утврђена у графичким листовима „Геодетска подлога са границом плана” и „Катастарска подлога са границом плана”, које се налазе у документацији плана.

Инфраструктура планирана изван граница плана обухваћена је границом зоне интервенције. Граница зоне интервенције обухвата регулације улица: Булевар краља Александра од улице Батутове до улице Чедџе Мијатовића, Батутове од Булеvara краља Александра до границе плана и улице Чедџе Мијатовића од Булеvara краља Александра до улице Милана Ракића.

Овим планом врши се измена и допуна дела Регулационог плана „Булеvara револуције за блокове између Булеvara револуције (Булевар краља Александра) и улица Тршћанске, Ђевђелијске, Шабачке и Чедџе Мијатовића (Блок Ц1)” у делу улица: Шабачке (од Милана Ракића до Рифата Бурџевића) и Милана Ракића (од Шабачке до Чедџе Мијатовића).

#### 1.4. Условљености из плана вишег реда

Основне условљености из плана вишег реда везане су за ГП Београда 2021.

Територија предметног плана налази се на ободу централне зоне и припада урбанистичкој целини 12 Лион, Јужни булевар.

Основна намена предметног простора је становање и стамбено ткиво, комерцијалне зоне и градски центри, јавне службе, јавни објекти и комплекси и зелене површине – скверови. Основни типови изградње стамбеног ткива су компактни, индивидуални и мешовити у комбинацији отвореног и индивидуалног типа блока. У систему градских центара и комерцијалних зона Булевар краља Александра планира се као пословно-трговачка улица.

Од јавних објеката и комплекса заступљени су: образовање, установе примарне медицинске заштите, дечје установе и зелене површине.

У функционално рангираној уличној мрежи града Булевар краља Александра је у рангу магистрале, Батутова улица је у рангу улице првог реда, док су остале улице део секундарне уличне мреже града. На основу ГП-а Београда 2021. године, Батутова улица постаје улица другог реда, док остале улице остају као и у постојећем стању.

**1.5. Подлоге за израду плана**

Предматни Нацрт плана детаљне регулације урађен је на следећим подлогама:

- Топографски план 1:1.000, у дигиталном облику,
- Републички геодетски завод Београд,
- Дигитализовани катастар 1:500,

Републички геодетски завод Центар за катастар непокретности Београд,

- Геодетски план водова 1:500,

Републички геодетски завод Центар за непокретности Београд.

**1.6. Постојећи начин коришћења земљишта**

Основна намена површина плана је становање које је заступљено у неколико различитих облика: становање малих густина, становање средњих густина и становање великих густина. Сва три типа становања јављају се и у комбинацији са делатностима као: становање малих густина са делатностима, становање средњих густина са делатностима и становање великих густина са делатностима.

Поред површина намењених становању, на територији Плана налази се знатан број јавних објеката и површина. Ту спадају VI београдска гимназија, комплекс Геодетске техничке школе, Звездара театар, дејчи вртић „Славуј” и уређењи парк.

Два блока из Плана припадају комерцијалној зони Булеvara краља Александра, и то у различитим типовима. Између улица Батутове и Милоша Зечевића заступљена је пословно-стамбена намена, типа отвореног блока (изградња раних седамдесетих). Између улица Милоша Зечевића и Чедде Мијатовића заступљена је послово-стамбена и стамбена намена, типа компактног блока (предратна изградња).

Генерално, на нивоу целог обухвата Плана, квалитет грађевинске и урбане структуре је добар. Блокови уз улицу Рифата Буршевића (партаје) незадовољавајућег су квалитета и предвиђена је њихова трансформација.

Централни део Плана је просторни склоп који чине: VI београдска гимназија, Звездара театар, парк и Геодетска техничка школа.

Као једну од највећих вредности овог простора треба навести парк између улица Милана Ракића, Батутове и Рифата Буршевића, па је један од важних задатака Плана да очува и унапреди овај драгоцен простор.

Регулације саобраћајница у оквиру Плана су задовољавајуће па није потребно вршити драстичне интервенције на саобраћајној мрежи. Једина улица која не задовољава потребну проточност је Батутова.

У блоковима уз Булевар краља Александра приметан је недостатак паркинг места, Планираном реконструкцијом Звездара театра, проблем паркирања јавиће се на територији целог Плана.

Табела 1: Урбанистички параметри и биланси постојећег стања

Број блока	Број парцела у блоку	Површина блока	Површина под објектима				БРП укупно	БРП становање	БРП делатности	БРП јавне службе	Број станова	Број становника	Број радних места	Индекс изграђености "И"	Степен заузетости "З"	Густина становања
			м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>										
1	27	11.659	4.481	629	6.549	6.406	6.303	103	0	74	215	2	0,6	38	184	
2	21	22.696	6.517	430	15.750	13.250	6.443	123	6.648	76	220	136	0,6	29	97	
3	1	8.099	0	9	8.090	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0	
4	6	3.032	919	47	2.066	1.852	1.852	0	0	22	63	0	0,6	30	208	
5	19	6.933	3.126	268	3.540	4.643	4.627	16	0	54	158	1	0,7	45	228	
6	18	7.371	2.796	388	4.187	6.743	6.126	275	342	76	221	6	0,9	38	299	
7	11	17.697	5.823	214	11.661	16.166	6.779	288	9.099	80	231	188	0,9	33	131	
8	35	19.619	7.030	762	11.828	47.835	44.193	3.643	0	520	1.508	73	2,4	36	769	
9	17	7.457	3.512	262	3.682	18.361	16.707	1.655	0	197	570	33	2,5	47	764	
<b>Укупно</b>		<b>104.564</b>	<b>34.204</b>	<b>3.008</b>	<b>67.352</b>	<b>115.257</b>	<b>93.029</b>	<b>6.102</b>	<b>16.125</b>	<b>1.098</b>	<b>3.186</b>	<b>438</b>	<b>1,1</b>	<b>33</b>	<b>305</b>	

**2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА**

**2.1. Намена површина**

Планиране намене површина дефинисане су у две групе основних намена:

1. јавно грађевинско земљиште,
2. остало грађевинско земљиште.

*2.1.1. Јавно грађевинско земљиште*

Површине за јавне објекте и комплексе

– образовање (VI београдска гимназија, Геодетски школски центар),

- култура (Звездара театар),
- дечја заштита (вртић „Славуј”).

Јавне, зелене површине

- парк.

Комуналне површине:

- јавна гаража,
- трафо-станице.

Саобраћајне површине:

- колске саобраћајнице,
- трг,
- пешачки пролази.

*2.1.2. Остало грађевинско земљиште*

Површине осталог грађевинског земљишта чине:

– становање малих густина – типична целина СМГ (заузима блокове 4 и 5 и делове блокова 2 и 2а, где је постојећа изграђеност типа класичног породичног становања, добре структуре парцела и изграђеног фонда);

– становање средњих густина – типичне целине ССГ1 (заузима блокове 1, 1а и делове блокова 2 и 2а, где је постојећа изграђеност типа „партаје”), ССГ2 (заузима централне делове блокова 6, 7, 8 и 9, постојећа изграђеност је типа слободностојећих објеката веома доброг квалитета) и ССГ3 (заузима делове блокова 6, 7, 8 и 9, уз улицу Милоша Зечевића, постојећа изграђеност је типа слободностојећих објеката веће спратности од објеката из централног дела блока, веома доброг квалитета);

– становање са пословањем – типичне целине СП1 (заузима простор Блока 8 уз Булевар краља Александра, изграђен зградама колективног становања седамдесетих година) и СП2 (заузима простор Блока 9 уз Булевар краља Александра, изграђен зградама колективног становања између два рата).

У оквиру типологије стамбеног ткива из ГП-а Београда заступљени су:



Блок	Типовна ценица	Копирница бојева/целине (m <sup>2</sup> )	Црпачица	Копирница пош. објекта (m <sup>2</sup> )	Слободе компаније (m <sup>2</sup> )	БП11 цеоцелина (m <sup>2</sup> )	БП11 дељна ванитра (m <sup>2</sup> )	БП11 културе (m <sup>2</sup> )	БП11 комуналне дејатности (m <sup>2</sup> )	БП11 културно (m <sup>2</sup> )	Број становника	Број станица	Својим дејатности	Процент прирађености <sup>а</sup>	Устаница становна (стационарна)			
7	СС22 локална структура	1,70	к	956	765	80	20	4.982	1021	5.113	139	48	55	3,0	879			
	СС23 локална структура	2,583	П-3	2.292	2.291	80	20	4.545	1127	5.683	110	38	50	2,2	423			
	Станица Београд-Телеграф	2,758	П-3	2.530	258	190		7.000					90	2,5				
	Објекат Пројекат - вода	10,789	П-3-П5	2.296	8.495	190				8.340			21	0,77				
	УКУПНО БЛОК 7	17,831	П-4-П	4.728	10.807	53	57	8.628	2158	8.348	26.126	249	86	7	1,47	141		
8	СС21 локална структура	769	к	459	291	80	20	1.918	479	2.397	67	22	55	3,0	879			
	СС23 локална структура	6,283	П-3	3.152	3.141	80	20	12.058	2.765	15.823	267	92	50	2,2	423			
	СЦ створени блок пост. станице	12,671	П-3	3.325	9.345	88	11	34.335	5.115	38.450								
	УКУПНО БЛОК 8	19,753	П-6	6.946	12.847	87	13	47.312	7.359	54.671	6	519	35	2,8	761			
	СЦ локална структура к.п.	4,113	П-6	2.285	5.818	80	20	13.951	3.420	17.367	473	184	56	4,2	1.353			
9	СС21 локална структура	844	к	484	381	80	20	2.028	506	2.532	70	24	55	3,0	879			
	СС23 локална структура	2,502	П-3	2.281	2.281	80	20	4.415	1.107	5.504	107	37	50	2,2	423			
	УКУПНО БЛОК 9	7,449	П-3	4.001	3.449	80	20	20.350	5.037	25.387	182	225	54	3,4	881			
	ЦП локална структура	1,292																
	УКУПНО СВИ БЛОКОВИ	134187		37256	64268	72	28	146186	30348	18588	342	7000	28	168754	4573	1576	36	1,9

Табела 3: Упоредни приказ параметара из ГП-а и планираних капацитета

Број објекта	Намена тип изградњености		Индекс израђености "ИИ"		Степен заузетости "СЗ" %		Однос становље делатност %		Густина насељености ст/га		Максимална спратност		Процент слободних површина на парцели	
	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР	ГП	ПДР
1	С-КБ	ССГ1 - компактни блок, нова структура	3,0-3,5	3,0	40-60	50	70-30	80-20	250-450	819	1,5у.ч.	ПДР	20	50
1а	С-КБ	ССГ1 - компактни блок, нова структура	3,0-3,5	3,0	40-60	50	70-30	80-20	250-450	819	1,5у.ч.	ПДР	20	50
2	С-ИС	укупно блок 2 СМГ - индивидуално становање ССГ1 - компактни блок, нова структура	0,6-1,2	1,05 3,0	30-50 50	50	80-20 80-20	90-10 80-20	100-300 819	228 819	ПДР-Пк ПДР	ПДР	30-70	50
2а	С-ИС	укупно блок 2а СМГ - индивидуално становање ССГ1 - компактни блок, нова структура	0,6-1,2	1,05 3,0	30-50 50	50	80-20 80-20	90-10 80-20	100-300 819	228 819	ПДР-Пк ПДР	ПДР	30-70	50
3	парк	образовање (М блд. гимназија)	-	0,71	-	24	-	-	-	-	-	-	-	69
4	С-ИС	парк	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100
5	С-ИС	СМГ- индивидуално становање	0,6-1,2	1,05	30-50	50	80-20	90-10	100-300	230	ПДР-Пк	ПДР	30-70	50
6	С-КБ	СМГ- индивидуално становање укупно блок 6 СС1 2 - пост. структура П-4 ССГ3 - пост. структура П-3	0,6-1,2	1,05 2,23 3,0 2,2	30-50 50 40-60 50	50	80-20 80-20 70-30 80-20	90-10 80-20 80-20 80-20	100-300 459 250-450	228 459 819 423	ПДР-Пк ПДР-Пк 1,5у.ч. ПДР	ПДР	30-70	50
7	С-КБ	Дечја заш. дејча заштита (артиф. „Славуј") укупно блок 7	-	0,77 1,47	-	39 27	-	-	-	-	-	-	-	61
	С-КБ	ССГ2 - пост. структура П-4	3,0-3,5	3,0	40-60	55	70-30	80-20	250-450	819	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	45
	Образовање култура	ССГ3 - пост. структура П-3	-	2,2	-	21	-	-	-	-	-	-	-	79
	С-МБ	образовање (Геодетски школски центар) култура (Звездара театар)	-	0,77	-	90	-	-	-	-	-	-	-	10
8	С-МБ	укупно блок 8	3,0-3,5	2,8	40-60	35	70-30	87-13	250-450	761	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	65
	С-КБ	СС1 2 - пост. структура П-4	3,0-3,5	3,0	40-60	55	70-30	80-20	250-450	819	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	45
	С-ОБ	СС1 3 - пост. структура П-3	1,2-2,2	2,2	-	26	-	89-11	300-600	901	ПДР-Пк	ПДР	30-40	74
9	С-КБ	отворени блок, постојећа структура укупно блок 9	3,0-3,5	3,4	40-60	54	70-30	80-20	250-450	881	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	46
		СС1 2 - пост. структура П-4	3,0-3,5	3,0	40-60	55	70-30	80-20	250-450	819	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	45
		ССГ3 - пост. структура П-3	3,0-3,5	2,2	40-60	50	80-20	80-20	250-450	682	1,5у.ч.	ПДР-Пк	20	50
		СП1 - отворени блок, постојећа структура	4,2	4,2	56	56	80-20	80-20	1158	1158	ПДР-Пк	ПДР	44	44

ОЗНАКЕ ИЗ ГП-а: С-ИС – индивидуално становање; С-КБ – станов. компактни блок; С-МБ – станов. мешовити блок; С-ОБ – станов. отворени блок

ОЗНАКЕ ИЗ ПДР-а: СМГ – становање малих густина; ССГ – становање средњих густина; СП – становање с пословањем

## 2.2. Заштита културних добара

Подручје плана нема забележених културних добара и добара под претходном заштитом.

Предметни простор налази се делимично у оквиру заштићене зоне некрополе античког Сингидунума па је у току извођења земљаних радова потребан археолошки надзор.

## 2.3. Правила парцелације и препарцелације

Овим планом извршена је препарцелација јавних површина, док је остало грађевинско земљиште у стању

постојећег катастра или предмет касније разраде током реализације плана.

### 2.3.1. Парцеле јавној грађевинској земљишту

Парцеле намењене изградњи објеката јавних намена дефинисане су овим планом и не могу се цепати нити укрупњавати.

Парцеле јавног грађевинског земљишта дефинисане су у графичком прилогу 05 „План парцелације јавног грађевинског земљишта”.

Табела 4: Попис катастарских парцела у оквиру јавног грађевинског земљишта

Број грађ. парц.	Намена грађевинске парцеле	Површина м <sup>2</sup>	Катастарске парцеле	Напомена
1	VI београдска гимназија Јавна гаража	9.175	4003 2 део 4003 4	двојно коришћење
2	Парк	11.405	делови: 4003 4; 4003 5; 5161; 4017	
3	Геодетски школски центар	10.749	4255 30 делови: 5155; 5153	
4	Звездара театар	2.758	4255 17	
5	Дечји вртић	443	4249 18	
10	Трафо-станица	34	део 4253	
11	Трафо-станица	19	део 4189 11	
101	Улица Милана Ракића	6.695	делови: 4241 3; 4231; 4189 10; 4230; 4003 2; 4253; 4003 82; 4003 5	
102	Улица Шабачка	1.535	делови: 4241 3; 4241 7; 4231; 4205; 4206; 4230; 5152; 4228; 4176; 4175; 4174; 4173; 4207; 4017; 4110; 4227; 4114	
103	Улица Рифата Бурчевића	5.309	делови: 4017; 4114; 4115; 4127; 4229; 4003 1; 4158; 4157; 4156; 4155; 4154; 4153; 4152; 4151; 4150; 4003 75	
104	Улица Батутова	4.631	4003 78; 4016 3; 4003 81; 4003 82; 4255 108; 5156; 4255 111 делови: 4017; 4003 3; 4003 80; 4003 74; 4004 1; 4002 12; 4016 2; 4016 1; 4004 5; 4003 66; 4231; 4255 30; 4255 35; 4255 43; 4255 42; 5155; 4255 117; 4255 65; 4255 83; 4255 82; 5157; 4255 109; 4255 107; 4255 106; 4255 105; 4255 60	
105	Улица Милоша Зечевића	1.373	делови: 4253; 5118; 5153	
106	Улица Радоја Домановића	1.076	део 5118	
107	Улица Радоја Домановића	2.168	делови: 5153; 5155	
108	Улица Ђевђелијска	2.422	делови: 4230; 4189 9; 4189 10; 4003 2; 4189 8	
109	Улица Димитрија Давидовића	227	4189 13	пешачка улица
110	Пешачки пролаз	322	део 4189 1	
111	Пешачки пролаз	179	део 4003 4	нов
112	Пешачки пролаз	328	делови: 4167; 4182	нов
113	Пешачки пролаз	294	делови: 4230; 4189 8; 4156; 4155	нов
112	Трг	1.292	делови: 5161; 4003 5	нов
	Укупно	62.434		

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана важи парцелација утврђена у графичком листу 05 „План парцелације јавног грађевинског земљишта”.

### 2.3.2. Парцеле осталој грађевинској земљишту

Парцеле осталог грађевинског земљишта подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса.

Правила за парцеле осталог грађевинског земљишта, по наменама, дата су у поглављу 3. овог плана „Правила грађења”.

Парцеле које су мање површине од минималне прописане Планом, не могу се користити за изградњу, већ се само могу припојити суседним парцелама.

### 2.3.2.1. Разрада урбанистичким пројектом

У графичком прилогу „План парцелације јавних површина” (лист 05) дате су зоне, односно целине за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.

#### УП 1

У Типичној целини СП1 (становане са пословањем, отворени блок – постојећа структура), за кориснике постојећих објеката паркирање решити у подземној гаражи и на отвореним паркинзима у оквиру целине, што ће бити дефинисано током израде урбанистичког пројекта.

Све парцеле које се из било ког разлога формирају спајањем или дељењем катастарских парцела морају се дефинисати урбанистичким пројектом у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Све парцеле добијене препарцелацијом у урбанистичком пројекту морају задовољавати услове прописане овим планом.

Укрупњавање и дељење катастарских парцела дозвољено је уколико су испуњени услови из поглавља 3. овог плана „Правила грађења”.

#### 2.4. Правила за регулацију и нивелацију површина

##### 1. Урбанистички блок

Просторну целину плана чине урбанистички блокови 1-9 оивичени улицама: Булевар краља Александра, Батутова, Рифата Буршевића, Шабачка, Милана Ракића и Чедџе Мијатовића.

– Урбанистички блок 1 оивичен је улицама: Ђевђелијском, Шабачком, Рифата Буршевића и пешачким пролазом (грађ. парц. 112).

– Урбанистички блок 1а оивичен је улицама: Ђевђелијском, пешачким пролазом (грађ. парц. 112), Рифата Буршевића и пешачким пролазом (грађ. парц. 110).

– Урбанистички блок 2 оивичен улицама: Милана Ракића, пешачким пролазом (грађ. парц. 110), Рифата Буршевића и пешачким пролазом (грађ. парц. 113).

– Урбанистички блок 2а оивичен је улицама: Милана Ракића, пешачким пролазом (грађ. парц. 113), Рифата Буршевића, пешачким пролазом (грађ. парц. 111) и Новим тргом.

– Урбанистички блок 3 оивичен је улицама: Милана Ракића, Новим тргом, пешачким пролазом (грађ. парц. 111), Рифата Буршевића и Батутовом.

– Урбанистички блок 4 оивичен је улицама: Милана Ракића, Димитрија Давидовића и Ђевђелијском.

– Урбанистички блок 5 оивичен је улицама: Милана Ракића, Шабачком, Ђевђелијском и Димитрија Давидовића.

– Урбанистички блок 6 оивичен је улицама: Радоја Домановића, Чедџе Мијатовића, Милана Ракића и Милоша Зечевића.

– Урбанистички блок 7 оивичен је улицама: Радоја Домановића, Милоша Зечевића, Милана Ракића и Батутовом.

– Урбанистички блок 8 оивичен је улицама: Булеваром краља Александра, Милоша Зечевића, Радоја Домановића и Батутовом.

– Урбанистички блок 9 оивичен је улицама: Булеваром краља Александра, Чедџе Мијатовића, Радоја Домановића и Милоша Зечевића.

##### 2. Регулациона линија

Простор је регулационим линијама разграничен на површине јавног грађевинског земљишта од осталог грађевинског земљишта.

Биоскопи и позоришта	капацитет на 1. 000 станов.	M2 гр. пов. /капац.
	14 седишта	5m <sup>2</sup>

##### Образовање – стандардни ниво

	Средње школе	Високошколске установе
Објекат m <sup>2</sup> /кориснику	10–12 m <sup>2</sup> /ученику у смени	14–18 m <sup>2</sup> /студенту
Капацитет	16–32	
Парцела m <sup>2</sup> /кориснику	15–30 m <sup>2</sup> /ученику у смени	35–40 m <sup>2</sup> /студенту

##### Дечје установе

Објекат m <sup>2</sup> /кориснику	6,5–7,5
Капацитет	макс. 270 деце
Парцела m <sup>2</sup> /кориснику	15–18

Регулациона линија дефинисана је у графичком прилогу 06 „План регулације и нивелације”.

#### 3. Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на којој се гради објекат.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана, не могу се реконструисати или надзиђивати, већ само вршити санација. Свака грађевинска активност на оваквој парцели своди се на прилагођавање планираној регулацији, то јест адаптацију постојећег објекта да би се нашао на планираној грађевинској линији или његово уклањање, што ће бити процена инвеститора.

Грађевинске линије нису дефинисане са унутрашње стране блока и у том случају објекте поставити у складу са правилима за грађење објеката на урбанистичким парцелама, према дозвољеним урбанистичким параметрима.

Подземне грађевинске линије уоквирују простор у којем је дозвољена изградња подземних етажа.

У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

#### 4. Висинска регулација

Висинске регулације дефинисане су означеном спратношћу по зонама где се један ниво рачуна у просечној вредности од 3m. На местима денивелације терена спратност се рачуна од нижег нивоа.

#### 5. Нивелација

Систем нивелације базира се на постојећој нивелацији уличне мреже. Нове улице и нови платои везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

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

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, а током израде пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 06 „План регулације и нивелације”.

#### 2.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Нормативи за обрачун БРГП објеката и величине комплекса за планиране објекте од општег интереса, према ГП Београда 2021. („Службени гласник града Београда”, број 27/03) су:

## VI београдска гимназија и јавна гаража

Грађевинска парцела 1, површине 9.175 m<sup>2</sup>, формирана је спајањем катастарских парцела 4003/2 и дела парцеле 4003/4. Режим коришћења је двојни – између VI београдске гимназије и Јавне гараже под следећим условима:

## VI београдска гимназија

Површина земљишта коју користи VI београдска гимназија састоји се из дела грађевинске парцеле 1 површине од 8505 m<sup>2</sup>. Ова површина заузима горњи плато терена и кровну терасу Јавне гараже.

VI београдска гимназија	Зграда			Парцела		
	стандард из ГПа (m <sup>2</sup> /уч)	БРГП потребно	БРГП планирано	стандард из ГПа (m <sup>2</sup> /уч)	површина потребна	површина планирана
	10-12	5.750-6.900	6.684	15-30	8.625-17.250	8.508

Подаци за планирану БРГП су оријентациони.

Не очекује се повећање броја ученика у наредном периоду, те се грађевинске интервенције на објекту своде на текуће одржавање и евентуално адаптације дела поткровља (ка улици Бевђелијској) у наставничке кабинете. Слободни простор прилагодити потребама школе.

## Јавна гаража

Површина земљишта коју користи Јавна гаража је: 2.031 m<sup>2</sup>, и то део од 667 m<sup>2</sup>, уз улицу Рифата Бурчевића, коју користи самостално и 1.364 m<sup>2</sup> под земљом (надземни део користи VI београдска гимназија).

Јавна гаража је подземна, укопана у природну косину терена са колским приступом из улице Рифата Бурчевића.

Гаража је каскадно организована у пет полунивоа, капацитета 204ГМ (оријентационо).

Гаража је отворена ка улици Рифата Бурчевића, начин њеног проветравања је природан.

Геодетски школски центар	Зграда			Парцела		
	стандард из ГПа (m <sup>2</sup> /уч)	БРГП потребно	БРГП планирано	стандард из ГПа (m <sup>2</sup> /уч)	површина потребна	површина планирана
Геодетска тех. школа	10-12	2.750-3.300		15-30	4.125-8.250	
Виша грађевинско-геодетска школа	14-18	1.260-1.620		35-40	3.150-3.600	
Укупно		4.010-4.920	4.126		7.275-11.850	10.789

Обрачунска вредност за број студената који једновремено користе комплекс – 90 (1/3 укупног броја) произишла је из односа површина коју користе виша и средња школа. Подаци за планиране БРГП су оријентациони.

Планирана интервенција на објекту школе је адаптација таванског простора у наставничке кабинете.

Планирана спратност објекта школе је П+3+Пк.

Планирана интервенција на згради Дома ученика „Карађорђе” јесте доградња спрата.

Планирана спратност Дома ученика је П+3, капацитет 420 ученика у 83 собе, БРГП зграде је 3.500 m<sup>2</sup>.

## Звездара театар

Изградња позоришта се врши на грађевинској парцели 4 (катастарска парцела 4255/17), површине 2.758 m<sup>2</sup>.

На парцели је предвиђена изградња објекта БРГП 7.000 m<sup>2</sup> надземних етажа и БРГП 1.700 m<sup>2</sup> у две подземне етаже (површине су оријентационе и нису редуковане). Позориште има две сале које заједно примају 1.050 гледалаца. Спратност објекта позоришта је П+5.

Два нивоа подрума намењена су позоришној технологији.

Изградња зграде позоришта врши се на грађевинској линији. У подземном делу према улици Милана Ракића предвиђена је зона заштите завесе шипова испод тротоара у ширини од макс. 1,5 m.

Слободни део парцеле школе и тераса Јавне гараже намењене су спортским садржајима.

Двориште VI београдске гимназије потпуно је независно и ограђена просторна целина.

Приступ Гимназији је са новоформираног трга и улице Бевђелијске.

Није дозвољено мешање садржаја Јавне гараже и школе.

Школу похађа 1. 150 ученика у две смене. БРГП зграде је 6510 m<sup>2</sup>, спратности П+2.

Постигнути односи између површина и броја ученика у смени су:

Коту горње кровне терасе гараже прилагодити коти дворишта Гимназије.

Изградња гараже врши се на грађевинској линији у оквиру зоне градње означене подземним грађевинским линијама.

Није дозвољено мешање садржаја Јавне гараже и школе.

## Геодетски школски центар

Комплекс геодетске школе састоји се из: Геодетске техничке школе, Више грађевинско-геодетске школе (у истој згради) и Дома ученика „Карађорђе”.

Комплекс се налази на грађевинској парцели 3, површине 10.789 m<sup>2</sup> која је добијена спајањем делова катастарских парцела 42250/20, 5155 и 5153.

Средњу геодетску школу похађа 550 ученика у две смене, Вишу геодетску школу похађа 270 студената.

Постигнути односи између површина и броја ученика у смени су:

Главни улаз у позориште је из улице Милана Ракића, преко дворишне пјачете. Технички, колски прилази згради су из ул. Милана Ракића.

Паркирање за посетиоце и запослене предвиђено је у Јавној гаражи у Блоку 2а.

## Дечје установе

На територији плана налази се дечји вртић „Славуј” који се задржава у постојећем стању на грађевинској парцели 5 (катастарска парцела 4249/18), површине 443 m<sup>2</sup>, спратност објекта П+1, БРГП 342 m<sup>2</sup>, капацитета шездесеторо деце узраста од једне до три године.

Овим планом не предвиђа се изградња нових дечјих услова као јавних објеката, већ ће ову потребу покрити приватни сектор.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условима да: постоји или је могуће формирати посебан улаз; постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја, чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене.

Препоручују се јединице за дневни боравак са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.



Предвиђени број деце школског узраста је 350, а основне школе према којима гравитира планско подручје су: ОШ „Јелена Ђетковић” (ул. Брањска 24) и ОШ „Вељко Дугошевић” (ул. Милана Ракића 41).

Предвиђени број деце предшколског узраста је 310. Децје је установе према којима гравитира планско подручје су: Дечји вртић „20. октобар” (ул. Рифата Бурчевића), Дечји вртић „Дуга” (ул. Суботичка 2) и Дечји вртић „Јелена Ђетковић” (Поп Стојанова).

## 2.6. Саобраћајне површине

### Улична мрежа

Концепт уличне мреже на простору Регулационог плана заснован је на поставкама ГП Београд 2021. из 2003. год. Све улице у оквиру плана припадају секундарној градској

уличној мрежи изузев Батутове улице која припада примарној мрежи и по рангу је улица другог реда.

Булевар краља Александра, који није у граници плана, по рангу градска магистрала, тангира са југозапада предметни план.

Постојећа матрица уличне мреже задржава се уз измену карактера дела мреже. Део Димитрија Давидовића од Ђевђелијске до Милана Ракића затвара се за колски саобраћај и са осталим делом улице чини јединствену пешачку комуникацију до улице Рифата Бурчевића.

Улица Велимира Рајића затвара се у потпуности за колски саобраћај и трансформише једним делом у пешачку стазу парковске целине, а другим делом у трг испред Шесте гимназије.

Елементи попречног профила уличне мреже су:

Улица	Попречни профил	Регулациона ширина (m)	Саоб. профил (бр. саоб. трака)	Ширина саоб. траке (m)	Обострани тротоар (m)	Паркирање
Рифата Бурчевића, Милоша Зечевића	1-1	10	2 x 1	3	2	
Радоја Домановића, Ђевђелијска	2-2	8	2 x 1	2,5	1,5	
Димитрија Давидовића	3-3	6	пешачки пролаз			
Димитрија Давидовића, пролази између Р. Бурчевића и Ђевђелијске	3а-3а	5	пешачки пролаз (степениште)			
Шабачка	4-4	9 - 10	2 x 1	3	1,5 (2,5) + 1,5	
Милана Ракића	5-5	9	2 x 1	3	1,5	уздужно
Милана Ракића	6-6	13	2 x 1	4,5	2,5 + 1,5	уздужно
Радоја Домановића	7-7	11	2 x 1	2,75	1,5 + 2	уздужно
Батутова	8-8	15,5 - 16	2 x 2	3	1,5(2) + 1,5(2)	
Велимира Рајића			трг			

Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у графичком прилогу бр. 07 (Урбанистичко решење саобраћајних површина).

Трасе реконструисаних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са примереним падовима.

Коловозну конструкцију реконструисаних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати. Застор пешачких улица треба да је од материјала блиских пешачким површинама (коцка, камен, префабриковани елементи за поплочавање).

Одводњавање решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације. У пешачким улицама нивелацију партера извести тако да је отицање воде од зграда ка осовини улице где се риголама прихватају и усмеравају површинске воде ка канализационом систему.

### Паркирање

Паркирање у границама плана решавано је у функцији планираних намена.

Паркирање у границама плана решавати првенствено у оквиру парцеле.

Паркирање је планирано у јавним и заједничким гаражама и отвореним паркиралиштима у оквиру блока, на појединачним паркинзима и гаражама у зградама и двориштима.

За све новопланиране изграђене површине на осталом грађевинском земљишту обавезно је остварити потребан број паркинг места на припадајућој парцели, добијених из прорачуна дефинисаних на бази датог норматива, првен-

ствено у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле.

За постојеће садржаје паркирање решити на сопственој парцели или удруживањем заинтересованих корисника парцела ради изградње заједничких гаража (унутарблоковских), уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Дефицит паркинг места на нивоу појединих блокова, пре свега блокова уз Булевар краља Александра, у зони становања високих густина, резултат је затеченог наслеђеног ткива. У Блоку 8, једине могуће интервенције при решавању паркирања возила становника и запослених јесу радикални захвати у „залеђу” објеката уз Булевар редифинисањем паркинга уз колски пролаз и изградњом заједничке подземне гараже. Решење у плану (провера локације, броја паркинг места и приступа гаражи за Блок 8) дато је као предлог у композиционом плану, графички прилог бр. Д6 (документација плана). Приказ гаражних места и број нивоа дат је као минимум с тим што гараже могу бити и већег капацитета, што зависи од техничких и инвестиционих могућности. У Блоку 9 могуће је решавање паркирања удруживањем корисника парцела ради изградње заједничких гаража.

Јавна гаража за потребе јавних садржаја (позориште, школе, болнице у окружењу) планирана је на парцели 1 у Блоку 2а, уз услов за изградњу да се кровна површина уреди као игралиште за потребе гимназије. Гаражу градити у оквиру датих грађевинских линија.

За новопланиране објекте у Блоку 1 и 1а препорука је да се приступ гаражама у објекту изведе из унутрашњости блока како би се искористила повољност конфигурације терена.

При пројектовању скупних гаража поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места мин. 2,3 x 4,8 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Приступне рампе за гараже мањих капацитета у подземним етажама новоизграђених објеката могу да имају заједничке улазне и излазне траке, уз постављање одговарајуће сигналне опреме (огледала, светлосни уређаји).

Потребан број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- постојеће становање 0,7 ПМ по стану,
- ново становање 0,9 ПМ по стану,
- трговина 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> БРПГ,
- пословање 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> БРПГ,
- школство 1 ПМ по учионици,
- дечја заштита 1 ПМ на 12 деце,
- позориште 1 ПМ на 7 седишта.

Потребан и остварен број паркинг места у односу на намену је:

Блок	Основне карактеристике							Потребе ПМ					Остварене ПМ									
	Повт. становање	Ново становање	БРПГ (покривено)	БРПГ (откривено)	Школство (бр. ученика)	Дечја заштита (бр. деце)	Позориште (бр. седишта)	Повт. становање	Ново становање	Трговина	Пословање	Школство	Дечја заштита	Позориште	Укупно потребне ПМ	Повт. становање	Повт. становање	Трговина	Пословање	Дечја заштита	Укупно остварене ПМ	Намена
1	125	125	125	125				125	125					250	125	125					250	П
2	111	111	111	111				111	111					222	111	111					222	П
3	88	88	88	88				88	88					176	88	88					176	П
4	88	88	88	88				88	88					176	88	88					176	П
5	111	111	111	111				111	111					222	111	111					222	П
6	111	111	111	111				111	111					222	111	111					222	П
7	88	88	88	88				88	88					176	88	88					176	П
8	111	111	111	111				111	111					222	111	111					222	П
9	111	111	111	111				111	111					222	111	111					222	П
<b>УКУПНО</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>40</b>	<b>1750</b>	<b>367</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>51</b>	<b>339</b>	<b>40</b>	<b>1750</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>887</b>	<b>313</b>	<b>367</b>	<b>294</b>	<b>1750</b>		

- 1\* дефицит у паркирању покрива се јавном гаражом у Блоку 2а
- 2\* паркирање у блоку, гаража у блоку
- 3\* гаража у блоку

## 2.7. Слободне и зелене површине

### Концепција система зелених површина

Паркирање планирано у уличним профилима не улази у укупни биланс остварених паркинг места за намене у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Потребан број паркинга планиран је према изведеним параметрима на основу задатог норматива. Само објекти колективног становања уз Булевар припадају групи постојећег становања за који је норматив најнижи, док све остале парцеле са становањем спадају у групу новог становања.

Остварен број паркинга обухвата број места за стационирање возила, за јавне објекте од општег интереса у јавној гаражи и улично, а за остале намене на припадајућим парцелама.

### Пешачки саобраћај

Површине резервисане само за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, мин ширине 1,5 m и на пешачким пролазима у виду степеништа или рампи формираних на савлађивању гребена изнад улице Рифата Бурџевића. Улица Димитрија Давидовића у потпуности је пешачка површина.

Сем тротоара, пешачке површине обухватају трг и стазе парковског дела Блока 3.

### Јавни градски саобраћај – ЈГС

Простор Плана остварује везу са јавним саобраћајем преко линија шинског саобраћаја које пролазе или се планирају Булеваром краља Александра, трамваја и капацитетног шинског система (LRT) и линија тролејбуског саобраћаја у окружењу које пролазе улицом Димитрија Туцовића.

На основу детаљне анализе, површина постојећег стања зеленила, на подручју Регулационог плана, слободне и зелене површине износе око 6,74 ha или скоро 64% територије коју обухвата план. Просечна површина слободних и зелених простора по становнику је преко 15 m<sup>2</sup> што је у складу са нормативом препорученим у ГУП-у. Имајући на уму близину парк-шуме Звездара, као и високоформирани дрвореди у главним колским саобраћајницама (Булевар краља Александра, ул. Станислава Сремчевића, Врањска, Гвоздићева) ове зелене поршине сматрају се задовољавајућим.

Овим планом предвиђено је формирање јединственог хомогеног система зеленила, које је међусобно повезано у равномерној и рационалној диспозицији. Отуда је неопходно очувати што више постојећу вегетацију и уградити у градску структуру, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања.

Избор садног материјала заснива се на постојећим квалитетним врстама прилагођеним намени површина. Учесће лишњарских врста доминантно је и креће се 70–80%, четинарских 10–15%, док жбунасте врсте због постојећег густог склопа крошњи су минимално заступљене 10-20%, и то у рубним деловима зелених површина.

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- Јавне површине
  - парк,
  - зеленило уз објекте културе,
  - зеленило уз саобраћајне површине,
  - зеленило уз објекте образовања.

Остале површине

- зеленило уз објекте становања малих густина,
- зеленило уз објекте становања средњих густина,
- зеленило уз објекте становања са пословањем.

#### Парк

Парк код VI београдске гимназије, који се налази у Блоку 3, у новопланираном стању треба да представља интегралну целину. Највиталнији део парка је ободни дрворед од дивљег кестена, као и веће и мање групације лишћара и четинара распоређене у унутрашњости парка.

Реконструкција парка подразумева замену постојећих пешачких комуникација, платоа, дејих игралишта, спољашњег осветљења, хидрантске мреже и комплетну замену парковског мобилијара (корпе, клупе деји реквизити и др.). Реконструкцији биљног фонда претходи снимак постојећег стања са мануалом валоризације, на основу којег се задржава сво висококвалитетно дрвеће оцењено оценом 3–5, као и примена адекватних санитарно-хигијенских мера неге и заштите.

#### Зеленило уз објекте културе

Постојеће зеленило максимално заштитити и уклопити у проширени и реконструисани део „Звездара театра”.

#### Зеленило уз саобраћајне површине

Новоформиране паркинг просторе у ул. Радоја Домановића, као и уз новопланирану унутрашњу саобраћајницу Блока 8 озеленити дрворедним садницама са високоформираним крунама отпорним на владајуће микроуслове.

На равним крововима подземних гаража у блоковима 2а и 8 предвидети просторе за игру и одмор деце, као и зеленило у касетираним жардињерама.

#### Зеленило уз објекте образовања

Постојећа школска дворишта VI београдске гимназије и Геодетске техничке школе санирати уз примену агротехничких мера неге и заштите и оплеменили новим, здравим и виталним садницама лишћарског и четинарског порекла.

#### Остале површине

На парцелама становања малих густина (зона 2, 4 и 5) задржати сву постојећу вегетацију, нарочито високовредноване четинаре (кедар, смрча, дуглазија, црни бор, јела и др.).

У блоковима 1 и 2, на парцелама становања средњих густина предвидети унутрашње блоквско зеленило уз максимално поштовање постојећег, док у блоковима 6, 7, 8 и 9, зеленило постојећих предбашта сачувати и уклопити у форму уличног.

Зеленило на парцелама становања са пословањем у Блоку 8, непосредно уз Булевар краља Александра, обрадити партерно уз више отпорнијих и декоративнијих лишћарских и жбунастих врста.

#### Општа правила за озелењавање слободних површина

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

Пре приступа израде пројекта високовредновану постојећу вегетацију штитити и третирати као саставни део пројекта.

Новом вегетацијом потребно је пре свега унапредити животни простор и побољшати микроклимат. За одржавање зеленила, пројектом хидроинсталације предвидети хидрантску мрежу. Поред постојеће вегетације, предвидети допуну садница стару 1–12 година, садњом зимзеленог и листопадног шибља. С обзиром на разноврсност простора, зеленило, поред своје основне биолошке функције, служи и за разграничење, то јест просторну изолацију стамбеног дела од комуналног простора.

Приликом пројектовања и извођења планирати све потребне мере за заштиту стабала, дрвореда као и целокупног високовреднованог постојећег зеленила.

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

Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација.

Све грађевинске и шумарске радове обављати према важећим прописима.

## 2.8. Техничка инфраструктура

### 2.8.1. Водовод

#### Постојеће стање водоводне мреже

Према теренским условима и постојећем концепту снабдевања водом, територија обухваћена границом плана заузима другу и трећу висинску зону.

Дуж постојећих улица изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа која функционише као прстенаста, али и знатно као граната мрежа.

Цевоводи постојеће мреже углавном су димензија Ø100 mm, Ø80 mm, Ø1” и Ø6/4”, што не задовољава стандарде и капацитет.

Међутим, постоје и цевоводи већег пречника и углавном се протежу улицама у рубном делу комплекса, и то:

- делу Милана Ракића Ø150 mm – друге висинске зоне,
- делу Батутове Ø150 mm – треће висинске зоне,
- делу Булевара краља Александра Ø300 mm – треће висинске зоне.

Цевоводи примарног карактера друге висинске зоне Ø500 mm дуж Булевара краља Александра, и делом Батутове и цевовод Ø300mm друге зоне дуж Батутове улице повезују резервоар „Жарко Зрењанин” и резервоар „Звездара”.

#### Планирано решење водоводне мреже

Имајући на уму постојеће стање дистрибутивне водоводне мреже која не одговара стандардима, као и због усаглашавања са канализацијом планира се њена реконструкција.

Сви цевоводи димензија Ø100 mm и мањи цевоводи, замениће се цевоводима Ø150 mm. Тако се формира прстенаста водоводна мрежа Ø150 mm у другој висинској зони, коју чине цевоводи у блоку улица дела Милана Ракић, Шабачке, Ђевђелијске и Рифата Бурчевића, где се на углу улица Батутове и Рифата Бурчевића повезују са цевоводом Ø300 mm у делу улице Милана Ракића и Батутове.

Остала дистрибутивна мрежа припада трећој висинској зони и она се реконструише на цевоводе нове мреже Ø200 mm.

#### Правилник за изградњу водоводне мреже

Основна концепција решења условљена је локацијом, наменом објеката и већ изграђеном водоводном мрежом. Већим делом предметна територија припада трећој, а мањим делом другој висинској зони водоснабдевања како је приказано у графичком прилогу.

– Снабдевање водом друге висинске зоне вршити из примарних цевовода Ø300 mm и Ø500 mm друге висинске зоне, за блок између улица Милана Ракића, Шабачке, Ђевђелијске и Рифата Бурчевића.

– Снабдевање водом треће висинске зоне вршити из цевовода Ø300 mm изграђеног дуж Булевара краља Александра и планираних Ø200 mm у делу улица Милана Ракића и Батутове.

– Постојеће цевоводе Ø150 mm који припадају трећој висинској зони у улицама Чедо Мијатовића, и Батутовој и примарне цевоводе Ø300 mm у Булевару краља Александра,

затим Ø300 mm и Ø500 mm друге висинске зоне у Батутовој улици и Ø150 mm у делу Милана Ракића задржати у постојећем стању. Све постојеће цевоводе дистрибутивне водоводне мреже димензија Ø100 mm и мањих Ø80 mm, Ø6/4” и Ø1” заменити цевоводима минималних димензија Ø150 mm, пошто не одговарају стандардима.

– Постојећи цевовод Ø80 mm треће висинске зоне у Булевару краља Александра заменити цевоводом Ø300 mm од цевовода Ø300 mm до улице Милоша Зечевића.

– Реконструкција постојећих цевовода врши се због дефинисања минималног капацитета и усаглашавања са постојећом канализацијом пошто се налазе у коловозу.

– При изради хидрауличног прорачуна и димензија цевовода рачунати са следећим котима пијазометара:

За другу зону водоснабдевања

мин. 185 мнм,

макс. 205 мнм.

За трећу висинску зону

мин. 230 мнм,

макс. 260 мнм.

– Трасе планираних цевовода усагласити са осталим подземним објектима инфраструктуре према приложеном синхронном плану.

– Сви цевоводи дистрибутивне мреже морају бити обезбеђени затварањем прстенасте мреже.

– На водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање као и довољан број надземних противпожарних хидраната распоређених на највише 150 m међусобно, сходно важећем правилнику о противпожарној заштити.

Према Генералном плану Београда 2021. године, на простору дела постојећег парка уз улицу Рифата Бурчевића предвиђа се изградња водоводне црпне станице „Димитрије Туцовић” на траси коридора другог тунелског водоводног прстена, за чију се изградњу резервише простор и планира посебан плански документ.

### 2.8.2. Канализација

#### Постојеће стање канализационе мреже

Територија предметног регулационог плана протеже се у два слива како је то конципирано решењима београдске канализације.

Мањи део слива уз Батутову улицу одводи се у слив „Мокролушког” колектора, а други део у слив „Булбулдерског” колектора.

Реципијент за већи део предметног „Булбулдерског” слива је колектор димензија 120/180 cm у улици Димитрија Туцовића, који је недовољног капацитета.

Дуж свих улица постоји изграђена канализација различитих профила од најмање Ø250 mm, Ø300 mm, Ø350 mm, Ø400 mm па до колектора димензија 135/110 cm и 60/110 cm у Батутовој улици.

#### Планирано решење канализације

Недовољан хидраулички капацитет постојећег колектора у улици Димитрија Туцовића настао је због нагле урбанизације слива и заострених хидролошких карактеристика. Овај проблем је пројектантски решаван у оквиру Идејног пројекта канализације „Булбулдерског” слива (1978. године, Институт „Јарослав Черни”). На основу тога планира се изградња још једног колектора поред постојећег, по ободу овог плана дуж улица Рифата Бурчевића, Димитрија Туцовића, Хаџи Мустафине, Војводе Саватије, Војводе Бране, Рузвелтове и даље до Дунава.

За даљу урбанизацију целог слива неопходна је изградња овог колектора за коју је потребно израдити посебан плански документ.

Улична канализациона мрежа функционисаће и даље по општем систему канализације.

#### Правилник за изградњу канализације

Предметна територија припада „Централном” канализационом систему, и то једним делом „Булбулдерском” сливу а мањим делом сливу „Мокролушког” колектора.

– Канализацију решавати по општем систему канализације уз хидрауличку проверу, узимајући у обзир нове урбанистичке параметре који се предлажу у плану детаљне регулације.

– Поједине деонице канализације уличне мреже, када по капацитету нису довољне, заменити адекватном канализацијом у коловозу поред постојеће, не мењајући усвојени концепт канализације.

– Најмања димензија уличне канализације приликом реконструкције не може бити испод Ø300 mm.

– Изградњу, реконструкцију и повећање димензија канализације реализовати фазно, према потреби, конструктивним елементима објеката и могућностима канализационог система.

– Због нове урбанизације слива неопходна је изградња новог колектора „Булбулдерског” слива чија траса делом пролази простором овог планског документа, улицом Рифата Бурчевића. Траса овог колектора заузима простор испод коловоза улице Рифата Бурчевића.

– Димензија овог дела колектора је 110/165 cm и за његову трасу обезбеђује се коридор у оквиру синхрон плана.

– Предвидети одводњавање свих слободних површина путем сливника, водећи рачуна о квалитету воде која се испушта у канализациони систем.

– Канализацију из објеката прикључити на одговарајући улични канал сливног подручја.

– Према могућностима и важећим стандардима користити постојеће прикључке уз проверу капацитета.

### 2.8.3. Електрична мрежа и јавно осветљење

#### Постојеће стање

У оквиру предметног плана изграђене су четири трансформаторске станице 10/0,4 KV. Две су слободностојеће рег. бр. Б-414 и Б-1442, а две су у склопу постојећих објеката рег. бр. Б-339 и Б-393. Дистрибутивна мрежа 10 KV изведена је подземним водовима постављеним испод тротоарског простора и слободних површина. Нисконапонска мрежа делом је изграђена као подземна, а делом као надземна постављена на дрвене, односно бетонске стубове.

#### Образложење и услови

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру предметног плана изградити седам трансформаторских станица 10/0,4 KV. Планиране трансформаторске станице 10/0,4 KV изградити се:

- ТС-1 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 1,
- ТС-2 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 1а,
- ТС-3 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 2а,
- ТС-4 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 4,
- ТС-5 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 6,
- ТС-6 капацитета 2x1.000 KVA у Блоку 7,
- ТС-7 капацитета 1x1.000 KVA у Блоку 8.

Планиране ТС 10/0,4 KV (ТС-1, ТС-2, ТС-3, ТС-6 и ТС-7) градити у склопу планираних објеката. ТС-4 и ТС-5 су слободностојеће.

За нове ТС чија се изградња планира у новом објекту који се гради или на његовој парцели, изградња ће се реализовати у складу са техничким подацима ЕДБ-а, које је неопходно прибавити за израду Идејног пројекта.

Трансформаторске станице 10/0,4 KV капацитета 1x1.000 KVA морају имати најмање два одвојена одељења, и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај ниског и високог напона.

Трансформаторска станица капацитета 2x1.000 KVA мора имати најмање три одвојена одељења, и то: одељење за смештај ниског и високог напона и два одељења за смештај трансформатора.

Просторије за смештај трансформатора обезбедити сигурном топлотном и звучном изолацијом. До просторија за смештај трансформатора мора се обезбедити приступни пут најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 KV прикључиће се на ТС 35/10 KV „VI мушка“, тако што ће се од ње положити два кабловска вода 10 KV који ће формирати прстен и на принципу улаз-излаз прикључити планиране ТС 10/0,4 KV. Планирани каблови 10 KV положиће се испод тротоарског простора и слободних површина, у ров дубине 0,8 m ширине 0,4 m–0,5 m на прелазима испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима на којима се очекује веће механичко напрезање. Тамо где може доћи до механичког оштећења каблова 10 KV они се полажу кроз кабловску канализацију.

Нисконапонску мрежу 1 KV градити подземним водовима 1 KV постављеним испод тротоарског простора у ров потребних димензија.

Све постојеће електроенергетске водове чија је траса угрожена изградњом објеката и саобраћајница изместити.

Укупан број трафо-станица не сме да буде већи од планом предвиђеног броја.

#### 2.8.4. ТТ мрежа

Блокови који се обрађују предметним планом припадају подручју главних телекомуникационих каблова No-1 и No-15. У АТЦ „Звездара“ капацитети кабловских подручја не задовољавају садашње потребе претплатника. Кабловско-телекомуникациона канализација изграђена је дуж улица Батутове – капацитета 15, 16, 20 и 22 цеви, Булевара краља Александра – капацитета 13 цеви, Рифата Буршевића капацитета – 10 и 12 цеви, Милоша Ракића – капацитета два, четири и шест цеви, Ђевђелијском – капацитета три цеви, Милоша Зечевића – две цеви и Радоја Доманетића – две цеви.

Дуж Батутове улице од Хекторовићеве до Булевара краља Александра изграђена је телекомуникациона галерија.

Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изграђена је увлачним и армираним телекомуникационим кабловима постављеним кроз постојећу телекомуникациону канализацију, односно слободно у земљу. Претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извора повезани на дистрибутивну телекомуникациону мрежу.

#### Образложење и услови

Потребан број телефонских прикључака одређен је на основу усвојеног принципа:

– стамбени објекат: на две стамбене јединице морају се обезбедити три телефонска прикључака;

– локали и пословање: на сваких 25–30 m<sup>2</sup> корисне површине, односно за сваки локал један телефонски прикључак;

– школске и предшколске установе: на сваких 200 m<sup>2</sup> корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа и процењених укупних капацитета у оквиру предметног плана, закључено је да је потребно обезбедити укупно око 3.050 телефонских прикључака. Анализом постојећег стања, узимајући у обзир нови број телефонских претплатника, дошло се до става да треба планирати ново кабловско подручје капацитета 600x4x0,4 које ће преузети делове подручја постојећих каблова и на њима ослободити капацитете како би се прихватили нови претплатници. Односно, ново кабловско подручје прихватило би део кабловског подручја No-15 и цело кабловско подручје кабла No-1. Кабл No-1 чији је капацитет 350x4x0,4mm усмерио би се на друге блокове, а заменио би га кабл капацитета 600x4x0,4mm. У новој подели кабловско подручје No-15 обухватао би блокове 2, 2а, 3, 4, 6 и 7. Нови кабл 1Н обухватио би део Блока 8 уз Булевар краља Александра и

Блок 9. Главни кабл No-16 обухватио би блокове 1 и 1а, а главни кабл No-2 Блок 5.

Планирани главни телекомуникациони кабл 1Н положиће се од АТЦ „Звездара“ кроз постојећу галерију до Булевара краља Александра. Дуж Булевара краља Александра овај кабл припада постојећим претплатницима, а у улици Милоша Зечевића рачва се да би прихватио претплатнике у Блоку 9.

Да би се прихватили нови претплатници потребно је да се на погодним местима отворе нова телекомуникациона окна из којих ће се прикључити нови претплатници. Од постојећих и нових телекомуникационих окана до објеката изградити приводну телекомуникациону канализацију капацитета две цеви. Дистрибутивну телекомуникациону мрежу постављену кроз постојећу телекомуникациону канализацију и изводне телекомуникационе каблове постављене кроз приводну телекомуникациону канализацију чији капацитет не задовољава перспективне потребе корисника телекомуникационих услуга, заменити новим већег капацитета.

Дистрибутивне телекомуникационе каблове који су положени у земљу, а њихов капацитет не одговара повећаном броју претплатника, задржати, а поред њих положити нове чији капацитет задовољава крајње потребе претплатника.

Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, у ров дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

У објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концентрације. Капацитет унутрашњих извода димензионисати за крајње потребе претплатника. Постојећу телекомуникациону канализацију, каблове уколико су угрожени изградњом објеката или саобраћајница, изместити на безбедну локацију.

#### 2.8.5. Топлификација

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник“, односно топловодном конзуму магистралног топловода положеног у коридору Булевара краља Александра.

Део постојећих површина које припадају предметним урбанистичким блоковима прикључен је на поменути даљински систем грејања преко примарне топловодне мреже пречника Ø273/5mm и Ø114.3/3.6mm, која се налази у постојећој регулацији Булевара краља Александра и улицама М. Ракића, М. Зечевића и делу Ђевђелијске.

Промена температурног и притисног режима одвија се индиректно путем измењивача топлоте у постојећим топлотним подстаницама, одакле се и обавља дистрибуција топлотне енергије потребна за радијаторско грејање.

Топлотне подстанице су смештене у следећим објектима:

ПС 1: Булевар краља Александра бр. 217,

ПС 2: Булевар краља Александра бр. 209,

ПС 3: Булевар краља Александра бр. 203,

ПС 4: Булевар краља Александра бр. 227,

ПС 5: Милана Ракића бр. 33 (VI беогр. гимназија),

ПС 6: Милана Ракића бр. 38 (Звездара театар),

ПС 7: Милана Ракића бр. 42 (Геодетско-техничка школа),

ПС 8: Булевар краља Александра бр. 195а,

ПС 9: Булевар краља Александра бр. 195,

ПС 10: Милана Ракића бр. 15,

ПС 11: Ђевђелијска бр. 85,

ПС 12: Ђевђелијска бр. 83,

ПС 13: Ђевђелијска бр. 81,

ПС 14: Ђевђелијска бр. 79,

ПС 15: Милана Ракића бр. 27,

ПС 16: Ђевђелијска бр. 30.

Део објеката који није прикључен на топловодну мрежу своје потребе за топлотном енергијом задовољава користећи индивидуалне топлотне изворе (нерационално – ел. енергију, пећи на лакотечно гориво и др.).

С обзиром да кроз предметни простор пролазе постојећи топловоди јаке пропусне моћи, стичу се реални услови за прикључење како планираних површина (у новим објектима и надзиданим деловима постојећих), тако и постојећих зграда изградњом одговарајућих топловодних прикључака и топлотних подстаница.

Овим се обезбеђују квалитетнији услови становања и пословања разматраног подручја, оптимално се користи расположива енергија и штити животна средина.

Услови за прикључење на планирану топловодну мрежу На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је детаљна процена топлотног конзума у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина. За његову процену коришћени су следећи нормативи:

- за постојеће стамбене површине 160 W/m<sup>2</sup>,
- за планиране стамбене површине 110 W/m<sup>2</sup>,
- за постојеће пословне површине 180 W/m<sup>2</sup>,
- за планиране пословне површине 130 W/m<sup>2</sup>,

у складу са ЈУС.У.Ј510. Овако добијени топлотни конзум послужио је као основ за димензионисање цевне мреже. Инсталисана топлотна снага свих потрошача (постојећих и планираних) дата је у следећем табеларном приказу:

Урб. блок и целине	БРГП становање (m <sup>2</sup> )		БРГП делатности (m <sup>2</sup> )		Топлотни конзум (KW)	
	постојеће	ново	постојеће	ново	становање	пословање
1: ССГ1	0	12.366	0	3.092	1.090	335
Укупно Блок 1 ⇒	<b>0</b>	<b>12.366</b>	<b>0</b>	<b>3.092</b>	<b>1.090</b>	<b>335</b>
1а: ССГ1	0	10.290	0	2.572	905	280
Укупно Блок 1а ⇒	<b>0</b>	<b>10.290</b>	<b>0</b>	<b>2.572</b>	<b>905</b>	<b>280</b>
2: ССГ1	0	7.106	0	1.777	630	195
2: СМГ	1.720	0	191	0	225	30
Укупно Блок 2 ⇒	<b>1.720</b>	<b>7.106</b>	<b>191</b>	<b>1.777</b>	<b>855</b>	<b>225</b>
2а: ССГ1	0	7.686	0	1.922	680	210
2а: СМГ	1.084	0	120	0	140	20
2а: VI београд. гимназија	0	0	6.510	0	0	940
Укупно Блок 2а ⇒	<b>1.084</b>	<b>7.686</b>	<b>6.630</b>	<b>1.922</b>	<b>820</b>	<b>1.170</b>
4: СМГ	2.848	0	316	0	370	45
Укупно Блок ⇒	<b>2.848</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>0</b>	<b>370</b>	<b>45</b>
5: СМГ	6.418	0	713	0	825	105
Укупно Блок ⇒	<b>6.418</b>	<b>0</b>	<b>713</b>	<b>0</b>	<b>825</b>	<b>105</b>
6: ССГ2	2.388	0	597	0	310	85
6: ССГ3	10.013	0	2.503	0	1295	360
6: вртић „Славуј“	0	0	342	0	0	50
Укупно Блок ⇒	<b>12.401</b>	<b>0</b>	<b>3.442</b>	<b>0</b>	<b>1.605</b>	<b>495</b>
7: ССГ2	3.402	0	851	0	440	130
7: ССГ3	4.546	0	1.137	0	580	165
7: Звездара театар	0	0	6.850	0	0	1.700 (урачунате потребе припреме топле воде, вентилација и климатизација)
7: Геолетска школа	0	0	8.348	0	0	1.200
Укупно Блок 7 ⇒	<b>7.948</b>	<b>0</b>	<b>17.186</b>	<b>0</b>	<b>1.020</b>	<b>3.030</b>
8: ССГ2	1.598	0	400	0	205	60
8: ССГ3	11.058	0	2.765	0	1.370	385
8: СП1	34.336	0	4.115	0	4.400	590
Укупно Блок 8 ⇒	<b>46.992</b>	<b>0</b>	<b>7.280</b>	<b>0</b>	<b>5.975</b>	<b>1.035</b>
9: ССГ2	1.688	0	422	0	220	60
9: ССГ3	4.403	0	1.101	0	570	160
9: СП2	13.931	0	3.430	0	1.800	490
Укупно Блок 9 ⇒	<b>20.022</b>	<b>0</b>	<b>4.953</b>	<b>0</b>	<b>2.590</b>	<b>710</b>
<b>Укупан топлотни конзум</b>					<b>16.055</b>	<b>7.430</b>

**Σ Q = 23.485 KW**

На топловодну мрежу прикључиће се:

- постојећи стамбени објекти који се задржавају, а још нису прикључени на топлификациони систем,
- планирани стамбено-пословни објекти,
- постојећи стамбени објекти који се надзиђују.

Сва прикључења изводи на постојећу мрежу у постојећим топловодним коморама или најпогоднијим местима (методом заваривања „цев на цев“), изградњом топловодних цевни одговарајућег пречника. Планирану топловодну мрежу полагају у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0,8 m мерено од горње

ивице цеви. Планиране топоводе водити испод саобраћајница на предметном простору и осталим јавним површинама.

Све планиране топлотне подстанице индиректно се прикључују на топловодну мрежу. Постојећим топлотним подстаницама проверити инсталисани капацитет и по потреби извршити њихово термичко проширење у смислу уградње јачег измењивача топлоте и замене одговарајуће опреме и уређаја. Такође, тамо где је то неопходно заменити цеви топловодних прикључака, реконструкцијом на већи пречник ради добијања одговарајуће пропусне моћи.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Оне морају бити звучно изоловане и вентилиране.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредаба из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београда”, број 2/87).

## 2.9. Остали услови за уређивање простора

### 2.9.1. Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке препоруке

Морфолошка својства и геолошка грађа терена

Истражни простор обухваћен регулационим планом Булевара краља Александра, подручје блокова Ц<sub>2</sub>, Ц<sub>3</sub>, Ц<sub>6-9</sub>. између улица: Булевар краља Александра, Чеде Мијатовића, Милана Ракића, Шабачке, Рифата Бурчевића и Батутове припада падини Булбулдерског потока, тачније њеном вршном делу између кота 148,50 и 179 мнв.

Терен је нагиба 1–5° у зони уз Булевар краља Александра, а до 10–15° у зони уз улицу Рифата Бурчевића.

Данашњи изглед терена је резултат различитих фаза седиментационих и ерозионих процеса, с тим што је на промену рељефа битно утицао људски фактор.

Геолошку основу терена, у оквирима планског документа, изграђују глиновито-лапоровити седименти: лапор глиновит (M<sub>3</sub><sup>2</sup>L), глина лапоровита и лапор (M<sub>3</sub><sup>2</sup>GL<sup>gl</sup>) и глина карбонатна (M<sub>3</sub><sup>2</sup>GL<sup>s</sup>), – заступљени на читавом истражном простору и чине подлогу кварталних седиментима: делувијалној глини (d<sup>ps</sup>), алувијално-језерским седиментима – прашина, глина, песак и шљунак (al-j<sup>pr.p.s</sup>), лесним еолским седиментима који прекривају цело истражно подручје а представљени су: лесом (l), две „погребене земље” (pz) које раслојавају лес на хоризонте и лесоидном глином (lg). Насип (n) као вештачка творевина заступљен је у труп саобраћајница – улица и у оквиру регулисаног терена око објекта.

### Хидрогеолошке карактеристике

Подземна вода у терену током претходних и најновијих истраживања утврђена је у знатном броју бушотина. Дубина и количина воде су променљиве али ипак генерално прате нагиб површине терена и јављају се готово по правилу у подинском делу квартара, односно на контакту лесних и делувијалних наслага. Све понируће воде генерално гравитирају ка старој ерозионој бази Булбулдерског потока.

Морфолошки посматрано, на бази свих појава подземне воде, може се закључити да се у зони средишњих делова долине бившег Булбулдерског потока, између Булевара краља Александра и улице Милана Ракића, вода појављује на дубини од 8 до 10 m, док у нижим деловима падине, према улици Рифата Бурчевића, подземна вода утврђена је на дубини око 4–5m.

Осцилације појава подземне воде имају директну везу са количинама атмосферског талога, приливом воде из градске водоводно-канализационе мреже и морфологијом падине. На бази регистрованих нивоа и пијезосматрања претходних истраживања, могу се прогнозирати и износе око 1m.

### Сеизмичност терена

Доминантни утицај на сеизмичност предметне површине имају земљотреси алохтоне сеизмичности. Према геотехничком моделу, плитко фундирани објекти (са једном или макс две подземне) и комунална инфраструктура врло су осетљиви на утицај земљотреса и уколико се не предузимају адекватне мере, при урбанистичко-техничким условима

предметни терен треба третирати са интензитетом 8° сеизмичке скале. Међутим, спровођењем адекватних техничких мера у терену и правилним избором начина фундирања могуће је тај степен редуковати на 7°, али то треба да буде верификовано посебним истраживањем за дати објекат. За објекте који ће бити дубоко фундирани, уколико се не ради конкретна анализа за дати објекат, урбанистичко-техничке услове треба дати за 8°, док уколико се та анализа ради, могуће је, на основу резултата анализе, објекат димензионирати на сеизмоотпорност која одговара седмом степењу. За објекте који су прве категорије и ван категорије потребно је обавезно спровести земљотресну анализу терена локалитета на коме се они граде.

### Инжењерско-геолошка рејонизација терена

Према утврђеној природној конструкцији терена, подручје регулационог плана Булевара краља Александра, подручје блокова Ц<sub>2</sub>, Ц<sub>3</sub>, Ц<sub>6-9</sub>, подељено је у два инжењерско-геолошка рејона.

#### Рејон I

Обухвата већи део истражног подручја – хипсометријски највише делове терена, део платоа уз Булевар краља Александра и благу падину према улици Милана Ракића. Нагиб терена је претежно 1–5°.

Геолошку основу терена, до дубине истраживања, изграђују панонски лапоровито-глиновити (M<sub>3</sub><sup>2</sup>GL) и лапоровити (M<sub>3</sub><sup>2</sup>L) седименти. Повлатне делове терена изграђују лесне наслага дебљине од 6–12m, односно лес (l) раслојен са два хоризонта „погребене земље” (pz) и лесоидне глине (lg). У подини ових наслага је делувијална прашинсто-песковита глина (d<sup>ps</sup>). Насип (n) заступљен је у зони улица и у зони уређења терена око објеката, дебљине око 1m.

Ниво, појава и режим подземне воде су сезонско променљиви и углавном везани за зону контакта водопрпусних кварталних и слабо до практично водонепропусних панонских седимената. Истраживањима, подземне воде регистроване су на дубинама око 8–10m.

Терен у природним условима је стабилан. Повољан је за урбанизацију, уз услов да се начин и дубина темељења у лесу прилагоде његовој структурној чврстоћи и осетљивости на провлажавање. При изградњи подземних објеката или објеката са више од две подземне етаже ангажоваће се зона панонских лапоровито-глиновитих седимената, где је обавезна заштита темељних ископа од дотока подземне воде и откидања блокова дуж дисконтинуитета. Ископи се морају изводити уз конструктивну заштиту. Објекте са једном или две подземне етаже од утицаја процедних подземних вода треба штитити одговарајућом хидроизолацијом а са више подземних етажа одговарајућим дренажним системом.

Приповршинске лесне наслага погодне су за израду постелица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

За објекте са једном или максимално две подземне етаже и комуналну инфраструктуру предметни терен треба третирати са интензитетом 8° сеизмичке скале за дубоко фундирани објекте, уколико се не ради конкретна анализа за дати објекат, урбанистичко-техничке услове треба дати за 8°. Међутим, за објекте прве категорије и ван категорије потребно је обавезно спровести земљотресну анализу терена локалитета на коме се они граде.

#### Рејон II

Обухвата мањи део истражног простора уз улицу Рифата Бурчевића. Регионално припада левој долинској страни Булбулдерског потока. Природни нагиб падине је урбанизацијом измењен, променљив је и износи 5–10° локално и до 15°.

Геолошку основу терена, до дубине истраживања, изграђују панонски лапоровито-глиновити ( $M_3^2GL$ ) и лапоровити ( $M_3^2L$ ) седименти. Повлатне делове терена изграђују квартарни седименти представљени алувијално-језерским глиновито-прашинастим, песковитим и шљунковитим ( $al-j^{pr.p.s}$ ) седиментима променљиве дебљине око 0.5–2.5m. Ови седименти прекривени су лесним наслагама (l) и насипом (n) дебљине око 1m. Насип је заступљен у зони улица и локалних регулација терена око објеката.

Ниво подземне воде утврђен је на дубини 4–5m.

Терен у природним условима је стабилан. Повољан је за урбанизацију. Темељење објеката у лесу треба прилагодити његовој структурној чврстоћи и осетљивости на провлажавање. У случају изградње подземних објеката или објеката са две и више подземних етажа у оквиру глиновито-лапоровитих седимената ( $M_3^2GL$ ) и алувијално-језерских песковито-шљунковитих седимената ( $al-j^{p.s}$ ) могућа су истицања подземне воде, испадање блокова или обрушавање материјала. Ископи се морају изводити уз конструктивну заштиту. Укопане делове објеката од утицаја подземних вода штитити одговарајућим дренажним системом.

#### Природни грађевински материјали

Лесни, делувијални и алувијално-језерски седименти, који изграђују површинске делове терена, лаки су за ископ, добро се збијају и могу се употребљавати за затварање ископа и изградњу насипа за саобраћајнице.

Према класификацији земљишта ГН 200 припадају I и II категорији.

Карбонатно-лапоровити седименти по својим физичко-механичким карактеристикама не могу се употребљавати као грађевински материјал. Према класификацији земљишта ГН 200 припадају III и IV категорији.

#### Принципи очувања животне средине са геолошког аспекта

Основни принципи очувања животне средине, који имају за циљ заштиту гла и вода, произилазе из инжењерско-геолошких својстава терена, као природне конструкције.

У оквирима регулационог плана, најважнији моменат представља заштита гла и вода. Имајући на уму да, шире посматрано, површину терена изграђују углавном добро порозне средине, све површинске воде лако пониру и релативно брзо се оцеђују ка ерозионој бази бившег Булбулдерског потока. У том смислу свако неконтролисано упуштање вода у терен, нарочито отпадних вода, има вишеструко негативан одраз на природну геолошку средину како у смислу погоршања физичко-механичких својстава грађевинског гла, тако и нарушавања природног педолошког састава гла као животне средине. Воде које у терен доспевају из оштећене водоводне или канализационе мреже, знатно доприносе поменути појавама. Тако да један од приоритета треба да буде реконструкција и довођење у исправно стање комплетне комуналне инфраструктуре.

#### 2.9.2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

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

– реализовати објекте у складу са чл. 10, 11, 13, 15, 26. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

– објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– објекат реализовати у складу са одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83);

– подземне гараже реализовати у складу са захтевима из Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83);

– обезбедити објектима приступне путеве за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређивање платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);

– објекат позоришта обухватити посебним урбанистичко-техничким условима сходно Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Ради заштите од потреса, новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81... 52/90).

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

У складу са тачком 2. и 6. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95). Обавештено је Савезно министарство одбране о изради овог регулационог плана и добијено мишљење интерни број 268-2 од 8. априла 2004. године.

Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-планских услова од интереса за одбрану земље дефинисане су посебним прилогом.

#### 2.9.3. Услови заштите животне средине

Услове за заштиту животне средине одредио је Градски завод за заштиту здравља а они су уграђени у програмска, просторна и техничка решења плана, те је при даљој разради у циљу заштите животне средине обавезно придржавати се датих решења која се пре свега односе на диспозицију пословних и комерцијалних садржаја.

При спровођењу плана и пројектовању објеката водити рачуна о следећим захтевима:

– при комбиновању пословних и стамбених садржаја водити рачуна да активности трговине, услуга и угоститељства не смеју да угрожавају функције као што је становање;

– при пројектовању објеката планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претеране инсолације и од ветра;

– за евакуацију отпадака предвидети контејнере у нишама уз коловоз на рачун тротоара или зелених површина;

– за гаражне комплексе који се планирају у унутрашњости блокова потребно је обезбедити принудну вентилацију и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока.

#### 2.9.4. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).



**2.10. Оријентациони преглед количина и цена**

Водовод				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
О150	m1	7.800	2.023	15.779.400
О200	m1	9.000	603	5.427.000
				21.206.400

Канализација				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Колектор општег система	m1	15.000	515	7.725.000
				7.725.000

Електроенергетика				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Кабл 10 kV	m1	6.000	2131	12.786.000
ТС 10/0,4 kV	ком	3.600.000	7	25.200.000
				37.986.000

ГТ				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
ГТ кабл увлачни	m1	3.600	434	1.562.400
Армирани ГТ кабл	m1	4.500	278	1.251.000
				2.813.400

Топловод				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
О57	m1	5.200	116	603.200
О88,9	m1	6.000	287	1.722.000
О108	m1	6.600	386	2.547.600
О114	m1	7.800	564	4.399.200
О159	m1	9.500	132	1.254.000
О168	m1	11.100	214	2.375.400
О273	m1	19.000	109	2.071.000
				14.972.400

Саобраћајне површине				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Изградња нове пешачке саобраћајнице	m2	3.600	180	648.000
Реконструкција и изградња трга	m2	3.500	1300	4.550.000
Реконструкција постојеће саобраћајнице	m2	3.600	7182	25.855.200
коловоз	m2	2.200	4429	9.743.800
тротоар	m2	600	15936	9.561.600
Саобраћајна опрема	ком	100.000	70	7.000.000
Јавно осветљење	ком	100.000	70	7.000.000
				52.160.600

Јавне зелене површине				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Реконструкција и доградња парка	m1 стазе	2.500	410	1.025.000
				1.025.000

			Укупно инфраструктура	137.888.800
--	--	--	-----------------------	-------------

Земљиште				
Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена
Надокнада за земљиште	m2	986	765	754.290
Недокнада за рушење објеката	m2	3.000	1191	3.573.000
Расељавање - становање	m2	65.724	1627	106.932.948
				111.260.238

			Укупно опремање земљишта	111.260.238
--	--	--	--------------------------	-------------

			Укупно план	249.149.038
--	--	--	-------------	-------------

**3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА****3.1. Третман постојећих објеката**

За све објекте који залазе у планиране нове регулације улица или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

- на основу овог плана, дозвољено је текуће одржавање и санација оваквих објеката до њихове замене уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћаја;
- није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација;

- није дозвољена промена постојеће површине.

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

- могу се заменити новим, према условима из овог плана;
- могу се вршити реконструкција, доградња и адаптација у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинске линије);
- за постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је само текуће одржавање и санација.

Урбанистички параметри постојећег стања на нивоу плана без саобраћајних површина:

	Површина парцела без саобраћајница	Површина под објектима	Површина помоћних објеката	Слободне и зелене површине	БРП укупно	БРП становање	БРП делатности	БРП јавне службе	Број станова	Број станованика	Број радних места	Индекс изграђености "и"	Степен заузетости "з"	Густина становања
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					%	ст/ха
Укупно	104.564	34.204	3.008	67.352	115.257	93.029	6.102	16.125	1.098	3.186	438	1,1	33	305

### 3.1.1. Општа правила за реконструкцију постојећих објеката

Правила за доградњу постојећих објеката

– Доградити се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа+додата) и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност).

– За доградњу постојећих објеката мора бити решено паркирање у оквиру парцеле.

– Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену вредност, а висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

– Пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта, геомеханичка својства терена на микролокацији.

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптација постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница и других заједничких просторија) у корисне, стам-

бене или пословне површине дозвољена је на свим постојећим објектима али само у оквиру својих габарита.

За све објекте којима је дозвољена изградња или адаптација поткровља важи следеће:

– Мансарда или поткровље својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта.

– Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв „капа” са препустима.

– Максимална висина назитка поткровља износи 1,6m (рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине).

– Дозвољена је изградња мансардних кровова, али уз поштовање елемената традиционалне архитектуре у зависности од стилског обележја објекта.

– Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа (могуће је, у случају када то геометрија крова дозвољава, формирати галеријски простор, али не као независну корисну површину).

– Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

### 3.2. Општа правила за изградњу објеката

Урбанистички параметри по типичним целинама

Намена	Типична целина	Спратност		Урбанистички параметри (макс.)		% слободних површина на парцели	Корекција за угаоне парцеле (x 1,15)		Делатности
		П+н	макс. висина вена	иИ	сЗ(%)		иИ	сЗ(%)	
Образовање	VI брд. гимназија	П+2		0,71	24	69	-	-	-
	Геодетска техничка школа	П+3+Пк		0,77	21	79	-	-	-
Култура	Звездара театар	П+5		2,5	90	10	-	-	-
Дечја заштита	вртић „Славуј”	П+1		0,77	39	61	-	-	-
Становање мале густине	СМГ	П+2	11m	1,05	50	50	1,2	58	0-100%
Становање средње густине	ССГ1	П+4+Пк	18m	3	50	50	3,45	58	до 50%
	ССГ2	П+4+Пк	18m	3	55	45	3,45	63	до 50%
	ССГ3	П+3	15m	2,2	50	50	2,5	58	до 30%
Становање са пословањем	СП1	П+5 до П+8+Пк	посл. висине	3	26	74	-	-	12%
	СП2	до П+6	до висине суседног вена	4,2	56	44	-	-	до 50%

Према ГП-у Београда, корисне етажне које улазе у обрачун индекса изграђености су: збир бруто површина свих надземних етажа, с тим што се поткровље и подземне корисне етажне редукују индексом 0,6. Подземне гараже, станарске оставе и технолошки простори (подстанице грејања, трафо-станице, котларнице, машинске просторије за лифт и сл.) не рачунају се у површине корисних етажа.

Бруто развијена површина етажне је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.). Однос нето и бруто површине рачуна се као 1:1,25.

Максималне висине венаца објеката дате су у односу на коту терена улаза у зграду.

### 3.2.1. Сценовање мале густине (типичне целине СМГ)

#### Парцела

Врста објекта	Мин. површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Мин. ширина парцеле (m)
Слободностојећи објекат	300	12
Двојни објекат	400 (2x200)	20 (2x10)

#### Односи на парцели

– Индекс изграђености и степен заузетости за угаоне објекте може бити увећан за индекс 1,15.

#### Растојање објеката од бочних граница парцеле:

Врста објекта	Минимална удаљеност од бочних граница парцеле (m)
Слободностојећи	2
Двојни	4

– Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.

– Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

– Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

– Висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

#### Помоћни објекти

На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта, с тим што улазе у биланс урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, слободне површине).

#### Паркирање

– Број места за паркирање возила одређује се по принципу:

постојећи станови	0,7ППМ/стан;
нови станови	0,9ППМ/стан;
трговина	на 66m <sup>2</sup> БРГП – 1ППМ;
пословање	на 80m <sup>2</sup> БРГП – 1ППМ.

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта.

#### Ограде

Грађевинске парцеле објеката могу се ограђивати уз услове утврђене овим планом:

– постојеће квалитетне ограде треба задржати;

– нове ограде подизати у складу са већ оформљеним карактером ограда ка улици;

– парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,60 m;

– зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију према протоколу регулације, и то тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује;

– ограде објеката на углу не могу бити више од 0,90 m рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице;

– врата и капије на уличној оградни не могу се отварати изван регулационе линије.

### 3.2.2. Сценовање средње густине (типичне целине ССГ1, ССГ2 и ССГ3)

#### Парцела

Врста објекта	Мин. површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Мин. ширина фронта (m)
Слободностојећи објекат	300	12
У низу	300	12

#### Односи на парцели

– Степен заузетости и индекс изграђености за угаоне објекте може бити увећан за индекс 1,15.

#### Растојања објеката:

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле	Слободностојећи објекат	3m (за постојеће објекте 2m)
	у низу	0
Минимално растојање објекта од задње границе парцеле		5m

– Грађевинска линија представља линију на којој се врши изградња објекта.

– Спратност нових објеката представља приземље и надземне етаже од којих последња може бити поткровље (повучени спрат за ССГ1). Повлачење повученог спрата је мин. 1,4m од грађевинске линије.

– Спратност објекта на денивелисаном терену рачуна се од нивоа терена улаза са јавне површине на коју парцела

излази. Код парцела које имају излаз на две паралелне улице меродаван је нижи ниво.

– Уколико је растојање објеката од бочне границе парцеле једнако или мање од 2m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

– Грађевински елементи (еркери, балкони и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) највише:

Удаљеност од суседног (наспрамног) објекта		Растојање од регулационе до грађевинске линије (предбашта)		Растојање до задње линије парцеле (задња башта)
Мања од 12m	већа и једнака 12m	0 – 3m	веће и једнако 3m	веће и једнако 5m
Макс. 0,6m	макс. 0,9m	макс. 0,6	макс. 0,9	макс. 1,2

Истурени део фасаде (еркер) не може бити већи од 50% укупне површине фасаде.

Уколико истурени део фасаде залази у јавну површину, мора бити најмање на 4 m од коте нивелете јавне површине.

– Отворено спољно степениште може се поставити између грађевинске и регулационе линије.

– Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама, као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

#### Паркирање

– Број места за паркирање возила одређује се по принципу:  
постојећи станови 0,7ППМ/стан;  
нови станови 0,9ППМ/стан;  
трговина на 66m<sup>2</sup> БРГП – 1ППМ;  
пословање на 80m<sup>2</sup> БРГП – 1ППМ;

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле – у гаражама у подземним етажама објекта.

– Подземне гараже могу заузимати максимално 90% површине парцеле.

### 3.2.3. Становање са пословањем (типична целина СП2)

#### Парцела

Врста објекта	Мин. површина парцеле (m <sup>2</sup> )	Мин. ширина фронта (m)
У низу	350	14

#### Односи на парцели

#### Растојања објеката:

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле	у низу	0m
Минимално растојање објекта од задње границе парцеле	у низу	5m

– Грађевинска линија представља линију на којој се врши изградња објекта.

– Спратност нових објеката представља приземље и надземне етаже од којих последња може бити поткровље.

– Грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) највише:

Удаљеност од суседног (наспрамног) објекта		Растојање од регулационе до грађевинске линије (предбашта)		Растојање до задње линије парцеле (задња башта)
Мања од 12m	већа и једнака 12m	0 – 3m	веће и једнако 3m	веће и једнако 5m
макс. 0,6m	макс. 0,9m	макс. 0,6	макс. 0,9	макс. 1,2

Истурени део фасаде (еркер) не може бити већи од 50% укупне површине фасаде.

Уколико истурени део фасаде залази у јавну површину, мора бити најмање на 4 m од коте нивелете јавне површине.

– Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

трговина на 66m<sup>2</sup> БРГП – 1ППМ;  
пословање на 80m<sup>2</sup> БРГП – 1ППМ.

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле – у гаражама у подземним етажама објекта.

– Подземне гараже могу заузимати максимално 90% површине парцеле.

#### Паркирање

– Број места за паркирање возила одређује се по принципу:  
постојећи станови 0,7ППМ/стан;  
нови станови 0,9ППМ/стан;

### 3.3. Посебна правила за изградњу нових објеката

Објекти у типичној целини СП1, Блок 8, нису предвиђени за надзиђивање. Није дозвољено затварање пролаза у приземљу.

У типичној целини СП2 надзиђивање се може вршити у оквиру прописаних параметара и спратности али до висине венца вишег суседног објеката. Објекат на к.п. 4251/18 није предвиђен за надзиђивање јер представља визуелну целину заједно са објектом на к.п. 4245/7.

#### 3.4. Услови за даљу разраду и спровођење плана

План детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из урбанистичког плана, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Извод из урбанистичког плана издаје се за сваку појединачну парцелу, групу парцела или деоницу саобраћајнице, односно део мреже инфраструктуре.

Извод из урбанистичког плана је правни основ за израду техничке документације и издавање Одобрења за изградњу.

Предметни план представља основ за израду урбанистичких пројеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Идејна решења објеката од општег интереса морају се верификовати на Комисији за планове СГБ.

У I фази блокови 8 и 9 могу се градити са постојеће инфраструктуре, а сви остали блокови могу се градити након изградње ТС 10/0,4 kV у блоку и остале инфраструктуре око блока.

Саставни део елабората плана су и:

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

01	Извод из ГП-а Београда	
02	Постојећа намена површина	1:1000
03	Инжењерско-геолошка карта	1:1000
04	План намене површина	1:1000
05	План парцелације јавног грађевинског земљишта	1:1000
06	План регулације и нивелације	1:1000
07	Урбанистичко решење саобраћајних површина	1:1000
08	План водовода и канализације	1:1000
09	План електроснабдевања	1:1000
10	План ТТ мреже	1:1000
11	План топловода	1:1000
12	Синхрон-план	1:1000

#### САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНА

1.0.	Одлука о припремању регулационог плана	
1.1.	Извештај о извршеној стручној контроли	
1.2.	Извештај о јавном увиду	
1.3.	Образложење	
2.0.	Извод из планова вишег реда	
2.1.	Условљености из општих планова и стечене урбанистичке обавезе, Урбанистички завод Београда	
2.1.	Извод из ГП-а Београда 2021.	
	– намена површина	
	– планирано стамбено ткиво	
	– саобраћај	
2.2.	Извод из Просторно-програмог решења зоне Регулационог плана Булеvara краља Александра	
	Д1 Извод из ППР Булеvara краља Александра	1:5000
3.0.	Геодетске подлоге	
	Д2 Топографска подлога са границом плана	1:1000
	Д3 Катастарска подлога са границом плана	1:1000
	Д4 Катастар подземних инсталација	1:1000

4.0. Постојеће стање

4.1. Постојећи начин коришћења земљишта

4.2. Урбанистички параметри – постојеће стање

5.0. Решење плана

5.1. Урбанистички параметри – планирано

Д6 Композициони план 1:1000

6.0. Елаборат о геотехничким карактеристикама терена

7.0. Услови комуналних кућа

\* \* \*

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-13/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), а у вези са чланом 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) донела је

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА, ЖИВОЈИНА ЖУЈОВИЋА, ЉУБЉАНСКЕ И ЧЕГАРСКЕ, ОПШТИНА ЗВЕЗДАРА

##### 1. ОПШТИ ДЕО

##### 1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока између улица: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, општина Звездара, чине следећи документи:

– Одлука о припремању Плана детаљне регулације блока између улица: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, општина Звездара („Службени лист града Београда”, број 30/03);

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03);

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

##### 1.2. Повод и циљ израде плана

Овај план детаљне регулације представља инструмент за дефинисање прецизних услова за изградњу и уређивање дела територије општине Звездара.

Непосредан повод за даљу разраду овог дела територије општине Звездара јесте заинтересованост инвеститора за преиспитивање могућности даље изградње на овом простору, као и могућности реконструкције, адаптације, доградње и надградње постојећег изграђеног фонда.

Израдом овог планског документа обезбедили би се неопходни услови за израду техничке документације, чиме би била омогућена реконструкција ове зоне.

Циљ израде плана је да се унапреде услови становања и рада, као и квалитет овог дела града, и да се створе предуслови за економично коришћење просторних ресурса.

##### 1.3. Граница подручја плана

Граница плана обухвата урбанистички блок на територији општине Звездара, и дефинисана је улицама Димитрија

Туцовића (линија коловоза ка подручју плана), Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске (регулација улице), на укупној површини од око 1,7 ха.

Све катастарске парцеле које обухвата овај план припадају КО Звездара.

Целе парцеле: 3452/1, 3452/2, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462/1, 3462/2, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3515/2, 3516, 3572/2 и 3612/2.

Делови парцела: 2692/1, 3515/1, 3612/1, 3441/1, 3441/2, 3481, 3496 и 3572/1.

У случају неслагања наведених бројева парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог плана важи граница утврђена у графичким листовима Д1 – Топографска подлога са границом плана и Д2 – Катастарска подлога са границом плана, које се налазе у Документацији плана.

Граница интервенције обухвата сву планирану инфраструктуру и поклапа се са границом плана дуж улица Чегарске, Љубљанске и Живојина Жујовића, затим обухвата регулацију улице Димитрија Туцовића (до Шабачке), Шабачку улицу (до Милана Ракића) и регулацију улице Димитрија Туцовића (до Чегарске), као што је приказано на графичком прилогу 12 – Синхрон план.

#### 1.4. Урбанистичке обавезе

Плански основ за израду плана је Генерални план Београда до 2021, („Службени лист града Београда”, број 27/03)

##### 1.4.1. Условљености из ГП-а Београда

Према ГП Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03) предметни простор налази се у средњој зони и припада урбанистичкој целини 12 Лион, Јужни булевар.

Детаљном планском разрадом треба ускладити трансформацију и развој контактних делова блокова са леве и десне стране улице Димитрија Туцовића, како би улица добила целовит карактер булевара.

Планирана је трансформација постојећих партаја на падинама ка улици Димитрија Туцовића.

На предметном простору није планирано јавно грађевинско земљиште, већ остало грађевинско земљиште унутар грађевинског рејона, које је намењено становању. Основни тип изградње стамбеног ткива је мешовити блок.

На основу ГП-а Београда 2021, све улице остају, у функционалном смислу, као и у постојећем стању.

Основна препорука за конкретан простор, сходно очекиваном амбијенту и значају Булевара Димитрија Туцовића, јесте да се трансформише у мешовити градски блок – у првом реду парцела формирати регулацију већих стамбено-пословних објеката, за разлику од претежно индивидуалног становања у залеђу.

#### Становање у мешовитим градским блоковима

Мешовити блокови су комбинација других типова стамбених блокова, а параметри и услови регулације прилагођавају се сваком појединачном подтипу.

У даљем развоју решавају се на следеће начине: а) блок се трансформише у компактан или полуотворен, и б) задржава се затечено стање и сваки део блока развија се у смеру своје типологије или у оквиру својих развојних могућности, у зависности од положаја блока.

#### Индивидуално становање

Блок са индивидуалним становањем је скуп појединачно изграђених зграда на парцелама величине претежно од 300 м<sup>2</sup> до 600 м<sup>2</sup>, изузетно и преко 2.000 м<sup>2</sup>, а оивичен је улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или су повучени. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежно спратности По(Су)+П+1+Пк.

Овај тип ткива карактерише низак коефицијент изграђености и проценат изграђености на парцели, уређеност предњих и унутрашњих делова парцеле, са паркирањем у објекту или засебној гаражи на парцели и довољно зеленила.

У централној зони, на магистралама или улицама I реда, објекти овог типа могу добити већу спратност (По (Су) +П+2+Пк) и постати градске виле.

#### Урбанистички параметри за ниво блока

Блок	Однос БРГП стан / дел.	Макс. густина становника Ст/ха	Макс. густина запослених Зап/ха	Макс. густина корисника (Ст+Зп)/ха	% зелених и незастртих површина
	Преко 80% / до 20%	100 - 300	50	300	30 - 70 %

#### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева макс. капацитете у зависности од типа индивидуалног стана)	до 300 м <sup>2</sup>	П+1+Пк до П+2+Пк
	до 400 м <sup>2</sup>	макс. 0.8 - 1.2
	до 500 м <sup>2</sup>	макс. 0.75 - 1.05
	до 600 м <sup>2</sup>	макс. 0.7 - 1
	преко 600 м <sup>2</sup>	макс. 0.65 - 0.9
	атријумски и полуатријумски	макс. 0.6 - 0.85
Индекс заузетости угаоних парцела		макс. 1.2 - 1.5
Степен заузетости парцеле	до 300 м <sup>2</sup>	И x 1.15
	до 400 м <sup>2</sup>	50%
	до 500 м <sup>2</sup>	45%
	до 600 м <sup>2</sup>	40%
	преко 600 м <sup>2</sup>	35%
	атријумски и полуатријумски	30%
Степен изграђености угаоних парцела		65%
Процент озелењених површина на парцели		3 x 1.15
Висина објекта у централној зони и дуж магистралних и улица I реда		30%
Висина објекта ван централне зоне дуж магистралних и улица I реда		макс. 11.5 м (до коте венца)
		макс. 15 м (од коте сплемена)
Висина помоћних објеката		макс. 8.5 м (до коте венца)
		макс. 12 м (од коте сплемена)
Број паркинг места за становање		макс. 5 м
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 1 стан
		1 ПМ/ 80 м <sup>2</sup>

## Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препорука за нове објекте)	0 м, 5 м или 10 м	
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	1.5 - 2.5 м
	двојни објекти	4 м
	у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	1.5 - 4 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти	4 м
	двојни	5.5 м
	у прекинутом низу први и последњи атријумски и полуатријумски	4 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 м	1 h, али не мање од 8 м
	предбашта већа од 5 м	1/2 h, али не мање од 4 м
	атријумски и полуатријумски	0 - 4 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	1 · 2 h, али не мање од 8 м	
Растојање објекта од наспрамног објекта (атријумски и полуатријумски)	0 - 4	

## Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели

За слободностојећи објекат	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За двојне објекте	12 м	300 м <sup>2</sup>
За објекте у низу	20 м	400 м <sup>2</sup>
	6 м	200 (150) м <sup>2</sup>

## Становање у компактним градским блоковима

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блокови оивичени су улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани са ретким изузетима када је успостављено одстојање између два објекта.

По својој форми, компактни блокови могу да буду затворени са свих страна, да имају мањи процеп, могу да буду без једне стране, или да имају неку другу логичну форму коју утврди РП.

Партаје у централној зони, у трговачким улицама, улицама II реда и магистралама, такође треба да се трансформишу у компактне блокове.

Концепција компактне блока омогућаје без већег утицаја на целину и суседне објекте замену појединачних објеката, фазну изградњу и реконструкцију, као и трансформацију намене објеката.

## Урбанистички параметри за ниво блока или шире целине

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Макс. густина становања ст./ха	Макс. густина запослених зап./ха	Макс. густина корисника (ст+зп)/ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока	Децја игралишта узраст 3-11 год. м <sup>2</sup> /ст
Постојећи блокови у ЦЗ	50-90%/50-10%	400 - 800	500	1000	10 %	1 м <sup>2</sup> /ст(намање 100 м <sup>2</sup> )
Постојећи блокови ван ЦЗ	Преко 70%/до 30%	250 - 450	200	500	20 %	1 м <sup>2</sup> /ст(више од 100 м <sup>2</sup> )
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова РП					

## Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

Индекс изграђености парцеле	до 300 м <sup>2</sup>	3.5
	до 400 м <sup>2</sup>	3.5
	до 500 м <sup>2</sup>	3.5
	до 600 м <sup>2</sup>	3
	преко 600 м <sup>2</sup>	3
Индекс изграђености угасних парцела		И x 1.15
Степен заузетости парцеле	до 300 м <sup>2</sup>	60%
	до 400 м <sup>2</sup>	55 %
	до 500 м <sup>2</sup>	50 %
	до 600 м <sup>2</sup>	45 %
	преко 600 м <sup>2</sup>	40 %
Степен заузетости угасних парцела		3 x 1.15
Процент озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони	10% до 20%
	постојећи блокови ван централне зоне	20% до 30%
	нови блокови	30%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву	1.5 шир.улице
	у новим блоковима	1 шир.улице
Број паркинг места за становање		0.7 - 1.1 ПМ/1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 м <sup>2</sup> БГП

## Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препорука за нове објекте)	0 м, 3 м или 5 м	
Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0 м
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	раст. између објекта али не мање од 1.5 м
	у прекинутом низу нових објеката	1/5 h вишег објекта, али не мање од 2.5 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	атријумски	0 м
	у непрекинутом низу	0 м
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	1/3 h вишег објекта, али не мање од 4 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	у прекинутом низу први и последњи атријумски	2/5 h, али не мање од 5 м
	атријумски	0 м
	изградња унутар постојећих блокова	1/3 h, али не мање од 5 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	за објекте у новим блоковима	0.5 - 1.5 h, али не мање од 7 м
	атријумски и полуатријумски	0 м
	изградња унутар постојећих блокова	2/3 h, али не мање од 14 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	за објекте у новим блоковима	1 - 3 h, али не мање од 14 м
	атријумски и полуатријумски	0 м
	атријумски и полуатријумски	0 м

### Пословно-трговачке улице

Овај тип улица је по правилу оформљен у традиционалном обликованим деловима града са претежно формираном матрицом компактних блокова, али и данашњих партаја и мешовитих блокова са претежно формираном парцелацијом, регулацијом улица и зграда и нешто већим попречним профилем. Поред трговачких улица које су развијане у старим градским језгрима (Краља Милана, Главна, Цара Душана, Карађорђева...) постоје и улице у центрима градских потцелина као осовина развоја комерцијалних садржаја на уводно-изводним правцима града (Појешка, Булевар краља Александра...). Зона ових улица обухвата, пре свега,

објекте и припадајуће парцеле ивичне изградње, али на појединим деоницама и читаве контактне блокове уз улицу.

Булевари у традиционалним деловима града са формираном или делимично формираном матрицом компактних и мешовитих блокова и партаја имају нешто мањи попречни профил (Димитрија Туцовића, Булевар краља Александра, Устаничка...). У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етажне у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто пословних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине.

### Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

	Главни булевари	Пословно-трговачке улице
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 5)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 80%)	75%
Висина спљена (спратност)	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)	22 (25) (П+6 до П+8+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања	посебни паркинзи и гараже ван улице	улично паркирање или ивичне гараже на 800-1500 m
Зеленило	мин. 2 дрвореда у профилу	мин. 1 дрворед у профилу

#### 1.4.2. Сачињене урбанистичке обавезе

– ДУП саобраћајнице Димитрија Туцовића од Рузвелтове до Батутове улице („Службени лист града Београда”, број 3/74 – допуна 10/75), директно преклапа предметну територију на делу тротоара од улице Живојина Жујовића до Чегарске улице и спроводи се у целини.

Допуном ДУП-а из 1975. године утврђена је регулациона ширина улице за прву фазу 20,5 m (два коловоза по 65 m, разделно острво 1,5 m и обострани тротоар по 3,0 m).

Изменама и допунама ГУП-а из 1985, ранг улице Димитрија Туцовића снижен је са магистрале на улицу првог реда, што је и важећа категоризација према ГП Београда 2021, те се ширина коловоза изведене прве етапе, према наведеном ДУП-у, сматра коначним решењем.

Граница ДУП-а приказана је на графичком прилогу 02а – Постојеће стање планске документације.

#### 1.5. Постојећи начин коришћења земљишта

Простор који је предмет Плана детаљне регулације налази се непосредно изван централне зоне града, североисточно од раскрснице улица Димитрија Туцовића и Тршћанске, која се планира за магистралну саобраћајницу (УМП). У систему јавних објеката и комплекса у близини се налазе црква Св. кнеза Лазара, Клинички центар „Звездара”, затим Машинска школа „Београд”, Грађевинска школа и Медицинска школа. У систему зелених градских површина најближа већа градска шума је паркшума Звездара.

Анализирани блок дефинисан је са северозападне стране улицом Живојина Жујовића, са североисточне стране Љубљанском улицом, са југоисточне Чегарском улицом и са југозападне стране улицом Димитрија Туцовића.

Блок је неправилног облика и налази се у подручју оформљене парцелације, са успостављеном основном регулацијом ободних саобраћајница. Блок је стамбеног карактера – типа „партаје”, са мањим процентом делатности. Просечан однос становања и делатности на нивоу блока је 75:25.

Становање је индивидуалног типа у претежно приземним објектима, до П+1(Пк). Објекти су најчешће једнострано бочно узидани. У блоку су евидентирани објекти доброг, средњег (претежно) и лошег квалитета, као и знатан број помоћних и нехигијенских дворишних објеката.

#### Становање малих густина

Ова целина простире се дуж Љубљанске улице. Парцеле су правилног геометријског облика, просечне величине 400m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта 12m. Објекти су постављени на регулационој линији или са предбаштом око 4m. Карактер целине дефинисан је индивидуалним становањем типа „партаје”, што се пре свега огледа у структури постојећег грађевинског фонда и великом броју помоћних, нехигијенских објеката, а мање у великој густини становања.

#### Становање са делатностима

Ова целина обухвата објекте дуж улице Димитрија Туцовића. Парцеле су трапезастог облика, различите величине и ширине уличног фронта 13,5m. Објекти су углавном повучени у односу на постојећу регулацију и постављени у дну парцеле. Карактер целине дефинисан је развојем услужних делатности у саставу становања, у складу са општим трендом дуж ове улице.

#### Делатности

Поред делатности у склопу стамбених објеката, у блоку се јављају и чисто пословни објекти.

#### Саобраћајне површине

Улица Димитрија Туцовића у уличној мрежи града има функционални ранг улице првог реда, док улице Живојина Жујовића, Љубљанска и Чегарска представљају део секундарне уличне мреже града.

У постојећем стању на свим наведеним улицама, осим у улици Димитрија Туцовића, паркирање возила обавља се у уличном профилу, подужно, при чему се истовремено заузима и део тротоара и део коловоза. Тиме се деградирају све површине уличног профила. Таквом експлоатацијом уличног профила сви учесници у саобраћају међусобно угрожавају једни друге. Возила паркирана на такав начин узурпирају истовремено и пешачке и коловозне површине, а пешачке доводе у ситуацију да путање својих кретања не могу да остваре на тротоару, већ за то користе и део коловозне површине. Због свега овога долази до ометања динамичког саобраћаја, смањења брзине саобраћајног тока и угрожавања безбедности свих учесника у саобраћају.

Дефицитарност у броју места за паркирање у постојећем стању углавном су створили новоизградњени и новоизградњени



објекти чије се потребе за паркирањем нису решавале приликом њихове изградње.

У обухвату Плана, осим паркинга на припадајућој парцели предузећа „Енергомонтажа” а.д. који се користи за потребе тог предузећа, не постоји ниједан изграђен или уређен простор за паркирање.

Предметни блок је добро опслужен линијама ЈГПП-а, и то тролејбуским и аутобуским линијама у улици Димитрија

Туцовића. У истој улици у нивоу блока налази се и стајалиште ЈГПП-а у десној проточној саобраћајној траци, за које не постоји изграђена ниша.

Стационирање возила представља проблем као и на већини територије градског подручја. За већ изграђене објекте није решен проблем паркирања, те се возила углавном паркирају дуж улица и на тај начин ометају кретање пешака по тротоарима.

Табела 1: Урбанистички параметри постојећег стања

Типична целина	Број парцела	Површина целине (m <sup>2</sup> )	Површина под објектима (m <sup>2</sup> )	Слободне површине (m <sup>2</sup> )	Макс. спратност	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	БРГП становање (m <sup>2</sup> )	БРГП делатности (m <sup>2</sup> )	Однос стан/дел	Број станова	Број становника	Густина становања (ст/ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости (%)
Блок	28	13.200	4 700	8.500	ВП+2	5.250	4 000	1 250	75/25	75	265	205	0.4	35

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### 2.1. Концепција плана

Основни циљ је очување континуитета урбаног развоја овог дела града, уз унапређење квалитета животне средине и урбаних вредности у складу са актуелним трендовима развоја овог простора и новим принципима и стандардима савременог живота у граду.

У предметном блоку, који представља контакт стамбене падине и пословно-трговачке улице, планом се стварају услови за унапређење постојећег стамбеног ткива и трансформацију данашњих парца у квалитетно индивидуално и вишепородично становање, прожето различитим компатибилним садржајима.

Сходно очекиваном амбијенту пословно-трговачке улице, контактни део блока треба висином, обликовањем и садржајем да репрезентује булеварски карактер улице Димитрија Туцовића, док у залећу треба промовисати вредности становања типа градске vile.

Објекте градити по ободу блока (са или без предбаште), предње и унутрашње делове парцеле уредити, са довољно зеленила, а паркирање решавати у гаражама и отвореним паркинзима у оквиру сваке појединачне парцеле.

### 2.2. Намена површина

Планиране намене простора дефинисане су графичким прилогом 04 – План намене површина. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру целине, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина, уколико то посебним правилима није другачије регулисано.

Планиране намене површина дефинисане су у две групе основних намена:

Јавно грађевинско земљиште – улице.

Остало грађевинско земљиште – површине намењене становању средње густине становању са делатностима.

#### 2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Улице у границама овог плана обухватају катастарске парцеле КО Звездара:

Целе парцеле: 3452/2, 3462/2, 3515/2, 3516, 3572/2, 3612/2.  
Делови парцела: 3452/1, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462/1, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479.

У предметном блоку није предвиђена изградња јавних служби и објеката, а планирано становништво (808 становника – око 40 предшколског и око 80 школског узраста), гравитира постојећим установама деје заштите, основног образовања и примарне здравствене заштите, ван граница овог плана.

#### 2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата катастарске парцеле КО Звездара:

Делови парцела: 3452/1, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462/1, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479.

У оквиру осталог грађевинског земљишта планирана су два типа становања:

Становање средње густине – типична целина А

Обухвата парцеле дуж Љубљанске улице, у залећу високих објеката у улици Димитрија Туцовића. Парцеле су правилне, просечне величине 400 m<sup>2</sup>, са предбаштама. Планирана је изградња објеката у прекинутом низу и слободностојећим, максималне спратности П+2+Пк. Карактер целине дефинисан је квалитетним становањем типа градске vile, са уређеним предбаштама и унутрашњим двориштима.

Дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или у делу објекта, с тим што је максималан удео делатности у укупној БРГП на нивоу целине 20%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања суседа.

Становање са делатностима – типична целина Б

Обухвата парцеле које се налазе дуж улице Димитрија Туцовића. Планирана је изградња објеката у низу, на регулационој линији, намењених становању високе густине. Становање у приземљу је искључено. Булеварски карактер целине дефинисан је објектима спратности П+6, који естетски и функционално треба да задовоље високе стандарде.

Делатности могу бити смештене у приземљу и делу објекта, с тим да је минимални удео делатности у укупној БРГП на нивоу целине 30%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања суседа. То су: трговина, пословање, услужне делатности, здравствене ординације, адвокатске канцеларије и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

Табела 2: Планирани урбанистички параметри

Типична целина	Површина целине (m <sup>2</sup> )	Површина под објектима (m <sup>2</sup> )	Слободне површине (%)	Макс. спратност	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	БРГП становање (m <sup>2</sup> )	БРГП делатности (m <sup>2</sup> )	Однос стан/дел	Број станова	Број становника	Број радних места	Густина становања (ст/ha)	Индекс изграђености	Степен заузетости (%)
А	6.150	2.768	30	П+2+Пк	9.225	7.380	1.845	80/20	92	268	37	435	1.5	45
Б	6.060	3.939	20	П+6	21.210	14.847	6.363	70/30	186	538	127	888	3.5	65
Блок	12.210	6.707	25	П+6	30.435	22.227	8.208	75/25	278	806	164	660	2.5	55

### 2.3. Заштита градитељског наслеђа

На предметном простору нема евидентираних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, као ни археолошких налаза, те нису потребни посебни конзерваторски услови Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова и инвеститор градње дужни су да све радове обуставе и обавесте Завод како би се предузеле неопходне мере за заштиту археолошких културних слојева.

У том случају, инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди потребна финансијска средства за обављање археолошких ископавања.

### 2.4. Правила парцелације

Парцеле у оквиру јавног грађевинског земљишта

Парцеле саобраћајница дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим уз графички прилог 06 – Урбанистичко решење саобраћајних површина.

Парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта

За парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта важе следећа правила:

– Минимална површина грађевинске парцеле износи 250 m<sup>2</sup> за објекте у низу и прекинутом низу, односно 300 m<sup>2</sup> за слободностојеће објекте, у складу са општим правилима изградње објеката у поглављима 3.2.1 и 3.2.2.

– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за објекте у низу износи 12,5 m, за објекте у прекинутом низу – 11,5 m, а за слободностојеће објекте – 15,0 m, у складу са општим правилима изградње објеката у поглављима 3.2.1 и 3.2.2.

– Катастарске парцеле које су мање од Планом дозвољеног минимума нису грађевинске парцеле и не могу се користити за изградњу, већ се могу припојити суседним парцелама.

– Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се урбанистичким пројектом.

– Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину не могу се мењати, а капацитет се одређује према новој површини.

– Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Таквом поделом не могу се формирати парцеле које су супстандардне у погледу величине.

– Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела.

### 2.5. Правила регулације

Регулациона линија

Регулациона линија дефинисана је границама парцела саобраћајница и приказана на графичком прилогу 05 – План регулације и нивелације.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољено је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим планом детаљне регулације у односу на регулациону линију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, док су унутрашња растојања објекта од граница парцеле дефинисана општим правилима грађења за сваку целину.

Објекти који прелазе планом одређене грађевинске линије у тренутку израде плана могу се само санитарно одржавати, што подразумева грађевинске активности које не смеју резултирати повећањем габарита, спратности, висине или површине постојећег објекта. Све остале грађевинске активности на оваквој парцели своде се на прилагођавање планираној регулацији, у циљу постављања постојећег објекта на планирану грађевинску линију или његово уклањање, што ће бити процена инвеститора.

Простор за изградњу подземних етажа дефинисан је грађевинском линијом и границама парцеле, при чему је обавезна израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је спратношћу објеката (П+n). Спратност објекта представља број надземних етажа. Дозвољена је изградња подземних етажа, при чему се гараже, оставе и технолошки простори не рачунају у површине корисних етажа.

Нивелација

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, а при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 05 – План регулације и нивелације.

### 2.6. Саобраћајне површине

2.6.1. Улична мрежа

У уличној мрежи града, према ГП-у Београда до 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), улица Димитрија Туцовића има функционални ранг улице првог реда, док улице Живојина Жујовића, Љубљанска и Чегарска по

свом функционалном рангу остају непромењене, односно представљају део секундарне уличне мреже града.

Улица Димитрија Туцовића уједно омогућава и комуникацију садржаја унутар обухвата Плана са садржајима у ширем простору и интерно повезују обухват са основним садржајима у окружењу примајући знатан део моторног и пешачког саобраћаја.

Планирана укупна ширина профила улице Димитрија Туцовића је 29,50 m: две коловозне траке ширине по 6,50 m које су развојене једним разделним острвом ширине 1,50 m у коме су смештени стубови носачи тролејбуске контактне мреже. Коловозне траке обострано прате тротоари ширине по 7,50 m у које треба да се засади и линијско зеленило, тј. дрвореди.

У улици Живојина Жујовића планира се ширина профила од 9 m – коловоз ширине 6 m обострано прате тротоари ширине 1,5 m.

Постојећа ширина профила Љубљанске улице од 8 m задржава се, с тим што се у оквиру регулације планира изградња коловоза ширине 6 m и обостраних тротоара ширине 1 m.

Ширина профила од 10 m задржава се у Чегарској улици и чини га коловоз ширине 6 m са обостраним тротоарима од по 2 m.

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

### 2.6.2. Паркирање

Захтеве за паркирањем у границама плана решавати у функцији планираних намена објеката.

Паркирање возила у типичној целини А решавати на припадајућим парцелама.

Паркирање возила у типичној целини Б мора се решавати на припадајућој парцели, а према датим нормативима у сутеренским и подземним етажама планираних објеката или на отвореним паркиралиштима уколико за то постоје просторне могућности. Приступ поменутих гаражама остварити са улице Димитрија Туцовића. Минимално растојање улаза у гаражу од раскрснице је 20 m.

За станаре постојећих објеката и кориснике делатности захтеви за паркирањем остварују се на припадајућој парцели.

При пројектовању гаража у подземним етажама новоизграђених објеката поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места у гаражи су мин. 2,3 x 4,8 m са минималном ширином пролаза од 5,4 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

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

За планиране објекте и објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле према датом нормативу.

Норматив за прорачун потребног броја паркинг места:

- за становање 1 ПМ за сваку стамбену јединицу,
- за трговину 1 ПМ на 50 m<sup>2</sup> нето површине,
- за пословање 1 ПМ на 60 m<sup>2</sup> нето површине.

Применом наведених норматива дат је број паркинг места које је неопходно обезбедити.

Табела 3: Биланс потребног броја паркинг места

Типична целина	Број станова	БРГП делатности (m <sup>2</sup> )	Потребно ПМ			Остварено ПМ*		
			становање	делатности	укупно	становање	делатности	укупно
А	92	1.845	92	27	119	92	27	119
Б	186	6.363	186	90	276	186	90	276
Блок	278	8.102	278	117	395	278	117	395

\* Потребан број паркинг места биће остварен на припадајућим парцелама у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле према датим нормативима.

### 2.6.3. Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, минималне ширине за примарне 2,5 m а секундарне 1,5 m.

### 2.6.4. Јавни градски превоз путника – ЈГПП

Простор посматраног плана оивичен је улицом Димитрија Туцовића кроз коју пролазе линије ЈГПП-а.

Простор Плана остварује везу са јавним градским превозом путника преко линија тролејбуског и аутобуског саобраћаја које пролазе улицом Димитрија Туцовића.

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

## 2.7. Слободне и зелене површине

### Концепција система зелених површина

На основу детаљне анализе површина постојећег стања зеленила на подручју Плана детаљне регулације блока између ули-

ца: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, уређене слободне и зелене површине износе око 3.300 m<sup>2</sup> или око 25% територије коју обухвата план. Процент слободних и незастртих површина у односу на површину блока, према нормативима из ГП-а износи 20% у компактним градским блоковима, односно 30-70% у индивидуалном становању.

Овим планом предвиђено је просечно 25% озелењених површина на нивоу блока – 30% у целини А и 20% у целини Б. Имајући на уму близину парк-шуме Звездара, као и високоформиране дрвореде у главним колским саобраћајницама, ове зелене површине могу се сматрати задовољавајућим.

Предвиђено је формирање јединственог хомогеног система зеленила, које је међусобно повезано у равномерној и рационалној диспозицији. Отуда је неопходно очувати што више постојећу вегетацију и уградити у градску структуру, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања.

Избор садног материјала заснива се на постојећим квалитетним врстама прилагођеним намени површина. Учешће лишћарских врста је доминантно и креће се 60–70%, четинарских 20–25%, док су жбунасте врсте због просторних могућности минимално заступљене 10–20%, и то у рубним деловима зелених површина.

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- линијско зеленило или дрвореди,
- блоковско зеленило.

Линијско зеленило чини дрворед уз колску саобраћајницу (ул. Димитрија Туцовића), пешачке коридоре и паркинг просторе. Ова категорија зеленила у постојећем стању не постоји и предвиђа се од дрворедних врста које ће формирати високе и компактне крошње са редуцираним кореновим системом и асимилационим органима отпорним на издувне гасове, прашину, буку. С обзиром да се грађевинска линија објеката поклапа са регулационом и да се тротоар у ул. Димитрија Туцовића проширује, постојећа стабла липе задржати. Она уједно представљају коридор будућег дрвореда. Са претходним спровођењем санитарно-хигијенских мера (кресање доњих грана, уклањање поломљених, оштећених и оболелих делова круне). На новопланираним паркинг просторима формирати дрворед на растојању 7–9 m, што обухвата засенченост два до три паркинг места.

Блоковско зеленило подразумева:

А) Зеленило унутар типичне целине А уз објекте становања средње густине (према нормативима у поглављу 3.2.1).

Зелене површине на овим парцелама обухватају све високовредноване врсте из снимка постојећег стања вегетације (мануала валоризације). То су лишћарске врсте (платан, јавор, бреза, липа и др.) као и четинарске (кедар, црни бор, дуглазија, туја и др.) које су са високоформираним крошњама и у пуној физичкој зрелости.

Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

Б) Зеленило унутар типичне целине Б уз објекте становања са делатностима (према нормативима у поглављу 3.2.2).

Зеленило на грађевинским парцелама изнад планираних подземних гаража првенствено уредити као просторе за игру деце са свим елементима мобилијара неведеним у претходном ставу. Зелене површине могу бити у жардињерама издигнуте за 50–60 cm у виду касета. Испод нивоа терена такође је упуштена кровна раван гараже за 50 cm чиме се постиже земљишни супстат око 100 cm са неопходним дренажним слојем и хидроизолацијом. Ова дубина земље омогућава развој врста са пљивим кореновим системом што чини основу за избор садног материјала. То су првенствено жбунасте и нискополегле врсте, као и разноврсне цветне културе и покривачи тла.

Уређивање парцела стамбених и стамбено-пословних објеката биће везано и за начин и квалитет становања. Пошто се у овој зони ради углавном о становању високог нивоа потребно је парцеле опремити и луксузним зеленилом. Неопходно је формирање нових травњака и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

Општа правила за озелењавање слободних површина

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

Пре приступа израде пројекта високовредновану постојећу вегетацију штитити и третирати као саставни део пројекта.

Новом вегетацијом потребно је пре свега унапредити животни простор и побољшати микроклимат. За одржавање зеленила, пројектом хидроинсталације предвидети хидрантску мрежу. Поред постојеће вегетације, предвидети и допуну садница стару 1–12 година, садном зимзеленог и листопадног шибља. С обзиром на разноврсност простора, зеленило поред своје основне биолошке функције служи и за разграничење, односно просторну изолацију стамбеног дела од комуналног простора.

Приликом пројектовања и извођења планирати све потребне мере за заштиту стабала, дрвореда и целокупног високовреднованог постојећег зеленила.

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

Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација.

Све грађевинске и шумарске радове обавити према важећим прописима.

## 2.8. Техничка инфраструктура

### 2.8.1. Водовод

Постојеће стање водовода

Предметна територија припада другој висинској зони водоснабдевања београдског водоводног система. Водоснабдевање се врши преко мреже примарних и секундарних цевовода и под утицајем црпних станица „Пионир“, „Врачар II“ и „Црвени крст“.

Примарни цевовод друге висинске зоне Ø300 mm пролази улицом Димитрија Туцовића.

Дистрибутивну, секундарну мрежу чине:

– две цеви Ø200 mm и једна Ø150 mm у улици Димитрија Туцовића,

– једна цев Ø80 mm у улици Живојина Жујовића,

– „бела цев“ 6/4” у Љубљанској улици.

Постојећа дистрибутивна мрежа око блока није довољног пречника ни за садашње услове и стање водоснабдевања. У Чегарској улици не постоји цевовод.

Правила реконструкције водовода

Сви цевоводи уличне секундарне мреже која се реконструише треба да буду минимално Ø150 mm. Све постојеће цевоводе веће или једнаке Ø150 mm, треба задржати у функцији.

Уличну дистрибутивну мрежу предвидети као прстенасту.

Постојећу „белу цев“ 6/4” у Љубљанској улици неопходно је заменити новим цевоводом Ø150 mm и повезати је преко цеви истог пречника, дуж Чегарске улице, са постојећом цевом Ø200 mm у улици Димитрија Туцовића.

Постојећу цев Ø80 у улици Живојина Жујовића заменити новим цевоводом Ø150 mm и повезати са цевоводом Ø200 mm у улици Димитрија Туцовића.

Објекте прикључити на постојеће цевоводе који остају у функцији или планиране цевоводе уличне дистрибутивне мреже према стандардима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Неопходно је да се на планираној водоводној дистрибутивној мрежи предвиде надземни хидранти за гашење пожара у складу са Правилником о противпожарној заштити. При одређивању њиховог тачног положаја имати на уму да објекат у Љубљанској 18 користе инвалиди, те испред њега не треба планирати противпожарни хидрант.

За наведене измене и реконструкцију водоводне мреже неопходно је урадити Идејни пројекат реконструкције водоводне мреже блока према постојећим нормативима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

### 2.8.2. Канализација

Постојеће стање канализације

Блок који се третира овим планом налази се на територији Централног градског канализационог система, на делу где је заснован општи принцип канализације.

Предметна локација припада Булбулдерском канализационом сливу, на коме су главни одводници за кишне и употребљене воде колектори у саобраћајници Цвијићева – Димитрија Туцовића који се укључују у главни градски колектор у улици Ђуре Ђаковића.

У свим улицама блока постоји улична канализациона мрежа општег система. Колектор ОБ120/180 cm у улици

Димитрија Туцовића прикупља и евакуише канализационе воде из бочних улица, преко колектора општег система ОБ60/110 см у Чегарској улици и канала општег система ОК400 мм у улици Живојина Жујовића, у који се улива канал ОК300 мм из Љубљанске улице.

#### Правила реконструкције канализације

Постојећа улична мрежа градске канализације, која је у добром функционалном стању, задржава се у потпуности за наредни плански период, с обзиром да је по капацитету задовољавајућа за пријем додатних количина кишних и отпадних вода насталих планираном урбанизацијом овог блока.

Приликом изградње планираних објеката и уређивања слободних површина, треба водити рачуна да архитектонско-грађевински елементи партерног уређења буду таквог карактера да при одвођењу атмосферских вода што више смање појаву поплавног таласа, који угрожава реципијент и саобраћајницу у Цвијићевој улици. Ово се постиже употребом материјала са мањим коефицијентом отицаја, продужавањем тока течења кишне воде и др.

Уколико дође до лошег функционисања мреже или квара на некој деоници која изискује замену, потребно је ту замену цеви извршити искључиво по постојећем концепту одводњавања.

Планиране објекте треба прикључити новим канализационим кућним прикључцима, минималног пречника  $\varnothing 150$  мм, на најближи постојећи канал или колектор. Прикључци треба да буду управни на уличну цев и да поседују гранични ревизиони шахт са затвореном, заштитном каскадом минималне висине 0,60 м.

Прикључци планираних објеката на постојећу канализациону мрежу, као и решење одводњавања слободних површина треба да буду предмет техничке документације.

#### 2.8.3. Електрично-енергетска мрежа

##### Постојеће стање електроенергетске мреже

У оквиру предметног блока изграђена је монтажано-бетонска ТЦ10/0,4 KV рег. бр. Б-1680 инсталисане снаге 630 KVA. Дуж улице Димитрија Туцовића изграђена је подземна нисконапонска мрежа 1 KV. Дуж улица Чегарске, Љубљанске и Ж. Жујовића нисконапонска мрежа је изграђена као надземна.

##### Правила реконструкције електроенергетске мреже

Према условима ЈП ЕДБ, за снабдевање планираних потрошача електричном енергијом у оквиру предметног блока, потребно је изградити две ТЦ10/0,4 KV.

У делу блока дуж улице Димитрија Туцовића изградити једну ТЦ10/0,4KV капацитета 2x1.000KVA с тим да се постојећа ТЦ10/0,4KV рег. бр. Б-1680 укине. У делу блока дуж улице Љубљанске изградити једну ТЦ10/0,4KV капацитета 1x1.000KVA.

Планиране ТЦ10/0,4KV изградити у склопу планираних објеката, уз услов да се приликом добијања одобрења за изградњу новог објекта достави позитивно мишљење ЈП „Електродистрибуција Београд“ о могућности прикључења нових објеката на постојећу или планирану електроенергетску мрежу.

Планирана ТЦ10/0,4KV капацитета 2x1.000KVA мора имати најмање три одвојена одељења, и то: два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода ниског и високог напона. Трансформаторска станица капацитета 1x1.000KVA мора имати најмање два одвојена одељења, једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода ниског и високог напона. Свако одељење мора имати директни приступ споља. До просторија ТЦ10/0,4KV обезбедити приступни пут најмање ширине 3м до најближе јавне саобраћајнице.

Да би се планиране ТЦ10/0,4KV прикључиле на мрежу 10KV потребно је:

– Од ТЦ35/10KV VI мушка до ТЦ10/0,4KV рег. бр. Б-702 (Баје Секулића 39 школа) изградити 10KV кабловски вод и на исти на принципу улаз-излаз прикључити ТЦ10/0,4KV капацитета 1x1.000KVA.

– ТЦ10/0,4KV капацитета 2x1.000KVA прикључиће се на постојеће 10KV прикључне каблове 10KV од постојеће ТЦ10/0,4KV рег. бр. Б-1680 која се укида.

Планирани кабл 10KV полаже се испод тротоарског простора дуж постојећих улица, у рову дубине 0,8м и ширине 0,4м.

Предвиђено је да се нисконапонска мрежа гради подземним, односно надземним водовима 1KV. Траса кабла 10KV ван границе предметног плана биће дефинисана правилником о изградњи ТЦ10/0,4KV и мреже 1 и 10KV.

#### 2.8.4. ТТ мрежа

##### Постојеће стање ТТ мреже

Дуж парне стране улице Димитрија Туцовића изграђена је телекомуникациона канализација капацитета осам цеви. Са прелазима испод коловоза на непарној страни.

Дуж Чегарске улице положен је армирани телекомуникациони кабл до постојећих спољних извода.

##### Правила реконструкције ТТ мреже

Потребан број телефонских прикључака за предметни блок одређен је на бази усвојеног принципа:

- на две стамбене јединице: три телефонска прикључака,
- делатности: на 30m<sup>2</sup> корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа и величине урбанистичких параметара дошло се до става да је за предметни комплекс потребно обезбедити око 700 телефонских прикључака. Њихов распоред биће накнадно утврђен према појединачним капацитетима.

Како на постојећи кабл No-29 нема резерве, потребно је формирати ново кабловско подручје и положити нови главни ТТ кабл до предметног блока. Планирани главни телекомуникациони кабл се око блока рачва у дистрибутивне телекомуникационе каблове.

Дистрибутивни телекомуникациони каблови делимично се полажу кроз постојеће прелазе испод коловоза улице Димитрија Туцовића, а делимично слободно у земљу.

Код становања великих густина у објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске центрације.

У делу блока где је становање средњих густина претплатници ће се прикључити или преко унутрашњих извода или преко спољних стубића.

Капацитет дистрибутивне мреже, као и капацитет унутрашњих спољних извода димензионирати за крајње потребе претплатника.

КДС водови биће постављени трасама телекомуникационих водова и кроз телекомуникациону канализацију, према генералном решењу које је потребно урадити.

#### 2.8.5. Топловод

##### Постојеће стање топловода

Простор блока између улица Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске припада грејном подручју топлане Коњарник и напајаће се топлотном енергијом – врелом водом температуре 150/75 °C, NP 25 преко примарног топловода у улици Милана Ракића (No 250 м).

Током досадашње реализације топловодне мреже на територији дела општине Звездара, дуж улице Милана Ракића, прикључивани су објекти колективне изградње на овом

простору. Објекти на углу улица Милана Ракића и Тршћанске прикључени су преко цевовода No 250 mm дуж улице Милана Ракића. Овај цевовод планиран је са резервом за шири простор дуж улице Димитрија Туцовића.

Објекти на простору блока између улица Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске нису тренутно прикључени на топлофикациони систем. Постојећи индивидуални објекти греју се преко локалних ложишта или електроенергијом, док се већи колективни објекти снабдевају топлотном енергијом из сопствених топлотних извора.

#### Правила изградње топловода

На топловодну мрежу прикључују се:

- постојећи пословни и стамбени објекти који се задржавају,
- планирани стамбено-пословни објекти, према табели топлотног конзума.

Топловод се води улицама Шабачком до Димитрија Туцовића, NO 200 mm, преко улице Димитрија Туцовића, а затим дуж улице Димитрија Туцовића до улице Живојина Жујовића и Чегарске. Предвиђен је и топовод дуж Љубљанске улице.

Дуж топловода планирани су прикључци за прикључење објеката.

Све планиране топлотне подстанице индиректно се прикључују на топловодну мрежу. Секундарни развод топле воде 90/70 C, NP 6, од топлотних подстаница до подстаница у појединим објектима водиће се по правилу кроз подрумске и гаражне просторе.

Нова топловодна мрежа монтираће се у плитко положеним рововима са предизолованим цевима минималним надслојем до коте терена од 80 cm.

Просторије за смештај топлотних подстаница морају бити минималних димензија 5x6 m и висине 2,6 m са директним улазом споља и колско-пешачком стазом до најближе саобраћајнице. За ову просторију треба обезбедити природ-

но осветљење и вентилацију, електричну расвету, чесму, ја-му за хлађење и одвод отпадне воде у канализацију.

Приликом пројектовања инсталација централног грејања у објектима неопходно је у максималној мери користити методе рационалног коришћења и уштеде енергије.

#### Образложење

Сви објекти на разматраном простору који се плански задржавају, као и новопланирани прикључиће се на систем централизованог снабдевања топлотном енергијом како би се обезбедили квалитетни услови становања и пословања, оптимално користила енергија и заштитила животна средина

Топлотна енергија која је потребна за укупно инсталисано топлотно оптерећење постојећих и новопланираних потрошача у блоку обезбедиће се из вреловода 150/75 °C грејног подручја топлане Коњарник преко већ изграђеног топловода No 250 mm у улици Милана Ракића.

Топловод No 200 mm изградиће се дуж улица Шабачке, преко улице Димитрија Туцовића дуж улице Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића. Топловод No 150 mm води се дуж улица Димитрија Туцовића и Чегарске. У овим топоводима остављена је резерва за даља прикључења на падени према Новом гробљу.

Дуж Љубљанске планиран је топовод No 80 mm за локална прикључења.

Предвиђени су и огранци главног топловода дуж улица Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Чегарске и Љубљанске до локалних потрошача.

За процену потребне инсталисане снаге коришћени су следећи нормативи:

- за постојеће и планиране стамбене објекте чисте висине просторија 2,6 m и термичке заштите објеката у складу са ЈУС. У. J500 у износу од 120 W/m<sup>2</sup>,
- за постојеће и планиране пословне објекте чисте висине 3,2 m и термичке заштите објеката у складу са ЈУС. У. J500 у износу од 150 W/m<sup>2</sup>.

Инсталисана топлотна снага потрошача обрачуната је према следећој табели:

Целина	БРГП (m <sup>2</sup> ) становање	БРГП (m <sup>2</sup> ) делатности	БРГП (m <sup>2</sup> ) укупно	Q (KW) становање	Q (KW) делатности	Q (KW) укупно
А	7.476	1.869	9.345	672	210	882
Б	14.823	6.353	21.175	1.334	714	2.048
					укупно :	2.930 KW

#### Етапност изградње

Први објекти у блоку између улица Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске прикључиће се на постојећу мрежу која је изграђена у улици Милана Ракића. Преносна снага постојећег топловода утврдиће се при изради углава за израду техничке документације.

Део топловода дуж Шабачке улице, који повезује предметни блок са постојећим топоводом у Милана Ракића, биће предмет посебног планског документа.

На графичком прилогу бр. 12 – Синхрон план, приказана је планирана инфраструктура и граница интервенције. Граница интервенције обухвата сву планирану инфраструктуру изван границе овог плана, која тренутно није дефинисана другим важећим плановима.

### 2.9. Остали услови уређивања простора

#### 2.9.1. Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке прејорукe

Истраживано подручје представља десну страну долине Булбулдерског потока. Остаци ерозионих тераса прекривени су наслагама леса који се прилагодио овом прибрежном рељефу, а формиран је током квартара, навејавањем еолске праšине.

На основу резултата свих изведених истраживања, извршена је инжењерско-геолошка рејонизација простора захваћеног Планом:

Рејон А обухвата парцеле у Љубљанској улици. Нагиб терена износи 5-10°. Апсолутне висинске коте површине терена крећу се између 135-145m. Ниво подземне воде налази се на дубини од 4m.

– С обзиром да је терен у нагибу, фундаирање објеката радити на темељним тракама. Оптерећење које темељи пренесе на тло не треба да буде веће од  $q_a=120kN/m^2$ . Ако објекти имају више од једне подземне етаже, оптерећење на тло не треба да износи више од  $q_a=200kN/m^2$ .

– У циљу очувања стабилности терена није дозвољена израда неподграђеног фронталног ископа, већ ископе треба радити по деоницама. У случају потребе формирања ископа већих размера, претходно треба урадити потпорну конструкцију израдом шипова и сл.

– Израдом подземних етажа потребно је предвидети одговарајућу заштиту објекта хидроизолацијом.

– Затварање ископа радити враћањем и збијањем материјала из ископа. Затварање ископа не треба вршити некохерентним материјалима.

– Терен око објекта потребно је уредити израдом бетонских стаза, сливника и решетки којима се сакупљена вода

контролисано одводи до кишног колектора. Водове инфраструктуре радити флексибилним везама, по могућству их водити каналетама и радити честе ревизије.

– При планирању типа коловозне конструкције потребно је водити рачуна да се постелјични слој и нижи слојеви тла на адекватан начин заштите од расквашавања.

Рејон Б обухвата део блока из улице Димитрија Туцовића. Нагиб терена износи 5-10° на делу падине и прелази у ниску зараван, пратећи подужни нагиб улице Димитрија Туцовића. Апсолутне висинске коте површине терена крећу се између 135-142m. Ниво подземне воде налази се на дубини око 3m, при чему треба очекивати велики прилив воде у ископ.

– За објекте који немају подземне етаже фундаирање темеља треба извести на тракама на тампонском слоју од сабијеног шљунка.

– Објекте са једном или више подземних етажа погодно је фундаментирати на темељној плочи или на шиповима дужине 10-15m, уколико постоји економска оправданост.

– Начин израде и осигурања ископа темељне јаме треба решити посебним пројектом.

За наредне фазе пројекта (Главни грађевински пројекат) потребно је урадити геотехничка испитивања терена у габариту планираних објеката.

У планирању, економску цену земљотресне заштите треба оцењивати у односу на VIII° сеизмички степен. У наредним фазама, у циљу што рационалнијег планирања сеизмичког ризика, потребно је извести микросеизмичка испитивања предметне локације, где би са великом вероватноћом ниво земљотресне заштите био сведен на VII° сеизмички степен, који би био меродаван при даљој анализи сеизмоотпорности конструкције за ниво Главног пројекта.

### 2.9.2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

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

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81... 52/90). Треба поступити у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Ради заштите од пожара неопходно је новопланиране садржаје реализовати у складу са следећим условима:

– објекти морају бити у складу са чл. 10. и 11. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

– објекти морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређивања платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);

– објекте реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, бр. 32/4/83), а за подземну гаражу већу од 1.500 m<sup>2</sup> предвидети сопствени прилаз за возила, одговарајући број резервних излаза за возила и за кориснике гараже, инсталацију за аутоматску дојаву пожара, систем за откривање присуства гаса (СО), инсталацију сигурносног осветљења, дизел агрегат, принудну вентилацију, систем за одимљавање, стабилни систем за аутоматско гашење пожара, хидрантску мрежу, сходно истој одлуци: за подземне гараже површине преко 500 m<sup>2</sup> предвидети сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила и резервни излаз за кориснике гараже, хидрантску

мрежу, систем за откривање присуства СО гаса, инсталацију сигурносног осветљења, принудну вентилацију и систем за одимљавање сходно истој одлуци;

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

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

– системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за вентилацију или климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89);

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

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78);

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78 и „Службени лист СРЈ”, број 37/95);

– постоји обавеза прибављања услова Управе противпожарне полиције ГСУП-а Београд приликом израде планске документације – урбанистичких услова и урбанистичких пројеката за објекте који су обухваћени предметним планом детаљне регулације.

Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-планских услова од интереса за одбрану земље дефинисане су посебним прилогом.

### 2.9.3. Услови заштите животне средине

Услове за заштиту животне средине одредио је Градски завод за заштиту здравља, а они су уграђени у програмска, просторна и техничка решења плана, те је при даљој разради у циљу заштите животне средине обавезно придржавати се датих решења.

При спровођењу плана и пројектовању објеката водити рачуна о следећим захтевима:

– загревање свих постојећих и будућих објеката планирати искључиво централизовано;

– све стамбене и нехигијенске објекте, посебно оне у унутрашњости блока порушити. Унутрашњост блокова што више ослободити и планирати за зелене површине за игру и одмор;

– становање у сутерену и ниском приземљу потпуно искључити, нарочито у делу објеката према улици Димитрија Туцовића;

– што више отворити унутрашњост блока и тако поспешити његово проветравање;

– у поткровљу косих кровова планирати атељеа и сличне функције, а уколико се користе за станове коси кровови прописно да се термоизолују са обавезним вентилирајућим ваздушним слојем. Прозори на стамбеним просторијама станова у поткровљу морају бити вертикални из психолошких разлога;

- планирати посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од буке објеката у Димитрија Туцовића;
- планирати посебне архитектонско-грађевинске мере за заштиту од удара хладног зимског југоисточног ветра и претеране инсолације. При томе омогућити макар пасивно коришћење соларне енергије;
- обезбедити довољно осветљености и осунчаности свих станова и у зимским месецима. Станове по могућству двострано оријентисати. Мање станове оријентисати према унутрашњости блока.

#### 2.9.4. Услови за кретање лица са посебним потребама

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

### 2.10. Оријентациони преглед количина и цена

Врста рада	јм	Количина	Цена по јм	Укупно динара
<b>Водовод</b>				
Ø150	м	346	9.400	3.252.400
				3.252.400
<b>Електрика</b>				
кабл 10 KV	м	950	6.250	5.937.500
ТС 1x1000KV	ком.	1	3.750.000	3.750.000
ТС 2x1000KV	ком.	1	6.000.000	6.000.000
				15.687.500
<b>ТТ</b>				
ТТ кабл	м	1.200	3.750	4.500.000
армирани ТТ кабл	м	350	4.700	1.645.000
				6.145.000
<b>Топловод</b>				
ван блока: Ø 200	м	270	24.000	6.480.000
у блоку: Ø 200	м	145	24.000	3.480.000
Ø 150	м	220	18.000	3.960.000
Ø 80	м	220	12.000	2.640.000
				16.560.000
<b>Саобраћајне површине</b>				
коловоз - нови	м <sup>2</sup>	300	5.100	1.530.000
тротоар - нови	м <sup>2</sup>	1.155	2.500	2.887.500
коловоз - реконструкција	м <sup>2</sup>	1.980	2.500	4.950.000
тротоар - реконструкција	м <sup>2</sup>	1.395	1.200	1.674.000
саобраћајна опрема	м <sup>2</sup>	4.830	600	2.898.000
				13.939.500
<b>Зеленило</b>				
дрворед	ком.	17	6.500	110.500
				110.500
<b>Земљиште</b>				
трошкови прибављања земљишта	м <sup>2</sup>	1.000	1.080	1.080.000
трошкови рушења објеката	м <sup>2</sup>	300	72.000	21.600.000
накнада за рушење	м <sup>2</sup>	300	3.000	900.000
сеоба	власника	5	35.000	175.000
				23.755.000
<b>Укупно</b>				<b>79.449.900</b>

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

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Третман постојећих објеката

За све постојеће објекте који залазе у планиране нове регулације улица или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

1. на основу овог плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене уколико

не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња) и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћаја;

2. није дозвољена реконструкција, доградња нити адаптација;

3. није дозвољена промена постојеће површине;

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

1. могу се заменити новим, према условима из овог плана;

2. могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом



(степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија);

3. за постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање, али не и доградња и надградња.

### 3.1.1. Правила за надзиђивање и дозиђивање постојећих објеката

Надзидати и дозидати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа+надзидана+дозидана) и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара (степен заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија) из поглавља 3. 2. Општа правила за изградњу објеката.

Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену вредност, а висина назитка поткровне етаже

износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

### 3.1.2. Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине дозвољене су на свим постојећим објектима, али само у оквиру својих габарита.

### 3.1.3. Правила за реконструкцију постојећих објеката

Измена геометрије косог крова дозвољена је у следећим случајевима:

- када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова;
- уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката;
- решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

## 3.2. Општа правила изградње објеката

### 3.2.1. Становање средње густина – типична целина А

#### Урбанистички показатељи

Типична целина	Парцела	Индекс изграђености на парцели И	Степен заузетости на парцели З	Озелене површине на парцели	Однос становања и делатности	Спратност
А	типична	1.5	45%	30%	преко 80 / до 20	П+2+Пк
	угаона	1.7	50%			

– Индекс изграђености (И) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

– Степен заузетости (З) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа објекта на парцели. Поткровље се рачуна као 60% површине,

док се остале надземне етаже не редукују. Подземне површине за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не рачунају се у површине корисних етажа.

#### Правила парцелације

– Дефинисане су минимална површина и ширина грађевинске парцеле у зависности од врсте објекта:

Врста објекта	Минимална површина грађевинске парцеле	Минимална ширина грађевинске парцеле
Слободностојећи	300 m <sup>2</sup>	15 m
Прекинути низ	250 m <sup>2</sup>	11,5 m

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних обавезујућом грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле:

Растојање грађевинске линије од регулационе линије	4 m	
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи	мин. 2.5 m
	прекинути низ	мин. 4 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	дубина парцеле < 27 m	мин. 8 m
	дубина парцеле > 27 m	мин. 10 m

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле.

#### Правила грађења објеката

– Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).

– Минимална међусобна удаљеност бочних фасада објеката је 4 m. У том случају на бочним фасадама објекта дозвољено је отварање прозора само помоћних просторија.

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта дозвољено је уколико је растојање од бочног суседа веће од 4 m.

– Забатне и калканске зидове третирају као уређени део фасаде, без отвора.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 11,5 m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

– Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 m за делатности.

– Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална висина од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6 m.

– Максимални нагиб кровне равни је 30 степени (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

– Делови објекта оријентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу прећи грађевинску линију највише 1,2 m, на максимум 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

– Отворене спољне степенице могу се поставити испред грађевинске линије, у простору предбаште, ако савлађују висину до 0,9 m.

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине од 1,6 m, односно до висине од 0,9 m када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.

### 3.2.2. Становање са делатностима – типична целина Б

#### Урбанистички показатељи

Типична целина	Парцела	Индекс изграђености на парцели И	Степен заузетости на парцели З	Озелењене површине на парцели	Однос становања и делатности	Спратност
Б	типична	3.5	65%	20%	до 70 / / преко 30	П+6
	угаона	4.0	75%			

– Индекс изграђености (И) је количник БРГП објеката на парцели и површине парцеле.

– Степен заузетости (З) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа објекта на парцели. Поткровље се рачуна као 60% површине,

док се остале надземне етаже не редукују. Подземне површине за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не рачунају се у површине корисних етажа.

#### Правила парцелације

– Дефинисане су минимална површина и ширина грађевинске парцеле у зависности од врсте објекта:

Врста објекта	Минимална површина грађевинске парцеле	Минимална ширина грађевинске парцеле
Непрекинути низ	250 m <sup>2</sup>	12.5 m

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних обавезујућом грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле:

Растојање грађевинске линије од регулационе линије	0 m	
Растојање објекта од бочних граница парцеле	0 m	
Растојање објекта од задње границе парцеле	дубина парцеле < 20 m	мин. 5 m
	дубина парцеле > 20 m	мин. 7 m

– Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле.

#### Правила грађења објеката

– Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле).

– Дворишни трактови не морају бити двојно узидани, при чему је растојање од бочне границе парцеле најмање 2,5 m.

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дворишног тракта дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле најмање 4 m.

– Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа.

– Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 22 m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

– Улазе у приземља новопланираних објеката пројектовати на нивоу коте тротоара.

– У приземљу објеката није дозвољено планирање стамбених садржаја.

– Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију највише:

1. транспарентне браварске конзолне надстрешнице – 2 m, на висини изнад 4 m
2. платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1 m, на висини изнад 4 m
3. конзолне рекламе – 1 m, на висини изнад 4 m

– Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1 m, на максимум 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.

– Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

– Максимални нагиб кровне равни је 30 степени. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент, и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.

– Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима.

– Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

– Минимална ширина колског пролаза је 4,5 m.

– При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке из поглавља 2.9.1.

– Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

– Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.

– Ограда се поставља на бочне и задњу границу парцеле. Жива ограда се поставља у осовини грађевинске парцеле, а транспарентна ограда на парцели која се ограђује.

### 3.3. Посебна правила изградње објеката

– Прописано растојање грађевинске линије од регулационе линије у улицама Чегарској и Живојина Жујовића је 3 m.

– Угаоне објекте на месту контакта типичних целина (угао Димитрија Туцовића и Живојина Жујовића и угао Чегарске и Љубљанске – који припадају типичној целини Б) градити са каскадном спратношћу тако да делови објекта у улици Живојина Жујовића, односно Љубљанској, буду мање спратности (П+4) у циљу складног повезивања типичних целина на нивоу блока.

### 3.4. Упоредни приказ урбанистичких параметара

Табела 3: Упоредни приказ урбанистичких параметара ГП-а и Плана детаљне регулације

Типична целина		Индекс изграђености на парцели И	Степен заузетости на парцели З	Однос становања и делатности	Спратност
А	гп	1.0 -1.2	40-50%	преко 80 / до 20	П+1+Пк до П+2+Пк
	пдр	1.5 *	45%	преко 80 / до 20	П+2+Пк
Б	гп	3.5 (4.5)	75%		П+6 до П+6+Пк
	пдр	3.5	65%	до 70 / преко 30	П+6

\* Анализом постојећег стамбеног ткива (партаје), констатовани су врло неуједначени урбанистички параметри (индекс изграђености у типичној целини А и до 0,65) и закључено да ГУП-ом препоручен индекс изграђености није довољно стимулативан, те да ће се Планом предвиђеним параметрима створити услови за квалитетну трансформацију блока.

### 3.5. Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације је основ за издавање Извода из Плана и одобрења за изградњу, као и основ за израду Урбанистичког пројекта, у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

#### Садржај

#### 1. ОПШТИ ДЕО 1

- 1.1. Правни основ
- 1.2. Повод и циљ израде плана
- 1.3. Граница подручја плана
- 1.4. Урбанистичке обавезе
  - 1.4.1. Условљености из ГП-а Београда
  - 1.4.2. Стечене урбанистичке обавезе
- 1.5. Постојећи начин коришћења земљишта

#### 2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

- 2.1. Концепција плана
- 2.2. Намена површине
  - 2.2.1. Јавно грађевинско земљиште
  - 2.2.2. Остало грађевинско земљиште
- 2.3. Заштита градитељског наслеђа
- 2.4. Правила парцелације
- 2.5. Правила регулације
- 2.6. Саобраћајне површине
  - 2.6.1. Улична мрежа
  - 2.6.2. Паркирање

#### 2.6.3. Пешачки саобраћај

#### 2.6.4. Јавни градски превоз путника – ЈГПП

#### 2.7. Слободне и зелене површине

#### 2.8. Техничка инфраструктура

#### 2.8.1. Водовод

#### 2.8.2. Канализација

#### 2.8.3. Електроенергетска мрежа

#### 2.8.4. ТТ мрежа

#### 2.8.5. Топловод

#### 2.9. Остали услови уређивања простора

2.9.1. Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке препоруке

2.9.2. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

2.9.3. Услови заштите животне средине

2.9.4. Услови за кретање лица са посебним потребама

2.10. Оријентациони преглед количина и цена

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Третман постојећих објеката

3.1.1. Правила за надзиђивање и дозиђивање постојећих објеката

3.1.2. Правила за адаптацију постојећих објеката

3.1.3. Правила за реконструкцију постојећих објеката

3.2. Општа правила изградње објеката

3.2.1. Становање средње густине – типична целина А

3.2.2. Становање са делатностима – типична целина Б

3.3. Посебна правила изградње објеката

3.4. Упоредни приказ урбанистичких параметара

3.5. Смернице за спровођење плана

### 4. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01 Извод из ГП Београда 2021.

02 Постојећа намена површина

02а Постојеће стање планске документације

- 03 Инжењерско-геолошка карта
- 04 План намене површина
- 05 План регулације и нивелације
- 06 Урбанистичко решење саобраћајних површина
- 07 План водовода
- 08 План канализације
- 09 План електроенергетске мреже
- 10 План ТТ мреже
- 11 План топловода
- 12 Синхрон-план

## 5. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

5.1. Одлука о припремању плана детаљне регулације бока између улица: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, општина Звездара

5.2. Програм за израду Плана детаљне регулације блока између улица: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, општине Звездара

5.3. Извештај о стручној контроли

5.4. Извештај о извршеном јавном увиду

5.5. Анализа постојећег стања и концепција плана

5.6. Преглед планова ширег подручја

5.7. Геодетски планови:

Д1 – Топографска подлога са границом плана

Д2 – Катастарска подлога са границом плана

Д3 – Катастар подземних инсталација са границом плана

5.8. Посебни услови за уређивање простора (услови КРО)

5.9. Елаборат о геотехничким истраживањима терена

\* \* \*

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

### Скупштина града Београда

Број 350-14/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### БЛОКОВА 132 И 133

**ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВЛАДЕ ЗЕЧЕВИЋА (ИВАНА ЂАЈЕ), ЊЕГОШЕВЕ, МАКСИМА ГОРКОГ, 14. ДЕЦЕМБРА (ЦАРА НИКОЛАЈА) И МАКЕНЗИЈЕВЕ – ОПШТИНА ВРАЧАР**

#### А. УВОД

##### А.1. Повод и циљ израде плана

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

Изради Плана детаљне регулације блокова 132 и 133 на Врачару између улица Владе Зечевића (Ивана Ђаје), Његошеве, Максима Горког, 14. децембра (Цара Николаја) и Макензијева, приступило се на основу Одлуке о припремању регулационог плана за централну зону и зоне градских потцелина на територији града („Службени лист града Београда”, број 12/01) и Закључку о приступању изради регулационог плана дела централне зоне – просторне целине општине Врачар („Службени лист града Београда”, број 18/01)

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

Основни циљ израде плана је детаљна планска разрада овог подручја. Израдом планске документације стичу се услови за остваривање следећих циљева: налажење оптималних услова за коришћење простора, дефинисање јавног интереса, преиспитивање просторних капацитета блокова, могућности паркирања и гаражирања возила, подизање стандарда становања и квалитета инфраструктурне опремљености објеката. Анализом и уграђивањем свих тих циљева у план, крајњи резултат биће омогућена градња нових објеката као и адаптација, реконструкција, доградња и надзиђивање постојећих.

##### А.2. Обухват плана

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

Границу плана чини подручје између улица: са северозападне стране ул. Владе Зечевића (Ивана Ђаје) укључујући и улицу, са југозападне ул. Макензијева, са јужне ул. 14. децембра (Цара Николаја), са источне ул. Максима Горког и са североисточне стране ул. Његошева. Површина плана износи око 3,1ha.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овог плана у размери 1: 500.

Граница интервенције обухвата коридоре инфраструктуре и оквиру саобраћајница Макензијева, 14. децембра (Цара Николаја) и Максима Горког како је дато на графичком прилогу Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон план), лист бр. 8.

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

Овај простор има потпуно урбани карактер затвореног градског блока са ободном изградњом. Према расположивим подацима, најстарији постојећи објекти настали су око 1901. и 1902. године, велика градитељска активност одвијала се и од 1931. до 1932. године, све до 1941. године. Тада је изграђено петнаестак стамбених објеката спратности П+3 и П+4, а они и данас дефинишу карактер овог подручја. Шездесетих година дошло је до експанзије станоградње и тада је изграђено више објеката од седам до девет спратова. Иако овај простор не припада ујем градском центру, добра саобраћајна повезаност и непосредна близина Каленићеве пијаце утицали су на развој комерцијалних делатности, па се у приземљима објеката налази већи број локала. На подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара, ни заштићених амбијенталних целина. (Графички прилог бр. 1, Постојећа намена површина Р 1:500)

###### А.2.2.1. Карактеристичне зоне

Простор обухваћен планом по времену настанка, индексом изграђености, морфологији објеката може се поделити на три карактеристичне зоне А, Б и Ц.

###### Зона А

Зона А обухвата источне делове блокова уз Макензијеву улицу, део катастарске парцеле бр. 1432 Блока 132 и катастарску парцелу бр. 2172 Блока 133, површине око 3.800m<sup>2</sup> како је дато на графичким прилозима. На овим парцелама налазе се стамбено-пословни објекти спратности од П+4+Пк до П+9+Пк, који грубо нарушавају структуру ових блокова, а својим великим бројем станова (207), индексом изграђености од 4,3 и нерешеним паркирањем негативно утичу на стање саобраћајног система у овом делу града.

###### Зона Б

Зона Б, као што је дато на графичким прилозима, обухвата део Блока 132 уз улицу Владе Зечевића (Ивана Ђаје) и Новопазарску и део Блока 133 уз Новопазарску улицу, укупне површине око 13.408m<sup>2</sup>. Ово је зона стамбених вишеспратница са пословањем углавном у приземљима објеката. Постојећи просечан индекс изграђености ове зоне је 1,8. На катастарским парцелама топ. бр. 1415/2 и 1417 налазе

се пословни објекти које користи ЈП ПТТ саобраћаја Србије и Телеком Србије, који се задржавају.

### Зона Ц

Зона Ц обухвата део Блока 133 уз улицу Макензијева, 14. децембра (Цара Николаја) и Максима Горког укупне површине 8.264m<sup>2</sup>. До сада је ово била зона мешовитог типа углавном приземних или једносратних стамбено-пословних објеката и стамбених петосратницама на ободу зоне. Индекс изграђености на нивоу зоне је 2. Негативан утицај фреквентне саобраћајнице 14. децембра (Цара Николаја) донекле ублажава Чубурски парк који се налази са друге стране ове улице.

#### А.3.3. Попис кативарских парцела у оквиру границе њлана

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле КО ВРАЧАР, детаљни листови 13, 17 и 18:

Целе парцеле: 1415/1; 1415/2; 1415/3; 1415/4; 1419; 1420; 1421/2; 1422; 1423; 1424; 1425; 1426; 1427; 1428; 1437; 1438; 1439; 1440; 1441; 1442; 1443; 1444; 1445/4; 2155; 2158; 2171; 2170; 2169; 2168; 2167; 2175; 2176; 2177; 2178; 2179; 2180; 2181; 2182; 2183; 2184; 2185; 2186; 2187; 2188.

Делови парцела: 1416; 1417; 1432; 1450; 1463; 1631; 1639; 2157; 2159; 2160; 2161; 2162; 2163; 2164; 2165; 2166; 2172; 2219.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр. 10 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење Р 1:500 и графички прилог документације плана – Копија катастарског плана са радног оригинала

### А.3. Плански основ

#### А.3.1. Извод из ГП-а Београда 2021.

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени гласник града Београда”, број 27/03), ово подручје припада становању и стамбеном ткиву у компактним градским блоковима у комбинацији са комерцијалним зонама и градским центром, а ободне саобраћајнице предвиђене су као трговачке улице.

За становање у компактним блоковима планира се унапређивање стандарда становања и коришћења простора, ослобађањем унутрашњости блокова где год је то могуће и стварање нових зелених површина, бољих услова за проветравање и осветљавање блокова, као и квалитетно побољшање инфраструктурне опремљености блокова у целини и сваког појединачног објекта, као и за изградњу гаража и паркинга.

Предложени параметри за становање у компактним блоковима су:

- индекс изграђености (И) 3,5,
- степен заузетости (З) 60%
- висина нових објеката 1,5 ширине улице.

За комерцијалне зоне и градске центре (простор плана припада Централној зони, урбанистичкој целини број 6 названој – Гробље, Булевар, Неимар), као и за трговачке улице (Макензијева, 14. децембра – Цара Николаја – и Максима Горког) важе следећи параметри:

- индекс изграђености (И) 3,5 (изузетно 4,5)
- степен заузетости (З) 75%,
- висина сломена 22 (25) изузетно 32m,
- спратност П+6 до П+6+Пк, изузетно П+8+Пк.

#### А.3.2. Извод из верификоване концепције њлана

Према Регулационом плану дела централне зоне – просторне целине општине Врачар (просторно-програмски концепт) простор обухваћен овим планом налази се у зони В2, зони мешовитог урбаног ткива, за коју су дати следећи параметри:

- Ки – коефицијент изграђености 2,4,
- Пи – проценат изграђености 60%,
- однос становања и делатности 70% према 30%.

Објекти социјалне заштите деце предшколског узраста, основне школе и установе примарне деље заштите нису планирани у блоковима 132 и 133. На простору општине Врачар, мрежу школских установа карактерише релативно добар размештај и задовољавајући просторни капацитети. Мрежом вртића и јаслица постигнут је и добар проценат обухвата деце, а постојећи дом здравља и мрежа његових мањих организационих јединица задовољава урбанистичке нормативе.

#### А.3.3. Измене у односу на њлански основ

С обзиром на различитости карактеристичних зона А, Б и Ц и њихових различитих урбанистичких параметара у постојећем стању, на поједине зоне селективно су примењени параметри из Генералног плана Београда 2021. и Просторно-програмског концепта општине Врачар.

Параметри према Регулационом плану дела централне зоне – просторне целине општине Врачар (просторно-програмски концепт) примењени су у зони Б где планирани индекс изграђености 2,4 у односу на постојећи 1,8 омогућава замену објеката лошег квалитета новим и нову изградњу мањег обима, чувајући тиме амбијент и карактер ове зоне.

На зону А и Ц примењени су урбанистички параметри за трговачке улице, комерцијалне зоне и градске центре из Генералног плана Београда 2021, јер улице Максима Горког, Макензијева и 14. децембра (Цара Николаја) то и јесу. У зони А ове параметре имамо већ у постојећем стању. У зони Ц очекују се највеће промене у простору, односно највећа нова изградња јер се већи број објеката дуж улице 14. децембра (Цара Николаја) уклања због проширивања регулације улице.

### Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА

#### Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

##### Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште у границама плана намењено је за:

- саобраћајне површине,
- инфраструктуру.

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

За јавне саобраћајнице и пешачки плато издвајају се следеће парцеле КО Врачар, (детаљни листови 13, 17 и 18, Р 1: 500):

	Назив улице	Број кат. парцеле
П1	Владе Зечевића (Ивана Ђаје)	Делови парцела 1432; 1450; 1639
П2	Новопазарска	Делови парцела 1631
П3	Пешачки плато	Део парцеле 1432

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичких прилога меродаван је графички прилог бр. 10 – План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење Р 1:500

##### Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште намењено је за становање и стамбено ткиво са пословањем. Према томе, на свим парцелама могу се градити објекти намењени за:

- становање,
- комерцијалне делатности и
- гараже.

На свим грађевинским парцелама могу се градити стамбени, пословни и стамбено-пословни објекти са обавезним пословањем у приземљима према улици. На свим парцелама могу се градити и паркинг-гараже; подземне – у комбинацији са становањем и пословањем или само

подземно-надземна гаража на парцели у комбинацији са пословањем у приземљу према улици.

Према томе, однос становања и пословања на свакој појединачној парцели може бити становање од 0% до 90% а пословање од 10% до 100%.

Ново становање планирано је на надземним етажама. Пословање се може обављати, зависно од намене, и у подрумским и сутеренским етажама, приземљу, на осталим спратовима, односно цео објекат може бити са наменом за пословање. Промена намене, претварање стамбених објеката и просторија у пословне, и обрнуто, такође је дозвољено уколико су испуњени услови предвиђени важећим прописима.

Пословни простор може се користити искључиво за оне делатности које немају негативан утицај на становање и не угрожавају животну средину. Не могу се обављати делатности чијим се деловањем производи ниво буке и загађења изнад прописаних дозвољених вредности.

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

На простору плана у зони Б налази се пословни објекат ЈП ПТТ Србије и Телекома Србије на парцелама број 1415/2 и 1417 КО Врачар у оквиру осталог грађевинског земљишта које тренутно имају третман јавног коришћења објекта.

## Б.2. Биланс урбанистичких показатеља

Табела укупног биланса површина земљишта

Р. бр.	Намена	Јавно земљиште		Остало земљиште		Укупно ха
		ха	%	ха	%	
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	0,48	16%	/	/	0,48
2.	Јавни трг	0,06	2%	/	/	0,06
3.	Остале површине Зоне стамбено-пословних објеката	/	/	2,52	85%	2,52
	Укупна површина простора	0,54	18%	2,52	82%	3,06

### Урбанистички показатељи

Оријентациони параметри	ГП Београда 2021.	Предметни план	ГП Београда 2021.	Предметни план	ГП Београда 2021.	Предметни план
	Трговачка улица	Зона А	Компактни блок	Зона Б	Трговачка улица	Зона Ц
Површина зоне		0,38ха		1,34ха		0,82
Број становника		470		826		882
Густина становања бруто		711ст/ха	400-800ст/ха	711ст/ха		711ст/ха
Густина становања нето		1.236ст/ха	400-800ст/ха	616ст/ха		1.075ст/ха
Оријентациона укупна БРГП		19.654		34.088		34.195
Оријентациона БРГП становања		15.922		22.374		26.483
Оријентациона БРГП пословања		1.700		11.747		7.471
Оријентациони број локала		21		101		89
Оријентациони број станова		212		285		304
Слободна зелена површина по становнику		4m <sup>2</sup>		6,02m <sup>2</sup>		3,21m <sup>2</sup>
Просечан индекс изграђености "И"	3,5 (4,5)	5,2	3,5	2,5	3,5 (4,5)	4,14
Просечан степен заузетости "С"	75%	50%	60%	63%	75%	65%
Просечна спратност објеката	П+6+Пк	П+7+Пк		П+4+Пк	П+6+Пк	П+5+Пе

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

### Б.3.1. Амбијенталне целине од културно-историјској и урбанистичкој значаја

На овом простору нема објеката који представљају културно добро или уживају статус заштите, односно претходне заштите (допис Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 030529 од 26. марта 2003. године).

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

### Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу овог плана број 3 под називом Регулационо нивелациони план са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р 1:500. Осим саобраћајница, јавну површину представља и пешачки плато (део парцеле 1432) у зони А, који формира попличану предбашту испред објекта у Макензијевој 81, где се налазе летње баште ресторана и кафића из приземља објеката.

### Б.4.1.1. Улична мрежа и ранг саобраћајница

Улична мрежа предметног простора формирана је у складу са планским поставкама ГП-а и просторним могућностима предметног подручја. Категорисана је на примарну и секундарну.

Примарну саобраћајну мрежу чине улице:

Максима Горког – улица I реда, задржава се у ширини постојеће регулације од 17,6 m и биће обрађена другим планским документом.

Макензијева и 14. децембра (Цара Николаја) – улице I реда. Приказано планско решење ових саобраћајница преузето је из Плана детаљне регулације за изградњу саобраћајнице Славија – Жичка. Планиране су за реконструкцију, тако да регулацију ових саобраћајница на делу предметног плана чине коловоз ширине 12m (две саобраћајне траке по смеру) и обострани тротоари.

Његошева – улица II реда, задржава се у ширини постојеће регулације од 16,6 m.

Секундарну саобраћајну мрежу на подручју предметног плана чине улице Новопазарска и Владе Зечевића (Ивана Ђаје). Ове улице су планиране за реконструкцију којом треба да се омогући подужно паркирање у оквиру њихових регулација, како је то приказано на одговарајућем графичком

прилогу. Регулацију Новопазарске улице чине коловоз ширине 6,5 m и обострани тротоари од 1,5m и 2,25m. Регулацију улице Владе Зечевића (Ивана Ђаје) чине коловоз ширине 6,5m и обострани тротоари од 1,7m и 1,6m.

#### Б.4.1.1.1. Пешачки плато

Пешачки плато формиран је од дела катастарске парцеле 1432 КО Врачар и налази се између улица Владе Зечевића (Ивана Ђаје), Макензијеве и Новопазарске и на њему се налазе баште ресторана који су у приземљу објекта. Плато је намењен за пешачка кретања и башту ресторана који се налазе у приземљу објекта на катастарској парцели 1432 КО Врачар. Постојеће квалитетно дрвеће (башта „Орач“ са изузетно вредним липама импозантних димензија) треба сачувати и заштитити на основу детаљног геодетског снимка и мануала валоризације постојеће вегетације, у сарадњи са „ЈКП Зеленило – Београд“.

Приликом реконструкције платоа, организацију, поплочавање и озелењавање платоа треба решавати као целину са платоом у суседном блоку према Мутаповој улици који се налази ван граница овог плана.

#### Б.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Предметни простор је оивичен саобраћајницама Максима Горког, Макензијевом, 14. децембра (Цара Николаја), дуж којих су у постојећем стању положене трасе аутобуских и трелејбуских (Макензијева и 14. децембра /Цара Николаја) линија ЈГС-а.

Планским поставкама и смерницама развоја система ЈГС-а у оквиру предметног простора планира се задржавање траса аутобуских и трелејбуских линија које опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих пролазних стајалишта.

#### Б.4.1.3. Паркирање возила

За потребе паркирања постојећих и планираних објеката неопходно је обезбедити капацитете према нормативима ГП-а:

- број паркинг места за колективно становање:
  - за постојеће стање 0,7 ПМ/1стан,
  - за нову изградњу 1,1 ПМ/1стан,
- број паркинг места за индивидуално становање: 1 ПМ/1стан,
- број паркинг места за комерцијалне делатности: – трговина 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора,
- администрација: 1ПМ на 60 m<sup>2</sup> нето етажне површине,
- банке и новчане институције, према степену моторизације на 1.000m<sup>2</sup> нето етажне површине 13 ПМ.

Број стамбених јединица и површине осталих планираних садржаја морају бити усклађени са могућношћу броја паркинг места, у складу са предложеним нормативима Генералног плана.

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на јавном грађевинском земљишту (у оквиру регулације саобраћајница) и на осталом грађевинском земљишту.

На осталом грађевинском земљишту паркирање се решава:

- нови објекти своје потребе за стационирањем возила, дефинисане на бази норматива, решавају у оквиру своје грађевинске парцеле (у гаражи у склопу главног објекта на парцели, у оквиру посебног објекта на парцели или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле);

– постојећи објекти своје потребе за стационирањем возила могу решити претварањем приземних или подземних просторија (уколико је технички могуће) у гараже и паркирањем на слободном делу парцеле уз обезбеђивање пролаза кроз приземље објекта;

– удруживањем свих заинтересованих корисника парцела ради изградње заједничке гараже, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

#### Биланс паркирања

Преглед капацитета за паркирање у простору регулационог плана											
	Становање број станова	Делатност БРГП m <sup>2</sup>	Потребни капацитети по параметрима ГУП-а - број ПМ			Остварени капацитети - број ПМ				Биланс	
			становање	делатност	укупно	на парцели	у регулац. улица	гаража	укупно		
Зона А	постојеће стање	207	1.700	147	24	171	35	/	26	61	-110
	постојеће стање које се задржава	207	1.700	147	24	171	35	/	26	61	-110
	нова изградња	0	0	0	0	0	/	/	/	/	0
	укупно	207	1.700	147	24	171	35	/	26	61	-110
Зона Б	постојеће стање	266	4.995	186	63	249	66	/	/	66	-183
	постојеће стање које се задржава	136	4.868	88	40	128	41	/	/	41	-87
	нова изградња	149	5.680	160	61	221	221	/	/	221	0
	укупно	285	10.548	248	101	349	261	/	/	261	-88
Зона Ц	постојеће стање	155	3.572	62	22	84	37	/		37	-47
	постојеће стање које се задржава	102	3.407	71	35	106	25	/		25	-81
	нова изградња	202	4.064	236	54	290	290	/	100	390	+100
	укупно	304	7.471	308	89	397	290	/	100	390	-7
Укупно А, Б, Ц		796	19.719	703	214	917	586	/	126	712	-205

Применом наведених норматива у оквиру границе плана постоји дефицит од 205 ПМ проистекао из наслеђеног дефицита од 340 ПМ у постојећем стању.

Дефицит у стационарању возила делимично се решава и изградњом планираних јавних гаража (План генералне регулације јавних гаража који је у фази израде програма): Каленић пијаца капацитета око 390 ПМ и Градић „Пејтон” капацитета око 300 ПМ, као и паркирањем у оквиру регулација улица Владе Зечевића (27 ПМ) и Новопазарске (29 ПМ).

#### Б.4.2. Комунална хидротехничка инфраструктура

##### Б.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Локација предметног плана припада II висинској зони водоснабдевања града Београда и под утицајем ЦС „Врачар”.

Дуж свих постојећих улица које су обухваћене овим планом и које га оивичавају, пролазе цевоводи пречника Ø80, Ø100, Ø150 и Ø250 mm.

Планом детаљне регулације за изградњу саобраћајнице Славија – Жичка дуж улица Макензијевоје и 14. децембра постојећи цевоводи Ø80 и Ø250 mm укидају се и замењују новим пречника Ø150 и Ø400 mm.

Дистрибутивне цевоводе Ø80 mm у улици Владе Зечевића и Ø100 mm у улици Новопазарској укинути, заменити их новим минималног пречника Ø150 mm и повезати у улици Макензијевој на планирани цевовод Ø150 mm. Формирани водоводни прстен око блокова затворити изградњом цевовода Ø150 mm у улици Максима Горког са стране улице која је ближа граници предметног плана.

Постојеће кућне прикључке превезати на планиране цевоводе.

У објектима обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдског водовода а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” од 26. фебруара 2004. године.

##### Б.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Локација предметног плана припада Централном канализационом систему, на делу на коме је изграђена мрежа са општим системом канализације.

Дуж улица обухваћених овим планом пролазе канали општег система ОК 350, односно ОК 400 који гравитирају ка колектору ОБ 60/110 cm у улици Маршала Толбухина а чији је главни реципијент колектор у Немањиној улици који иде до КЦС „Железничка станица”.

За објекте обухваћене овим планом користити постојеће прикључке на канализациони систем.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдске канализације а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” бр. I<sub>1</sub>-1-449.

Систем решавања водоводне и канализационе мреже дат је на графичким прилозима:

Лист бр. 4. – План хидротехничке мреже и објеката, Р 1: 500 и

Лист бр. 8 – Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката, Р 1: 500.

##### Б.4.3. Електроенергетска мрежа и постројења

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа објеката, напонског нивоа 1, 10 и 35kV. Постојеће ТС 10/0,4kV изграђене су у склопу грађевинских

парцела као посебни објекти. Мрежа електричних водова 10 и 35kV изграђена је подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Мрежа електричних водова 1kV изведена је подземно, а једним мањим делом надземно. Постојеће саобраћајнице опремљене су, углавном, инсталацијама јавне расвете. На делу ул. Максима Горког изграђена је контактна мрежа са одговарајућим водовима за напајање.

Систем решавања електроенергетске мреже и постројења дат је графичким прилозима бр. 5. – План електроенергетске, ТТ и КДС мреже и објеката, Р 1:500 и бр. 8 – Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката, Р 1:500

##### Б.4.3.1. Услови за електроенергетску мрежу, електроенергетске објекте и постројења

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења, за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0,4kV, које треба реализовати за предметно подручје. За предметно подручје потребно је изградити четири (4) трафо-станице, ТС10/0,4kV, инсталисане снаге 630kVA, капацитета 1000kVA уз задржавање постојећих ТС 10/0,4kV. Планиране ТС 10/0,4kV распоредити по зонама на следећи начин:

– Зона Б: 1 (једна) ТС 10/0,4kV инсталисане снаге 630kVA, капацитета 1.000kVA;

– Зона Ц: 3 (три) ТС 10/0,4kV инсталисане снаге 630kVA, капацитета 1.000kVA.

Планирану доградњу објеката у Зони А напајати из најближе планиране ТС 10/0,4kV из Зоне Б или Ц. Планиране ТС 10/0,4kV поставити у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

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

– просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;

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

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

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

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС.

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

У сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређивању простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима ЕДБ другачије предвиђено. Уколико се планирана ТС не гради у новом објекту или на његовој парцели према правилима грађења, већ према посебним техничким подацима за прикључење ЕДБ, тада се они посебно прилажу уз захтев за одобрење за изградњу.

Укупан број нових ТС10/0, 4kV који се при одобрењу за изградњу одобрава, не сме бити већи од броја који је планом предвиђен.

Напајање планираних ТС 10/0,4kV биће из постојеће ТС 35/10kV „Неимар”.

Након изградње ТС 110/10kV „Обилић”, створиће се потребна резерва у ТС 35/10kV „Неимар” на коју треба прикључити електричне водове 10kV. У том смислу потребно је изградити два електрична вода 10kV од ТС 35/10kV „Неимар”



до планираних ТС 10/0,4kV. Планирани електрични водови 10kV од границе плана до постојеће ТС 35/10kV „Неимар” биће предмет посебног планског документа. Постојеће водове 10 и 1kV који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. Планиране електричне водове 10 и 1kV извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране електричне водове 10 и 1kV поставити подземно у рову потребних димензија, у зависности од броја електричних водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију.

#### Б.4.3.2. Услови за јавно осветљење

Извршити реконструкцију постојећег осветљења улица Владе Зечевића (Ивана Ђаје) и Новопазарске тако да се постигне средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m<sup>2</sup>.

Водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електричне водове поставити у кабловску канализацију.

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

Предметни комплекс припада подручју постојеће АТЦ „Крунски венац” чија је локација у оквиру предметног плана.

Дуж дела улице Максима Горког изграђена је телекомуникациона галерија и магистрална телекомуникациона канализација капацитета од 24 до 40 цеви.

Дуж улице Владе Зечевића (Ивана Ђаје), Новопазарске, Мекензијеве и 14. децембра (Цара Николаја) изграђена је телекомуникациона канализација капацитета 2, 3, 4, 6, и 7 цеви.

Кроз постојећу телекомуникациону канализацију постављени су влачни телекомуникациони каблови, а од постојећих окана до извода изводни телекомуникациони каблови.

#### Б.4.4.1. Услови за телекомуникациону мрежу

Систем решавања телекомуникационе мреже и објеката дат је на графичком прилогу бр. 5. – План електроенергетске, ТТ и КДС мреже и објеката, Р 1:500 и бр. 8 – Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката, Р 1:500.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака коришћен је следећи принцип:

- на сваке две стамбене јединице три телефонска прикључака;
- локали: сваки локал један телефонски прикључак;
- делатности: на сваких 25-50 m<sup>2</sup> корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа узимајући у обзир постојеће и планиране капацитете дошло се до става да је за предметно подручје потребно обезбедити око 1.857 телефонских прикључака.

Овај број телефонских прикључака обезбедиће се тако што ће се извршити прерасподела подручја главних телекомуникационих каблова тако да ће предметни блокови припасти подручјима главних телекомуникационих каблова No 17 и No 20 Аутоматске телефонске централе „Крунски венац” – Дистрибутивна телекомуникациона мрежа реконструисаће се, односно повећаће јој се капацитет. Дистрибутивна телекомуникацијска мрежа гради се увлачним телекомуникационим кабловима постављеним кроз постојећу телекомуникациону канализацију.

Дуж улице 14. децембар (Цара Николаја) градиће се нова телекомуникациона канализација капацитета четири цеви. Ова телекомуникациона канализација градиће се у склопу изградње саобраћајнице Славија – Жичка.

Од окана постојеће телекомуникационе канализације до планираних објеката градити приводну телекомуникациону канализацију капацитета две цеви.

У објектима предвидети изводне ормане. Исте поставити у ходник у близини улаза.

Изводне ормане димензионисати за крајње потребе корисника у објектима.

Кроз приводну телекомуникациону канализацију поставити изводне телекомуникационе каблове који се завршавају у изводним орманима.

#### Б.4.5. Топловодна мрежа и постројења

Предметни блок припада грејном подручју топлане „Коњарник”, тј. топлотном конзуму магистралних топловода (Ø457.2/6.3mm и Ø273/5mm) положених у ул. Милешевској (С. Ковачевића) и Новопазарској (С. Милошевића), чија топоводна мрежа ради у температурном режиму 150/75°C са притиском НП 25.

Део предметног блока прикључен је на постојећу топоводну мрежу која је изведена преко постојећих топлотних подстанница. Остале површине своје потребе за топлотном енергијом тренутно задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел. енергија и др.)

Сходно урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је детаљна анализа топлотног конзума потребног за грејање топлом водом постојећих и планираних површина.

Потребан конзум дат је по целинама табеларно:

Целина	Топлотни конзум (KW)
А	2.020
Б	4.770
Ц	2.300
Укупно	9.090

Предметне целине прикључити на постојећу топоводну мрежу коју треба пружати од постојећег топловода. Топловодне цеви изводити као предизоливане у слоју песка, бесканално. Такође, омогућити прикључење појединих целина из ул. 14. децембра тако да се омогући независно прикључивање сваког предметног објекта или групе објеката у зависности од динамике њихове градње. Топловодне прикључке за топлотне подстаннице водити подземно у јавним површинама (коловозу или тротоару).

Планиране топоводне трасе водити у коридорима следећих улица: Владе Зечевића (Ивана Ђаје), 14. децембра (Цара Николаја) и Максима Горког (потез од Новопазарске до 14. децембра).

Број и тачна диспозиција топлотних подстанница биће дати при изради и овери даље урбанистичке и техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстанница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Стем решавања топоводне мреже и објеката дат је на графичким прилозима бр. 6. – План топоводне мреже и објеката, Р 1:500 и бр. 8 – Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката, Р 1:500.

Идејно решење топоводне мреже предметног задатка није садржано у „Плану детаљне регулације саобраћајнице Славија – Жичка” те представља његову допуну.

#### Б.4.6. Јавне зелене површине

У регулацији улица нема постојећег зеленила нити услова за његово формирање.

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

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

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

Табела предмера и предрачуна радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Врста радова	Мере	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
				Реконструкција	Ново	
Регулација улица	Изузимање земљишта		m <sup>2</sup>	41		41
	Водовод	мин. Ø150 mm	m	370	307	677
	Канализација	Ø	m			
	Електропроводови	1 kV	m	1.000	3.000	4.000
	Електропроводови	10 kV	m	/	1.000	1.000
	Електроенергетски објекти (ТС 10/0, 4 kVA)	630kVA	4 ком			4 ком
	ТТ инсталације	Два кабловска подручја на НО17 и НО 20				
	Топловодна мрежа	Ø133/4 mm	m		283	283
		Ø168,3/4 mm	m		171	171
		Ø273/5 mm	m		90	90
	Саобраћајнице са коловозом, паркирањем и тротоарима		ha	0,48		0,54
	Пешачки плато			0,06		

## Б.6. Урбанистичке мере заштите

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

Услови Завода за заштиту здравља број 522/2 од 7. априла 2004. уграђени су у одговарајуће делове плана.

## Б.6.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

У складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/ 88 и „Службени гласник РС”, број 48/94) постоји обавеза прибљања сагласности на техничку документацију од Управе противпожарне полиције.

За планирану подземну гаражу, површине преко 1.500m<sup>2</sup>, предвидети сопствени прилаз за возила и одговарајући број резервних излаза за возила и кориснике, инсталацију за аутоматску дојаву пожара, систем за откривање присуства угљен-моноксида, инсталацију сигурносног осветљења, дизел агрегат, принудну вентилацију, систем за одимљавање, стабилни систем за аутоматско гашење пожара сходно одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

Подземне гараже, површине преко 500m<sup>2</sup> морају имати сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила и кориснике, хидрантску мрежу, систем за откривање присуства

угљен-моноксида, инсталацију сигурносног осветљења, принудну вентилацију, систем за одимљавање, стабилни систем за аутоматско гашење пожара сходно одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

## Б.6.3. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

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

## Б.6.4. Урбанистичке мере за цивилну заштити људи и добара

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са посебним елаборатом: Прилогом мера заштите од елементарних непогода и просторно-планским условима од интереса за одбрану, који је саставни део предметног плана.

## Б.7. Инжењерско-геолошки услови

На основу геолошке грађе терена и инжењерско-геолошких услова у терену, на простору регулационог плана издвојен је један инжењерско-геолошки рејон. Заступљен је на целом истраживаном подручју, а обухвата терен у распону апсолутних ката од 137 до 141 мнв.

Основу терена изграђују терцијерни седименти преко којих леже кварталне наслаге прекривене слојем насипа дебљине 0,5-1,5m. Квартални седименти представљени су еолским наслагама – лес и делувилалним седиментима – лесни делувијум и прашиновито-песковита глина. Терцијерни седименти представљени су лапоровитом глином и лапором.

Подземна вода је утврђена у слоју делувилалне прашинасто-песковите глине, на дубини 5,5-7,8m, у распону апсолутних ката 130-132 мнв.

При изградњи и експлоатацији објеката високоградње посебну пажњу треба обратити на могућност накнадног провлажавања темељног контакта, при чему може доћи до нарушавања природне лесне структуре и тиме се изазвати велика и неједнака слегања објекта, што се може штетно одразити на конструкцију објекта.

Делувилална глина која је утврђена у подини лесних седимената је повољних физичко-механичких карактеристика и погодна за фундаирање објеката, уз обавезну заштиту темељне јаме у погледу стабилности и дотока подземне воде.

За случај фундаирања у овим срединама, неопходно је предвидети израду дренажних система око објеката.

При планирању извођења саобраћајница у лесу треба водити рачуна о његовој осетљивости на дејство мраза, а нивелационим решењем треба обезбедити брзо и контролисано одвођење површинских вода, како би се спречило накнадно провлажавање лесног тла и нарушавање природне лесне структуре. При планирању комуналне инфраструктуре треба рачунати на постојање подземне воде на дубини већој од 5m и разупирање ровова дубљих од 2m.

## Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Ц.1. Правила грађења у зони А

#### Ц.1.1. Правила њарцелације

– Грађевинске парцеле формирају се на основу постојећих катастарских парцела у складу са правилима датим овим планом.

– Свака катастарска парцела на простору плана може бити грађевинска парцела. Њен положај дефинисан је регулационим линијом према јавној површини и разделним границама према суседним парцелама исте или друге намене.

– Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен непосредан колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на комуналну инфраструктуру.

У зони А налазе се само две катастарске парцеле чији су бројеви 1432 и 2171 КО Врачар. Од дела парцеле број 1432 формира се јавни трг – пешачки плато како је дато у графичком прилогу број 10. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење Р 1: 500.

#### Ц.1.2. Услови за њецачке и колске ѡрисијује ѡрцелама

Колски приступ парцелама остварује се са ободних саобраћајница. Пошто су објекти двострано узидани, колски приступ унутрашњим двориштима остварује се кроз пасаже на објектима из улица Владе Зечевића (Ивана Ђаје) и Новопазарске.

#### Ц.1.3. Могућности и оѡраничења јавној коришћења објеката

У функцији јавног коришћења су делови објекта који се налазе испод стубова који формирају колонаду испред локала у Макензијевој улици. Забрањено је затварање (зациђивање) колонада и било какво спречавање пролаза испод стубова, а формирањем летњих башта мора се омогућити несметано кретање пешака. Летње баште могу се наткривати (заштита од кише и сунца) искључиво лаким монтажном-демонтажним надстрешницама.

#### Ц.1.4. Тијолоѡија објеката

Објекти су двострано узидани са пасажима – пролазима у унутрашњост парцеле.

#### Ц.1.5. Положај објеката ѡрема јавној ѡврцини

Објекти су постављени на грађевинској линији како је дато у графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, лист бр 3, Р 1:500.

#### Ц.1.6. Параметри за зону

##### Ц.1.6.1. Степен заузетости (С -%)

Просечни степен заузетости у зони А је  $S=50\%$ , односно за парцелу кат. бр. 1432 максимални степен заузетости је  $S=55\%$ , а за парцелу кат. бр. 2171 максимални степен заузетости је  $S=42\%$ , и то је и максимални могућ степен заузетости свих објеката на парцели, што значи да нема могућности за било какво дозиђивање објеката, већ само надзиђивање у постојећем габариту.

##### Ц.1.6.2. Индекс изграђености (И)

Просечан индекс изграђености је  $I=5,2$ , односно за парцелу кат. бр. 1432 максимални индекс изграђености је  $I=5,8$ , а за парцелу кат. бр. 2171 максимални индекс изграђености је  $I=4,3$ . Индекс обухвата и надземне и подземне корисне етажне (без гаража, помоћних и пратећих техничких простора – дефинисано ГП-ом) и приоритетан је у хијерархији урбанистичких параметара.

#### Ц.1.7. Дозвољена сѡрајности – висина објеката

С обзиром да се у овој зони налазе објекти изузетно велике спратности, није планирано повећање спратности осим дозиђивања поткровља на равним кровним терасама, тако да максимална спратност за објекте који су у постојећем стању П+4 сада износи П+4+ Пк; за објекат П+8 износи П+8+Пк и за објекат П+9 износи П+9+Пк. Због великог дефицита паркинг места у овој зони приликом надзиђивања није дозвољено формирање нових стамбених јединица, већ само проширивање станова који се налазе у непосредном физичком контакту са овим простором.

С обзиром да се у приземљима објеката налази пословни простор, коте пода приземља већ су томе прилагођене (0,20m од коте тротоара).

#### Ц.1.8. Правила и услови за архитеткѡнско, естетско обликовање објеката

##### Ц.1.8.1. Обликовање завршне етажне и крова

Поткровље извести као класично поткровље са назитком максималне висине 1,60m, и то искључиво у оквиру постојећих габирита објеката, а у зависности од величине и облика крова могуће је у оквиру крова формирати и користан простор у виду дуплекса. Облик крова ускладити са архитектуром објекта, а нагиб кровних равни не може бити већи од  $45^\circ$ . Прозорске отворе извести као кровне прозоре.

##### Ц.1.8.2. Примена завршних материјала и боја

Приликом надзиђивања равних кровних тераса употребити исте завршне материјале и боје који су примењени приликом изградње постојећих објеката.

#### Ц.1.9. Правила и услови за друје објекте на ѡрцели

Нема могућности за изградњу других објеката на парцели.

#### Ц.1.10. Уређивање слободних ѡврцина ѡрцелe

У зони А предвидети мин. 10% зеленила. Постојеће квалитетно дрвеће треба сачувати и заштитити на основу детаљног геодетског снимка и мануала валоризације постојеће вегетације, у сарадњи са „ЈКП Зеленило – Београд”.

#### Ц.1.11. Оѡрађивање ѡрађевинских ѡрцела

На простору зоне А парцеле се не могу оѡрађивати. Баште ресторана и кафића у приземљима објеката које се налазе у оквиру парцеле могу се оѡрађивати искључиво зеленилом у покретним жардињерама.

#### Ц.1.12. Правила и услови за инѡвервенције на ѡстојећим објектима

– Сви објекти могу се задржати у постојећој форми и облику, такође се могу и надзидати и реконструисати. Ови објекти могу се и адаптирати (тавански простор у стамбени, или стамбени, односно помоћни простор у пословни) уколико тај простор задовољава прописе за становање, односно ту врсту делатности.

– Сутеренске и подрумске етажне могу се у складу са прописима претворити и користити и за магацинске и пословне просторе или гаражирање аутомобила.

– Није дозвољена градња или било каква промена у простору која би могла да угрози објекат или функцију на суседним парцелама, или има негативан утицај на живитну средину.

### *Ц.1.13. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу*

Прикључење објеката је на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у ободним улицама уз могућност прелазних решења (према детаљним условима ЈКП прибављеним у моменту израде урбанистичких услова) до реализације планираних инфраструктурних мрежа.

## **Ц.2. Правила грађења у зони Б и Ц**

### *Ц.2.1. Правила парцелације*

– Грађевинске парцеле формирају се на основу постојећих катастарских парцела у складу са правилима датим овим планом.

– Свака катастарска парцела на простору плана може бити грађевинска парцела. Њен положај је дефинисан регулационом линијом према јавној површини и разделним границама према суседним парцелама исте или друге намене.

– Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен непосредан колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на комуналну инфраструктуру.

– Свака катастарска парцела може се делити на две или више грађевинских парцела уколико сваки појединачни део испуњава претходне услове.

– Деоба катастарских парцела на којима се налазе изграђени објекти може се извршити уколико и после деобе парцела испуњава све параметре дате планом.

– Катастарска парцела може се делити и ради реализације јавног интереса због проширења регулације улица или другог простора јавног интереса.

– Могуће је укрупњавање, то јест спајање две и више парцела ради формирања нове грађевинске парцеле, без могућности промене намене и типа изградње, уз корекцију капацитета према новој површини парцеле и примену бонус повећања индекса изграђености.

– Процес препарцелације (спајање или деоба или спајање па нова подела) парцела регулисан је законом и потребна је израда урбанистичког пројекта на захтев инвеститора, односно на предлог заинтересованих лица и уз сагласност власника земљишта.

– Новоформиране парцеле, настале препарцелацијом, морају имати минималну ширину фронта према саобраћајници 9m, а минималну површину 200m<sup>2</sup>.

– Постојеће катастарске парцеле чији је фронт према саобраћајници ужи од девет метара, и оне чија је површина мања од 200m<sup>2</sup>, задржавају се у постојећем стању и може се на њима градити у складу са параметрима за одговарајућу зону или ако је могућ договор са суседима, планирају се за спајање са суседним парцелама, како би се формирала нова грађевинска парцела. Како су ширине фронтних постојећих парцела мале, углавном од девет до 12 метара, пожељно је да дође до спајања парцела првенствено због испуњавања обавезе смештања аутомобила на парцели. За парцеле које настану спајањем (укрупњавањем) две и више парцела, односно препарцелацијом, тако да нова ширина фронта парцеле буде једнака или већа од 16m примењује се индекс изграђености 3,5 у зони Б и 4,8 у зони Ц.

### *Ц.2.2. Услови за пешачке и колске приступе парцелама*

– Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3 m.

– Приступ паркинг гаражи у унутрашњости блока који се остварује кроз приземље објекта, мора да има минималну ширину пролаза од 5 m.

### *Ц.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката*

На свим грађевинским парцелама могу се градити стамбени-пословни и стамбено-пословни објекти. Сви нови објекти у деловима приземља према улици морају имати пословну намену.

Ново становање планирано је на надземним етажама. Није дозвољено формирање нових стамбених јединица у сутеренским и подрумским етажама. Пословање се може обављати, зависно од намене, и у подрумским и сутеренским етажама, приземљу, на осталим спратовима, односно цео објекат може бити са наменом за пословање. Промена намене, претварање стамбених објеката и просторија у пословне, и обрнуто, такође је дозвољено уколико су испуњени услови предвиђени важећим прописима.

Такође се могу градити и паркинг-гараже, било подземне или надземне, односно подземно-надземне у комбинацији са становањем и пословањем.

– Сви објекти могу се задржати у постојећој форми и облику, заменити другим објектима у складу са урбанистичким параметрима датим планом, а могу се и доградити, надградити и реконструисати. Такође се сви објекти могу адаптирати (тавански простор у стамбени, или стамбени, односно помоћни простор у пословни) уколико тај простор задовољава прописе за становање, односно ту врсту делатности.

– Није дозвољена градња или било каква промена у простору која би могла да угрози објекат или функцију на суседним парцелама или има негативан утицај на животну средину.

– Подземне етажне намењене су помоћним просторијама, оставама, гаражама, а могу се користити и као пословни и магацински простор уколико просторије испуњавају остале прописе.

### *Ц.2.4. Типологија објеката*

Постојећи и планирани тип изградње јесу двострано узидани објекти. За нове објекте неопходно је обезбедити колски прилаз на парцелу, односно улаз у подземну гаражу.

### *Ц.2.5. Положај објеката према јавној површини*

– Положај објеката дефинисан је грађевинским линијама. Положај грађевинских линија дат је у графичком прилогу Регулационо-нивелационо план са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, лист број 2, Р 1:500. Простор између грађевинских линија је површина на којој се може градити објекат. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта у нивоу терена на грађевинску линију према улици, односно јавној површини. Задња грађевинска линија одређује минималну удаљеност објекта или његовог дела од задње границе парцеле и износи од 7 до 9m.

– Не дозвољава се прелажање изван грађевинске линије у јавну површину било којим делом објекта испод површине тла, осим стопа темеља и подрумских зидова – 0,15m и шахтова подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1m.

### *Ц.2.6. Положај према границама суседних парцела*

– Постављање објекта у односу на суседе не сме да угрози њихове услове коришћења земљишта. Обавезна је израда пројеката заштите темељног ископа и заштите суседа.

– Тип изградње на целој територији плана јесу двострано узидани објекти, што значи да се објекти граде на граници према суседу.

– На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварање прозоре.

– Уколико су делови објеката повучени од граница према суседу, прозори стамбених просторија могу се отворити уколико растојање од границе парцеле према суседу износи 1/5 висине објекта, али не мање од 2,5 метара. За отварање прозора на помоћним просторијама, парапета мин. 1,8 метара, неопходно је да растојање од границе суседне парцеле буде најмање 1m.

– За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је

поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.

– Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара  $0,5 \text{ m}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6 \text{ m}^2$ . Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за  $1/4$ . Минимална ширина светларника је  $2 \text{ m}$ . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина паритета отвора у светларнику је  $1,80 \text{ m}$ . Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

#### Ц.2.7. Уједињавање делова објекта у јавну површину

– Грађевински елементи на нивоу приземља (излози локала) могу прећи грађевинску, односно регулациону линију  $0,30$  метара по целој висини уколико најмања ширина тротоара износи  $3$  метра.

– Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице и слично) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то на делу објекта према улици максимално  $0,60$  метара, односно  $1,20$  метара уколико је ширина тротоара већа од  $3,5$  метара, а према задњем дворишту  $1,20$  метара и не може заузимати више од две трећине површине целокупне фасаде.

– Најистуренија тачка еркера мора бити унутар равни која се поставља под углом од  $45$  степени од границе према суседу.

– Посебну пажњу треба поклонити обликовању објекта на углу, наглашавајући угао архитектонским елементима.

– Кота пода приземља стамбеног простора може бити највише  $1,2 \text{ m}$  виша од коте тротоара, а за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота пода приземља може бити максимално  $0,20 \text{ m}$  виша од коте тротоара (денивелација до  $1,20 \text{ m}$  савладава се унутар објекта код претварања постојећих станова у локале).

– Начин и дубину фундаирања новпланираних објекта, као и број укупаних етажа дефинисати након детаљних геолошких истраживања за сваки новпланирани објекат.

#### Ц.2.8. Параметри за зону

Зона Б: – индекс изграђености за нове објекте  $I = 2,4$ ,

– степен заузетости парцеле је  $60\%$ .

Зона Ц: – индекс изграђености за нове објекте износи  $I = 4,5$ ,

– степен заузетости парцеле је  $70\%$ .

– Бруто развијена грађевинска површина објекта која се израчунава множењем површине парцеле са индексом изграђености, односно број станова у објекту, такође је условљен бројем гаражних и паркинг места који се могу сместити на парцелу. За објекте који се граде на парцелама насталим уједињавањем више мањих парцела, параметри се рачунају према површини нове парцеле, а индекс изграђености се повећава (уколико је нова ширина фронта парцеле већа или једнака  $16 \text{ m}$ ) у зони Б на  $3,5$ , а у зони Ц, на  $4,8$ , без повећања степена заузетости и спратности објекта.

Максимални индекс изграђености је приоритетан у хијерархији урбанистичких параметара. Индекс обухвата и надземне и подземне корисне етаже (без гаража, помоћних и пратећих техничких простора – како је дефинисано Генералним планом Београда 2021).

– Уколико се на парцели гради објекат чија је намена само паркинг гаража, степен заузетости парцеле може се повећати до  $100\%$ , У приземљу гараже према улици треба изградити пословни простор, односно локале како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.

Ови параметри односе се на све парцеле у зони, с тим да се за парцеле на угловима улица параметри могу повећати за  $15\%$ .

#### Ц.2.9. Дозвољена спратност – висина објеката

Максимална спратност нових објеката:

– Зона Б максимално П+4+М (мансардни кров или повучена етажа), максимална висина венца  $16,5 \text{ m}$ .

– Зона Ц максимално П+5+Пе (повучена етажа), максимална висина венца  $20 \text{ m}$ , односно максимална висина венца повучене етаже је  $23 \text{ m}$ .

Уколико на суседним парцелама већ постоје објекти одговарајуће спратности, неопходно је естетско усклађивање кровних венаца (то не значи свођење на апсолутно исту висину).

– Максимална спратност дата је на нивоу зоне графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, лист бр. 3, Р 1:500, међутим, спратност и величина објекта зависе од урбанистичких параметара датих на нивоу зоне примењених за сваку парцелу појединачно. Објекти на углу могу имати један спрат више од максималне спратности на нивоу зоне у складу са својим параметрима.

#### Ц.2.10. Правила и услови за архитетско-геодетско обликовање објеката

##### Ц.2.10.1. Обликовање завршне етаже и крова

– Последња етажа може се извести као поткровље, мансарда или повучена етажа.

Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише  $1,6 \text{ m}$  рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је  $45$  степени.

– Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи  $2,2$  метра од коте пода поткровља.

– Прозорски отвори могу се решавати као кровне баце или кровни прозори.

– Повученом етажом сматра се фасадно платно последње етаже повучено под углом од  $57$  степени у односу на хоризонталну раван, односно фасадно платно повучено за минимално за  $1,5$  метара од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до  $15$  степени) са одговарајућим кровним покривачем.

#### Ц.2.11. Правила и услови за друге објекте на парцели

На грађевинској парцели није дозвољена изградња других стамбених и пословних објеката у залеђу парцеле. Дозвољено је санирање и текуће одржавање постојећих објеката у залеђу парцеле до привођења парцеле планираној намени. На парцели се могу градити помоћни објекти – гараже, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

#### Ц.2.12. Паркирање на парцели

За сваку изградњу нових стамбених и пословних објеката неопходно је обезбедити смештај возила на припадајућој парцели.

Паркирање се може обезбедити отвореним паркинзима на парцели, а уколико нема довољно места потребно је изградити подземну гаражу испод објекта. Инжењерско-геолошки услови терена омогућавају да се на целом простору плана могу изградити две подземне етаже, а на појединим деловима и три (како је дато графичким прилогом Инжењерско-геолошка категоризација терена, Р 1:500).

Гараже за смештај аутомобила могу се градити и као самостални објекти на парцели, као подземно-надземне гараже.

Степен заузетости на парцели за ове објекте може бити и 100%, а индекс изграђености може се повећати у односу на задати, усклађивањем висине венца гараже са суседним објектима. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе.

### *Ц.2.13. Уређивање слободних површина парцеле*

Постојеће квалитетно дрвеће треба сачувати и заштитити на основу детаљног геодетског снимка и мануала валоризације постојеће вегетације, у сарадњи са „ЈКП Зеленило – Београд”. На подручју предметног плана налазе се слободне и зелене површине различите по свом начину уређивања и степену одржавања, где се по свом квалитету издвајају уређена унутрашња дворишта богата разноликим садним материјалом (ул. Владе Зечевића бр. 24-26 и Његошева бр. 92-94), као и појединачни примерци високовредног дрвећа: кедар у ул. 14. децембра бр. 17 и платани у дворишту Његошеве 92-94.

На парцелама стамбено-пословне зоне обезбедити:

- у зони Б мин. 30% зеленила.
- у зони Ц мин. 20% зеленила.

Препорука је да се приликом уређења нових парцела и реконструкције постојећих примене елементи баште – предбаште, са просторима за одмор, уз уношење биолошки вредне вегетације, декоративних форми дрвећа и шибља, цветних површина и примену „вертикалног озелењавања” пузавицама и пењачицама.

Површине изнад планираних укопаних подземних гаража решити као „кровни врт” са прописном подлогом, изолационим слојевима и слојем плодне хумусне земље дебљине мин. 60 см. Обезбедити контролисано одводњавање стазама и риголама. Планирати попличане и озелењене површине са просторима за миран одмор становника и игру деце млађег узраста. За озелењавање применити декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица и сл.

Изнад полукопаних гаража применити попличане површине, а за озелењавање могу се користити касетиране и контејнерске саднице у одговарајућим жардиниџерама.

### *Ц.2.14. Ограђивање грађевинских парцела*

Зидане и друге врсте ограда тамо где је то неопходно (пасаже за колски улазак на парцелу) постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови и капија буду на парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварасти ван регулационе линије у јавно грађевинско земљиште.

Границе према суседима могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

### *Ц.2.15. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима*

Постојећи објекти на парцели чији индекс изграђености премашује индекс за зону задат овим планом не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, адаптација и претварање таванског простора у стамбени, односно стамбеног и помоћног у пословни уколико испуњава остале важеће прописе, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову градњу у тој зони.

Постојећи објекти на парцели чији степен заузетости премашује степен заузетости за зону задат овим планом а чији је индекс изграђености мањи од задатог, могу се дограђивати до планираног максималног индекса изграђености.

Постојећи објекти на парцели који заузимају мање од планираног степена заузетости парцеле (60% у зони Б, 70% у зони Ц), односно објекти чија је БРГП мања од максималне за ту парцелу, могу се дограђивати до испуњења задатих урбанистичких параметара.

За новосаграђене станове на парцели такође је обавезно решити паркирање – гаражирање на парцели. Уколико технички није могуће решити паркирање на парцели за планирану доградњу, могуће су интервенције само у циљу проширења постојећих стамбених јединица, без могућности формирања нових стамбених јединица.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима. Максимална спратност тих објеката је на нивоу зоне.

Надзиђивање предметних објеката могуће је ако се истраживањима утврди да су они фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као саниционе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Потребне анализе морају се спровести у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), уз услов да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

### *Ц.2.16. Услови и могућности фазне реализације*

Уколико се планирани објекат реализује фазно, потребно је заокружити грађевинску целину у свакој фази, а потребе за паркирањем решавати такође сукцесивно са изградњом.

### *Ц.2.17. Правила и услови за евакуацију ошћада*

Према условима „Градске чистоће” број 1186 од 5. фебруара 2004. године, за евакуацију отпадака састава као кућно смеће неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1.100l који који се постављају у посебно изграђеним просторијама за дневно депоновање смећа унутар самих објеката, које се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славиним и холендером, гајгер сливником и решетком у поду.

Тамо где је то могуће простор за смештај контејнера обезбедити на парцели изградњом одговарајуће нише која се може обликовати или делимично сакрити применом одговарајућег зеленила.

До смећаре обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”, при чему се мора водити рачуна да максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи 15m по равной подлози без иједног степеника.

### *Ц.2.18. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу*

Прикључење објеката је на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у ободним улицама уз могућност прелазних решења (према детаљним условима ЈКП) до реализације планираних инфраструктурних мрежа

## **Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **Д.1. Локације за даљу планску разраду**

– Обавезна је израда урбанистичког пројекта за парцеле бр. 1415/1 и 1415/3 ради препарцелације и стварања услова за изградњу подземне гараже.

– За све остале парцеле овај план представља основ за издавање извода из плана за израду идејног пројекта ради издавања одобрења за градњу и израду урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

### **Д.2. Однос према постојећој планској документацији**

– План детаљне регулације за изградњу саобраћајнице на потезу Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04), допуњује се у оквиру границе интервенције

у делу који се односи на инфраструктуру, како је дато у графичком прилогу „Скупни приказ комуналне инфраструктуре” (синхрон план), лист бр. 8.

– Део инфраструктуре који се налази у оквиру саобраћајница Његошеве и Максима Горког разрадиће се у Плану детаљне регулације саобраћајнице Максима Горког (који је у фази израде програма).

Саставни део овог плана су и:

#### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Постојећа намена површина	Р 1:500
2. Планирана намена површина	Р 1:500
3. Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:500
4. План хидротехничке мреже и објеката	Р 1:500
5. План топловодне и гасоводне мреже и објеката	Р 1:500
6. План електроенергетске мреже и објеката	Р 1:500
7. План ТТ мреже и објеката	Р 1:500
8. Синхрон-план инфраструктурне мреже и објеката	Р 1:500
9. Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и инжењерско-геолошким рејонима	Р 1:500
10. План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:500

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Захтеви надлежним организацијама
- Услови и документација надлежних организација
- Оригиналне подлоге
- Одлука (Закључак) о припремању плана
- Извод из ГП-а Београда 2021.
- Подаци о постојећем стању
- Иницијативе за израду плана
- Извештај о извршеној стручној контроли
- Извештај о јавном увиду

\* \* \*

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

#### Скупштина града Београда

Број 350-15/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и члана 10. и 16. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, број 14/04) донела је:

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЦВИЈИЋЕВЕ, РУЗВЕЛТОВЕ, АЛБАНСКЕ СПОМЕНИЦЕ И НИКОДИМА МИЛАША (РАДМИЛЕ РАЈКОВИЋ) НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА

##### 1. УВОД

##### 1.1 Правни и плански основ за израду и доношење плана

###### Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације блока између улица: Цвијићеве, Рузвелтове, Албанске споменице и Радмиле Рајковић (у даљем тексту – плана) на територији општине Палилула, садржи се у одредби члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), Закону о културним добрима („Службени гла-

сник РС”, број 71/94), Правилнику о садржини и изради урбанистичког плана („Службени гласник РС”, број 33/99), Одлуци Скупштине града Београда о припремању Регулационог плана за централну зону и зоне градских потцелина на територији града („Службени лист града Београда”, број 12/01) и Закључку о приступању изради Регулационог плана за део подручја централне зоне – блок између улица Цвијићеве, Рузвелтове, Албанске споменице и Радмиле Рајковић („Службени лист града Београда”, број 22/02).

#### Плански основ

Према Генералном плану Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03), предметни блок налази се у зони комерцијалних зона и градских центара.

#### Пословно-трговачке улице:

Табела 1: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно-трговачким улицама

	Пословно-трговачке улице
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	75%
Висина слемена (спратност)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања*	улично паркирање или ивичне гараже на 800 – 1.500 m
Зеленило	мин. 1 дрворед у профилу

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

#### Посебни пословни комплекси:

Табела 2: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима

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

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

#### Општа правила за комерцијалне делатности

##### Правила за степен заузетости

Парцела пословања може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони, када је потпуно усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока или ако се наклања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким међама. Висина делова објекта на заједничким међама може се разликовати за 1 m за исти ниво.

##### Правила за паркирање

Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока пословање, да је укупна површина заједничког дворишта велика и да је приступ могућ из споредне улице. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна а изузетно до 2,5 m изнад земље. На ивици блока

и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са знатним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости компактних блокова, осим када је блок јединствена организациона целина.

За новоизграђене објекте потребно је обезбедити по једно паркинг место на површини (зони, блоку, комплексу, парцели) на коју се односи план.

Услови за изградњу паркинг места одређују се према следећој табели.

Табела 3: Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

Намена	1 паркинг место на m <sup>2</sup>
Трговина	50 m <sup>2</sup> продајног простора
Административно-пословни објекти	60 m <sup>2</sup> нето етажне површине
Угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
Хотели	2-10 кревета зависно од категорије
Шопинг молови, хипермаркети	50 m <sup>2</sup> продајног простора

#### Правила за архитектонско обликовање

Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру Београда и пешачким улицама јесте прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Овде се дају само специфична правила за пословне објекте, а за све остало важе правила за блокове у делу правилника који се односи на становање.

Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом.

За излоге који су на изразито осунчаној страни препоручује се отварање колонда, надстрешнице или повлачење са регулационе линије (аркаде, колонде).

Предметно подручје обрађивано је у оквиру Регулационог плана дела МЗ „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда”, број 11/96), у којем је означено као Блок 12, предвиђен за даљу урбанистичку разраду путем јавног конкурса, на основу посебних конкурсних услова, односно урбанистичким пројектом у који ће бити уграђено првонаграђено конкурсно решење.

#### 1.2 Повод и циљ израде плана

Повод за израду овог плана детаљне регулације је иницијатива Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда упућена Секретаријату за урбанизам број 4472/96000-П-1 од 4. фебруара 2002. године.

Покретању иницијативе предходило је мишљење Урбанистичког завода дато дописом број 350-1876/2002 од 19. марта 2002. године Секретаријату за урбанизам о оправданости таквог поступка. Такво мишљење проистекло је из разматрања иницијативе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда и Регулационог плана дела МЗ „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда”, број 11/96), који третира предметни блок.

Обављеним јавним увидом, одржаним од 29. септембра до 17. октобра 2003. године, обустављена је процедура доношења овог плана.

На 73. седници Комисије за планове Скупштине града Београда, одржаној 19. маја 2004. године, прихваћена је иницијатива предузећа „Verano motors” да се обнови процедура израде и доношења плана.

Циљеви израде плана су:

- да се преиспитају постојећи и могући нови капацитети изградње у складу са параметрима дефинисаним Генералним планом Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03);
- редифинисање решења паркирања и гаражирања;
- остваривање фазне изградње и привођење земљишта планираној намени.

#### 1.3 Обухват плана

##### 1.3.1. Граница плана

План обухвата блок на територији општине Палилула. Границу плана чине спољашње регулационе линије улица Албанске споменице и Никодима Милаша (Радмиле Рајковић), спољашња линија тротоара силазне рампе Цвијићеве улице и оса Рузвелтове улице.

Укупна површина плана износи око 1,13 ha.

##### 1.3.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана КО Палилула Р=1:500 д.л. 79; 80

##### Граница плана

Делови парцела: 888/1; 1688; 1686; 621/1; 1664/1; 1586; 1587; 1588; 1590; 1591; 1685; 1654; 1665;

Целе парцеле: 1655; 1660; 1663; 1664/2; 1661.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога Копије плана.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

### 2.1 Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру граница плана намењује се за:

Јавно земљиште:

– јавне саобраћајне површине ободних саобраћајница са инфраструктуром.

Остало земљиште:

– делатности са становањем.

Табела 4: Биланс површина на територији плана

Намена		Површина (m <sup>2</sup> )	Учешће (%)
Јавно грађевинско земљиште	ободне саобраћајнице са инфраструктуром	5.050	45
Остало грађевинско земљиште	делатности са становањем	6.220	55
УКУПНО		11.270	100

Попис катастарских парцела за јавно земљиште

Делови парцела КО Палилула: 888/1; 1688; 1686; 621/1; 1655; 1664/2; 1664/1; 1663; 1661; 1660; 1586; 1587; 1588; 1590; 1591; 1685; 1654; 1665.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога Копије плана.

### 2.2. Карактер целине и зона

Простор обухваћен овим планом детаљне регулације припада просторној целини општине Палилула и налази се у централној градској зони. Блок се налази у ободној зони простора између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве, познатог као Хаши-Поповац, који карактерише ниска индивидуална изградња у унутрашњости и вишеспратна стамбена изградња (до П+4) по ободу, са изузетком солитера спратности П+12-П+14 у Рузвелтовој улици.

Евидентна је затечена разноликост грађевинског фонда у окружењу – од вишеспратних објеката до приземних партаја, из различитих периода, морфолошких и стилских карактеристика и променљивог бонитета.



Предметни блок је већим делом неизграђен и потпуно неуређен, запуштеног и трошног грађевинског фонда.

Блок се састоји од шест катастарских парцела од којих једна заузима готово 2/3 површине блока и оријентисана је ка улицама Рузвелтовој, Цвијићевој и Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) и на њој не постоји изградња. Осталих пет парцела налазе се у зони уз улицу Албанске споменице и карактеристике их индивидуална изградња (две парцеле уз улицу Никодима Милаша (Радмиле Рајковић)), вишеспородично становање (једна парцела уз ул. Албанске споменице) и делатности (две парцеле ка Рузвелтовој улици).

Цела површина блока налази се у денivelацији од око 6m дужином сегмента Цвијићевој улице од Рузвелтове до Никодима Милаша (Радмиле Рајковић).

Подела на зоне начињена је према карактеру ободних улица и изградње у околном урбаном ткиву, као и према карактеру и морфологији самог предметног блока.

Зона А обухвата парцелу између улица Рузвелтове, Цвијићевој и Никодима Милаша (Р. Рајковић). Ову зону тангирају јаки саобраћајни правци, те је неопходно приземну и прву етажу планирати за пословне садржаје. На преосталим вишим етажама планирано је становање или пословање. Због свог карактеристичног положаја у блоку (тангирају је три саобраћајнице), као и површине (заузима око 2/3 површине блока), зона А представља потенцијал за изградњу атрактивних комерцијалних и пословних садржаја ка којима ће гравитирати и блокови у окружењу оријентисани ка Рузвелтовој као будућој пословно-трговачкој улици.

Зона Б обухвата парцелу у Рузвелтовој улици. С обзиром да је тангира јако саобраћајни правац, неопходно је приземље и прву етажу планирати за пословне садржаје.

Зона В обухвата парцелу на углу Рузвелтове и улице Албанске споменице. Налази се на месту на коме се регулација Рузвелтове улице сужава, па је неопходно формирати просторну доминанту на угаоној позицији и постићи већу атрактивност у смислу форме и садржаја, што са собом неминовно носи већи интензитет активности.

Зона Г обухвата парцелу у улици Албанске споменице, а карактеристично је мањи капацитет изградње у односу на зоне уз Рузвелтову улицу због мањег интензитета активности у улици Албанске споменице. Планирани су садржаји становања и пословања. Приземље објекта мора бити пословног садржаја. У смислу архитектонског обликовања, карактеристика ове зоне је уједначеност.

Зона Г' обухвата парцелу у улици Никодима Милаша (Р. Рајковић) и парцелу на углу улица Никодима Милаша (Р. Рајковић) и Албанске споменице. Карактеристично је мањи капацитет изградње у односу на зону Г који произилазе из релативно малих површина парцела (око 250m<sup>2</sup>). У случају обједињавања парцела у зони Г' њене карактеристике постају исте као за зону Г.

### 2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

#### 2.3.1. Јавне саобраћајне површине

– У саобраћајном смислу предметни блок је дефинисан улицама Рузвелтовој, Цвијићевој, Албанске споменице и Никодима Милаша (Р. Рајковић).

– У планираном стању уличне мреже, према Генералном плану Београда до 2021. године („Службени лист града Београда” број 27/03), Рузвелтова и Цвијићева су улице првог реда, док су улице Албанске споменице и Никодима Милаша (Р. Рајковић) приступне.

– Задржава се планирана регулација улица Цвијићевој и Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) дефинисана Регулационим планом дела МЗ „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићевој, Здравка Челара и Прерадовићевој („Службени лист града Београда”, број 11/96).

– Задржава се планирана спољна регулација улице Албанске споменице дефинисана Регулационим планом „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићевој,

Здравка Челара и Прерадовићевој („Службени лист града Београда”, број 11/96), али се њен унутрашњи профил дужином предметног блока мења и чини га: тротоар ширине 2m, зелена површина са дрворедом ширине 1,5m, коловоз ширине 6m, једнострано попречно паркирање ширине 5m и тротоар ширине 2m.

– Постојећи профил Рузвелтове улице се у сегменту од осе улице до регулационе линије предметног блока шири за 3m дужином предметног блока и на тај начин формира тротоар ширине 3m, зелена површина са дрворедом ширине 4,5m, зона за трамвајске шине од 3m и коловоз ширине 4,5m.

– Опслуживање корисника предметне локације ЈГС-ем остаје као у постојећем стању.

– Поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију.

– Подићи квалитет пешачких кретања и применити прописе који се односе на несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

– Пошто није дозвољено паркирање на тротоару, извести ивичњаке веће висине, док на местима пешачких прелаза извести рампе са упуштеним ивичњацима.

– У оквиру тротоара, у нивоу коловоза, у ниши одговарајуће димензије обезбедити простор за смештај судова за прикупљање отпада.

– Јавно осветљење улица обезбедити у складу са Условима за електроенергетску мрежу.

– По важећим нормативима из Генералног плана Београда до 2021. године („Службени лист града Београда”, број 27/03) и условима Секретаријата за саобраћај IV-02 број 346.4-1/03 од 6. марта 2003. године. за нову стамбену изградњу потребно је обезбедити 1. 1 паркинг место по стану, а за делатности по једно паркинг место за смештање возила у гаражи на 66m<sup>2</sup> БРГП.

– Потребан број ПМ остварити на припадајућој парцели (у подземној гаражи или на отвореним паркинг површинама).

Табела 5: Потребан и остварен број паркинг места

Зона	Бр. станова	Бр. локала	За стан.	За делат.	Стечена обавеза	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
А	100	179	110	179	125	414	414
Б	9	11	10	11	-	21	21
В	19	23	21	23	-	44	44
Г	14	4	15	4	-	19	19
Г'	16	5	18	5	-	23	23
укупно	158	222	174	222	125	521	521

– У улици Албанске споменице поставити јавни паркинг простор (10 ПМ), који не улази у биланс потребног и оствареног броја ПМ.

#### 2.3.2. Комунална инфраструктура

##### 2.3.2.1. Водоводна мрежа

Комплекс припада првој и делом другој висинској зони уз Рузвелтову улицу.

У улици Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) постоји примарни цевовод прве висинске зоне Ø700mm. Од дистрибутивне мреже заступљени су водоводи од Ø4/4 до Ø150mm.

Сву постојећу мрежу пречника мањег од Ø150mm заменити водоводом минималног пречника Ø150mm тако да комплекс припадне првој висинској зони. У улици Никодима Милаша укинути постојећи водовод Ø4/4" и поставити нови Ø150mm. У улици Албанске споменице укинути водовод Ø80mm и поставити нови Ø150mm. У Цвијићевој улици укинути водовод Ø100mm и поставити нови Ø150mm.

При изради хидрауличког прорачуна рачунати са следећим котама пијезометра:

– мин. 135 мнм,

– макс. 145 мнм.

Трасе нових цевовода водити јавним површинама, тротоарима и ускладити је са осталом инфраструктуром.

Планиране објекте прикључити на планирану мрежу преко водомера, а према техничким прописима „Београдског водовода“.

На уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

За објекте са више спратова потребно је обезбедити уређаје за повећање притиска.

#### 2.3.2.2. Канализациона мрежа

Канализација припада централном систему београдске канализације, и то делу који се каналише по општем систему одвођења кишних и употребљених вода.

Реципијент ових вода је колектор 70/125cm у Цвијићевој улици.

Постојећа канализација задовољава нове потребе, осим канализације у улици Никодима Милаша (Радмиле Рајковић), где је планирана реконструкција постојећег канала са  $\varnothing 300\text{mm}$  на  $\varnothing 400\text{mm}$ , односно укидање постојећег  $\varnothing 300\text{mm}$  и постављање новог  $\varnothing 400\text{mm}$ .

Реконструкцију канализације вршити по принципу замене постојеће канализације већим пречником, поштујући нивелету подужног профила постојећег канала.

Прикључење објеката на уличну канализацију радити према техничким прописима „Београдске канализације“.

Воде из гаража пре упуштања у градску канализацију, ослободити масти и уља путем одговарајућих положника сепаратора масти.

За воде из најнижих етажа, које се не могу гравитационо упустити у градску канализацију предвидети локално пумпно постројење у оквиру објекта.

За функционисање градског примарног система важе услови дати основним Регулационим планом дела месне заједнице „Ослободиоци Београда“ између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда“, број 11/96).

Границом плана обухваћен је део тунелске деонице кишног колектора ширег слива димензија 320/320cm који пролази испод предметне територије, не ремети градњу планираних објеката и биће предмет посебног планског документа.

#### 2.3.2.3. Електроенергетска мрежа и постројења

На предметном блоку изграђена је мрежа водова 1 кV за потребе постојећих кориснока електричне енергије. На ободним саобраћајницама изграђени су водови 35,10 и 1 кV, као и инсталације јавног осветљења. Инсталације су изведене подземно, а у тротоарском простору.

На основу урбанистичких показатеља као испецифичног оптерећења за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0,4 кV. За предметно подручје потребно је изградити три нове ТС10/0, кV, инсталисане снаге 630 кVA, капацитета 1.000 кVA. Укупан број нових ТС 10/0,4 кV који се може дати одобрењем за изградњу не сме бити већи од броја предвиђеног овим планом. Планиране ТС 10/0,4 кV извести у склопу грађевинских објеката и поставити под следећим условима:

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

- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;

- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења, и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

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

- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж водова просторије;

- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

- приликом добијања одобрења за изградњу новог објекта доставити позитивно мишљење ЈП „Електродистрибуције – Београд“ о могућности прикључења нових објеката на постојећу или планирану електроенергетску мрежу.

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

Прикључне водове 10 кV, за планиране ТС 10/0,4 кV, извести на постојећу вод 10 кV, веза између ТС 110/10 кV „Пионир“ и ТС 10/0,4 кV „Албанске споменице 19“. Постојеће водове 35, 10 и 1 кV а који су у колизији са планираним објектима, изместити на нову локацију. Планиране водове 10 и 1 кV извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране водове поставити подземно, а у рову потребних димензија, у зависности од броја водова у рову. На местима где се очекију већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију.

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

#### 2.3.2.4. ТТ мрежа и објекти

Ово подручје припада подручној АТЦ „Дунав“ и планираним ИС „Албанске споменице“, 5а кабловско подручје. Постојећи капацитети ТТ мреже не задовољавају, па је потребно у склопу предметног блока изградити истурени степен потребног капацитета. Планирани истурени степен служиће и за друге ТТ кориснике изван предметног подручја.

На основу урбанистичких показатеља и урбанистичких норматива дошло се до потребног броја телефонских прикључака за дато подручје. За решење предметног подручја потребно је реализовати планирани истурени степен, као и реконструисати постојећа кабловска подручја. Планиране ТТ водове – ТТ канализацију извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина. Планиране ТТ водове – ТТ канализацију извести подземно, а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла ТТ водове поставити у заштитну цев.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Истурени степен извести у склопу планираних грађевинских објеката. За планирани истурени степен предвидети површину око 50 m<sup>2</sup>. Од планираног истуреног степена обезбедити трасе на постојећу ТТ канализацију, изграђену на ободним саобраћајницама.

#### 2.3.2.5. Топловодна мрежа и постројења

Предметно подручје припада топлфикационом систему ТО „Дунав“. Планирани објекти снабдеваће се топлотном енергијом из магистралног топловода I и граном топловода дуж Далматинске улице.

Предметно подручје ће бити прикључено на магистрални топовод дуж улице Здравка Челара  $\varnothing 457.3/5.6\text{ mm}$  са планираним топоводом дуж улице Албанске споменице  $\varnothing 267/6.3\text{ mm}$  дефинисаним Регулационим планом дела месне заједнице „Ослободиоци Београда“ између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда“, број 11/96).

Температурни режим рада топлфикационог система је 150/75 °C НП25 у примарном делу и 90/70 °C у секундарном делу .

На основу урбанистичких параметара датих овим планом извршена је анализа потребног топлотног конзума за планиране површине. У следећем табеларном прегледу дат је конзум по планираним топлотним подстаницама које су смештене у одговарајућу урбанистичку целину:

Табела 6: Конзум по планираним топлотним подстаницама

Урбанистичка целина	Топлотна подстанција	Топлотни конзум (kW)
Г и Г'	ПС1	270
Б и В	ПС2	380
А	ПС3	635
А	ПС4	635
А	ПС5	635
укупно		2555 kW

Топлотне предајне станице (ПС1-ПС5) су постављене у гаражама или приземљима предметних објеката. Прикључене су на топлификациони систем преко измењивача топлоте.

Топлотне подстанице су смештене у засебну просторију са спољним улазом и приступном саобраћајницом, минималних димензија 5x3.5x2.6 m. Просторија предајне станице мора имати прикључак на гравитациону канализацију, водовод и електроенергију. Просторије морају бити осветљене и вентилиране.

Тачан број и диспозиција планираних топлотних подстанци може се мењати изградом даље техничке документације.

### 2.3.3. Услови за рекулацију зелених површина

На основу услова ЈКП „Зеленило – Београд” број 1376/1 од 14. марта 2003. године, те анализом постојећег стања зелених површина на терену, као и провером заступљености зеленила у оквиру блока коришћењем аеро-фото снимка, може се закључити да се приближно 5-10% површине блока налази под вегетацијом која је претежно лошег квалитета.

Дрворед који се планира дуж Рузвелтове улице са југоисточне стране блока, прилагодити положају постојећих подземних инсталација. Дрвореди се саде на затрављеним повр-

шинама чија је ширина 3-4,5m које целом дужином уз неопходне прекиде за приступ возила или пешака одвајају тротоар намењен пешацима од трамвајских шина и коловозног дела улице. Изабрати саднице висине од 2-3m, прилагођене условима велике загађености ваздуха, утицајима појачане инсолације и ветра као и повећаној концентрацији соли у супстрату током зимског периода. Препоручују се *Acer platanoides 'Globosum'*, *Tilia tomentosa*, *Tilia europaea 'Pallida'*, *Crataegus sp.* и сл.

### 2.3.4. Јавни објекти

За предметни блок потребно је обезбедити садржаје деце заштите и основне школе за укупно 11 деце предшколског узраста и 47 школског узраста.

Подручје је на задовољавајући начин покривено објектима дејих установа, основних школа и објектима здравствене заштите, који се налазе у блиском окружењу, те не постоје потребе за проширењем њиховог капацитета.

Основне школе у непосредном окружењу ка којима гравитира подручје обухваћено предметним планом налазе се у Кнез Даниловој 35 и Прерадовићевој 2.

Дечје установе у непосредном окружењу ка којима гравитира подручје обухваћено предметним планом налазе се у Прерадовићевој 2а, Коперниковој 16, Далматинској 45 и Владетиној 29.

Објекат здравствене заштите у непосредном окружењу ка коме гравитира подручје обухваћено предметним планом налази се у Кнез Даниловој 16.

У зони А на кат. парцели 1655 планира се изградња децејег игралишта. Након почетка изградње објекта на кат. парцели 1655 потребно је изградити пројекат за кровно озелењавање и децејег игралиште на платоу на етажи П+2.

### 2.4. Уређивање јавног грађевинског земљишта

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

Табела 7: Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
			реконструкција	ново	
Изузимање земљишта	за саобраћајнице	m <sup>2</sup>		550	550
Водовод	Ø 150 mm	m <sup>1</sup>		280	280
Канализација	Ø 400 mm	m <sup>1</sup>		80	80
Електроинсталације – подземни вод	10 kV	m <sup>1</sup>		50	50
ТС	10/0,4 kV (1x1000)kVA	ком.		3	3
ТТ инсталације	600x4x0,4 mm				5а кабловско подручје
Топловод	Ø 267/6.3 mm	m <sup>1</sup>		15	15
	Ø 108/3,6 mm	m <sup>1</sup>		370	370
	Ø 76.1/2.9 mm	m <sup>1</sup>		10	10
	Ø 60.3/2.9 mm	m <sup>1</sup>		15	15
	Ø 57/2.9 mm	m <sup>1</sup>		10	10
	Ø 51/2.6 mm	m <sup>1</sup>		10	10
ТП	-	ком.		5	5
Саобраћајнице (укупна површина коловоза са тротоарима и паркинг местима)	Рузвелтова, Албанске споменице, Никодима Милаша и Цвијићева	m <sup>2</sup>	5.050		5.050
Дрвореди	Рузвелтова	ком.		25	25

### 2.5. Заштита културно-историјског наслеђа

Предметно подручје је ван интереса са аспекта заштите културно-историјског наслеђа, у складу са Условима Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 022451 од 14. јануара 2003. године.

### 2.6. Мере заштите од пожара, елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

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

Планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију објеката од МУП-а Србије – СУП-а Управе противпожарне полиције у Београду.

За предметни план прибављено је Обавештење бр. 217-19/03 од Управе противпожарне полиције у Београду. У фази спровођења плана потребно је прибавити детаљне услове од Управе противпожарне полиције у Београду.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту

У вези са цивилном заштитом предвиђена је изградња склоништа, у складу са посебним елаборатом Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део предметног плана.

### 2.7. Мере заштите животне средине

Један од основних циљева израде овог плана детаљне регулације је унапређење животне средине, која је у предметном блоку веома угрожена.

За побољшање стања животне средине треба предвидети следеће:

– централизовано загревање свих објеката, што ће више-струко смањити степен загађености ваздуха;

– примену техничких мера за заштиту од претеране инсолације, али при томе омогућити пасивно коришћење соларне енергије;

– применити архитектонско-грађевинске мере за заштиту од буке;

– уклонити нехигијенске објекте у унутрашњости блока.

### 2.8. Инжењерско-геолошки услови

На основу сагледаних инжењерско-геолошких карактеристика геолошке средине, планираних садржаја, читаво испитивано подручје је подељено је на 2 рејона: А и Б.

#### Рејон А

Обухвата заравњени, благо нагнут терен (1-2°) на централном делу истраживаног простора. Геолошку основу терена изграђују панонски глиновито-лапоровити седименти прекривени лесоидом – „падинским” лесом и локално насипом. Укупна дебелина насипа износи 1-40 m, а просечна дебелина леса око 3-3,5 m. Локално је регистрована појава подземне воде, углавном у зони контакта водопрпусних квартарних и практично водонепрпусних терцијарних седимената и у слоју падинског леса на дубини од 3,5 до 4 m од површине терена. У природним условима терен је стабилан. Микрорејон је погодан за урбанизацију, уз поштовање основних препорука.

#### Рејон (микрорејон) Б

Обухвата део терена уз Цвијићеву улицу (шира зона Булбулдерског потока). Терен је заравњен, субхоризонталан до благо нагнут. Геолошку основу терена изграђују панонски лапоровити и глиновито-лапоровити седименти. Прекривени су поточним наносом, односно пролувијалним наслагама Булбулдерског потока, које су представљене средњезрним шљунком у подини и глином прашинастом, локално муљевитом и меканом у повлати.

У периоду истраживања (јануар 2003) регистрована је појава подземне воде на дубини 3,5–4m. У природним условима терен је стабилан. Микрорејон Б се може користити за урбанизацију.

Ископи у пролувијалним седиментима држе се привремено вертикално до 1,5 m. Дубље ископе треба штитити од зарушавања и прилива подземних вода.

– Простор Плана детаљне регулације на коме се планира изградња објеката П+6 (зона А) са три укопане етаже, захтева у даљој фази пројектовања детаљна геолошка истраживања, која ће тачно дефинисати коту фундирања укопаних етажа. Присуство високог нивоа подземне воде (3,5-4m од површине терена) условљава заштиту укопаних делова одговарајућом хидроизолацијом. Да би се спречиле допунске деформације у тлу и суседним објектима у улици Никодима Милаша (Радмиле Рајковић), при извођењу грађевинског ископа за новопроектване објекте потребно је применити посебна решења заштите суседних објеката. Да би се спречиле деформације у тротоару са инсталацијама дуж улица Рузвелтове, Цвијићеве и Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) потребно је предвидети такво решење да се спрече било каква померања у терену.

– Простор на коме се планира изградња објеката П+4 до П+6 (зона Б, В, Г и Г’) са две или три укопане етаже захтева да се за све објекте предвиди заштита од накнадно концентрисаног дотока воде у подтло. Начин и дубину фундирања дефинисати детаљним истраживањима за сваки новопланирани објекат. Ископе веће од 2 m треба подграђивати. Могућа су локална обрушавања стрмих незаштићених ископа. У распаднутој испуцалој зони терцијарних седимената неуједначени су услови ископа и начина заштите подземних објеката. При ископу подземних објеката у распаднутој испуцалој зони глиновито-лапоровитих седимената могу се очекивати већа обрушавања и појава воде у тлу.

– За проширење регулације Рузвелтове улице може се користити лесни материјал јер се добро сабија те се може уграђивати у насипе.

– При извођењу комуналне инфраструктуре сви спојеви морају бити флексибилни, а затварање ровова изводити лесом у слојевима уз прописно сабијање. Ископи у пролувијалним седиментима држе се привремено вертикално до 1,5 m. Дубље ископе треба штитити од зарушавања и прилива подземних вода.

У даљој фази пројектовања израдити детаљна истраживања за сваки новопланиран објекат, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) као и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Врста и намена објеката

– Земљиште обухваћено планом намењено је делатности-ма (пословним и комерцијалним садржајима) са становањем.

– Приземље сваког објекта у свим зонама мора да буде нестамбено; први спрат у зонама А, Б и В такође мора да буде нестамбен.

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

– На парцелама где је планирана замена постојећих објеката новим, док се не стекну услови за замену, могућа је реконструкција објеката у постојећем габариту.

– Пре изградње нових објеката обавезно је уклањање постојећих дворишних објеката.

#### 3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

– Парцела је дефинисана регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцела према суседним парцелама.

– Грађевинске парцеле се формирају на основу постојећих катастарских парцела, у складу са планом датим правилима.

– Могуће је спајање више постојећих парцела ради формирања једне парцеле, уз услов да се врши у оквиру граница целих парцела. У том случају укупни планирани капацитети изградње одговарају збиру појединачних капацитета. Изузетно, у случају спајања кат. парцела 1664/1 и 1664/2, планирани капацитети изградње одговарају зони Г.

– Није могућа деоба катастарских парцела.

– Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину – улицу као и прикључак на техничку инфраструктуру.

#### 3.3 Услови за изградњу објеката

Овим планом дати су показатељи и правила за изградњу и реконструкцију блока изградњом нових објеката и заменом постојећих објеката новим.

У графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање,  $P=1:500$ , дефинисана је хоризонтална и вертикална регулација за изградњу објеката.

##### 3.3.1 Општи услови

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

– Правила за изградњу дата у плану одговарају облику и величини парцела.

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

– Не планира се градња помоћних објеката на парцели, уз обавезу уклањања постојећих.

– Могућа је етапна реализација појединачних објеката под условом да свака етапа представља конструктивну и функционалну целину.

– Судове за прикупљање отпада за потребе нових објеката поставити унутар истих, тако да буду лако доступни корисницима и комуналним возилима.

– Прилазе и улазе у објекат решавати у складу са условима Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката

у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

– Све прикључке објеката на комуналну инфраструктуру извести према условима овог плана и надлежних комуналних предузећа.

##### 3.3.2. Урбанистички параметри

– Висина објеката не сме прећи ону која је планом дефинисана за ту парцелу. Максимална спратност постојећих и планираних објеката дата је у Регулационо-нивелационом плану,  $P=1:500$ .

– Максимална спратност нових објеката у низу износи  $P+6$  у зони А, Б и В,  $P+5$  у зони Г и  $P+4$  у зони Г’.

– Завршну надземну етажу извести у форми спрата са благим или равним кровом или у форми повучене етаже. Изнад ове етаже није дозвољено формирање додатног корисног простора.

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

– Кота приземља нових објеката одређује се у зависности од положаја зграде на парцели и то максимум 50 cm изнад највише коте околног терена или највише коте тротоара испред објекта. Изузетно, приземље објекта на кат. парцели 1655 ка улици Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) може бити издигнуто максимум 1m. Кота приземља не може бити нижа од коте околног терена или тротоара.

– За објекат на кат. парцели 1655, у зони А, кота приземља се везује за Рузвелтову улицу, а приземље оријентисано ка улици Никодима Милаша (Р. Рајковић) је ниво -1 (због денивелације терена).

– Кота венца нових објеката рачуна се од најниже коте тротоара непосредно испред објекта. За објекат на кат. парцели 1655 кота венца рачуната у односу на Рузвелтову улицу, важи и за део објекта ка Цвијићевој улици до улице Никодима Милаша (Р. Рајковић).

– Кота венца највише етаже стамбено-пословних објеката у зони А не сме прећи 24 m, у зони Б и В не сме прећи 22 m, у зони Г 19m и у зони Г’ 16m, рачунато од најниже коте тротоара испред објекта. Водити рачуна о усклађивању венца са суседним објектима који су изведени у складу са правилима зона.

– Максимални довољени индекс заузетости за парцелу у зони А је 100% за етаже од П до П+1 у односу на Рузвелтову улицу, односно 50% за етаже од П+2 до П+6 у односу на Рузвелтову улицу, у зони Б, Г и Г’ је 60%, а у зони В је 70%.

– Максимални дозвољени индекс изграђености у зони А и В износи 4,5, у зони Б износи 4, у зони Г износи 3,5, а у зони Г’ износи 3.

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле (блока). У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафо-станице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.). Однос нето и бруто површине рачуна се као 1:1,25 а детаљнијом разрадом овај однос може се и другачије дефинисати, у зависности од природе објекта. За објекат на кат. парцели 1655 етажа приземља из улице Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) улази у обрачун БРГП као корисна етажа, без редукације површине.

– Изузетно, у случају обједињавања изградње на кат. парцелама 1664/1 и 1664/2 (Албанске споменице 34 и Никодима Милаша (Р. Рајковић) 6) у зони Г’, дозвољено је да капацитети новонастале парцеле одговарају онима за зону Г.

– У оквиру волумена постојећих објеката могућа је реконструкција, санација и адаптација до замене објеката

новим, у циљу побољшања услова и стандарда становања, под условом да су интервенције у складу са осталим условима дефинисаним планом.

– Услов за остваривање максималних планом датих капацитета је обезбеђивање потребног броја паркинг места и

то по принципу један стан – 1. 1 паркинг место, а за делатности на 66m<sup>2</sup> бруто површине једно паркинг место.

– На кат. парцели 1655, дозвољено је наткривање платоа ка улици Никодима Милаша (Радмиле Рајковић), на етажи П+2, лаким надстрешницама до 50% површине платоа.

Табела 8: Максимални урбанистички параметри дефинисани за зоне

Зона	Макс. спратност	Кота венца највише етажe (m)	Макс. степен заузетости	Макс. индекс изграђености грађевинске парцеле	Макс. удео становања (%)
ГП Београда 2021					
Пословно-трговачке улице	П+6-П+6+Пк изузетно П+8+Пк	22 - 25 изузетно 32	75%	3.5 изузетно 4.5	-
Посебни пословни комплекси	П+8+Пк	макс 32	60% изузетно 75%	3.5 изузетно 5	-
План детаљне регулације					
А	П+6	24	од П до П+1 – 100% од П+2 до П+6 - 50%	4.5	40
Б	П+6	22	60%	4.0	50
В	П+6	22	70%	4.5	50
Г	П+5	19	60%	3.5	80
Г'	П+4	16	60%	3.0	80

### 3.3.3. Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и суседне објекте

– Положај грађевинске линије у односу на регулациону, као и постављање објеката дато је у Регулационо-нивелационо решењу са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р=1:500.

– Нови објекти се постављају у непрекинутом низу на планираној грађевинској линији, уз поштовање правила за изградњу према бочном суседу и обезбеђивање минимума слободне површине на парцели.

– Сви нови објекти морају бити двострано узидани, осим јединствено решеног објекта у зони А, који је угаони, тј. налази се између три саобраћајнице и узидан је само са једне стране према суседима.

– Надземна грађевинска линија објеката поклапа се са регулационом линијом.

– Изузетак претходног правила је надземна грађевинска линија објекта на кат. парцели 1655, за етажe од друге до шесте, која се повлачи у односу на регулационе линије, као што је приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р=1:500.

– Приземља свих нових објеката морају да буду повучена 3m у односу на регулацију, уз формирање колонаде на регулационој линији.

– Архитектонски елементи типа еркера, надстрешница, балкона, тераса и сл., могу се појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи тракт и сл.), уз услов:

Код тротоара мањег од 3,5m не смеју да прелазе грађевинску и регулациону линију хоризонталном пројекцијом за 0,6 m и да почињу на минимум 4m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од 40% укупне површине целе фасаде.

Код тротоара већег од 3,5m не смеју да прелазе грађевинску и регулациону линију хоризонталном пројекцијом за 1m и да почињу на минимум 4m изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од 50% укупне површине целе фасаде.

Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту. Ови елементи не смеју прелазити границу парцеле ка суседима.

– Изузетак претходног правила је надземна грађевинска линија објекта на кат. парцели 1655, за етажe од друге до шесте, која се не може прелазити било каквим испадом.

– За део објекта дефинисаног аналитичком тачком Т4 (на углу улица Звијићеве и Рузвелтове) дозвољава се испад преко регулационе линије за макс. 1,2m.

– Грађевинска линија подземних етажe може да се поклапа са границом грађевинске парцеле. Не дозвољава се прелажење изван грађевинске линије у јавну површину или површину суседне парцеле било којим делом зграде испод површине тла.

– Дворишна (надземна) грађевинска линија до које је могуће извршити изградњу новог објекта у зонама Б, В, Г и Г' налази се на минимално 5m од задње границе парцеле, у свему као што је учтано на прилогу Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р=1:500.

– Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду ка бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника.

– Дозвољено је отварање фасадних отвора стамбених просторија на делу дворичне фасаде објеката оријентисане ка бочном суседу уколико је растојање тог дела фасаде до границе парцеле минимум 4m. Дозвољено је отварање фасадних отвора помоћних просторија у стану (кухиња, WC, купатило, остава...) на делу дворичне фасаде објеката оријентисане ка бочном суседу уколико је растојање тог дела фасаде до границе парцеле минимум 2m.

– Приликом изградње нових објеката постојећи светларници, на објектима са којима се ови додирују, морају се уважавати. Односно, при изградњи објеката у непрекидном низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

– Нови пролази у унутрашњост парцеле, уколико се користе као колски, треба да су најмање чисте ширине 3 m и висине 4,5 m.

– Границе парцела унутар блока могу се ограђивати зиданим, транспарентним или живим зеленим оградама, уз услове да висина ограде не прелази 1,4 m, да се изводи уз сагласност суседа, те да се елементи ограде налазе у осовини границе грађевинске парцеле или на земљишту власника ограде.

– Изузетак од претходног правила је кат. парцела 1655, на којој се плато на етажи П+2 (123.20m) мора оградити транспарентном чврстом оградом минималне висине 1m ка

улице Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) и Рузвелтовој, као и према суседним парцелама.

### 3.3.4. Услови за архитектонско обликовање објеката

– У обликовању објеката препоручује се модеран и оригиналан архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала.

– Посебну пажњу обратити на обраду детаља, као што су истакнути и сагледиви делови објекта: простори намењени за пешачка кретања, атрактивна приземља, колоне, портали улаза и продора, излози, партерно уређивање платоа, затим фасадне равни, углови објеката, завршни венци и кровови.

Кров новог објекта може бити кос или раван. Косина крова мора својом доњом ивицом почети у равни фасадног зида доњег спрата, рачунајући простор потребан да се смести хоризонтални олук. Нису дозвољени препусти и излажење ван габарита зграде. Раван кров може имати зидани део максималног габарита који одговара габариту вертикалних комуникација унутар објекта (степенишног простора и лифтовског окна), као и перголе и остале елементе уређивања кровне баште без могућности затварања и претварања у користан простор.

– Нагиб косих кровних равни нових објеката прилагоди-ти врсти кровног покривача, уз ограничење да максимални дозвољени нагиб за двоводне кровове износи 40°, а једноводне кровове 15°. Обавеза је да се кровне равни нових објекта постављају нагнуте ка улици.

– Не дозвољава се облик мансардног крова.

### 3.3.5 Услови за изградњу гаража на појединачним парцелама

– Паркирање у границама предметног плана решава се у функцији планираних намена, у гаражи на припадајућој парцели по принципу један стан – 1. 1 паркинг место за становање, а за делатности на 66m<sup>2</sup> бруто површине једно паркинг место.

– Минималан број возила у гаражи овог типа дефинисан је да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле. Изузетно, минимални број возила у гаражи на кат. парцели 1655, осим задовољења потреба паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле, увећава се за 125pm за потребе решавања дефицита паркинг места из блокова који гравитирају предметном плану, а саставни су део Регулационог плана дела МЗ „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда”, број 11/96), (блокови 6, 9 и 11).

– Планирати их у потпуности као укопане.

– У зависности од потребе и у складу са могућностима на терену, могу бити вишеетажне.

– Подземна грађевинска линија ће се одредити накнадно на основу геомеханичког елабората за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката.

– Сви остали услови су у складу са техничким нормативима за ову врсту објеката.

### 3.3.6 Услови за озелењавање парцела

Према регулационо-нивелационом решењу по коме се предвиђа изградња подземних гаража за сваку парцелу посебно, једино могуће решење за регулацију слободних и зелених површина поменутих парцела своди се на примену боксова, контејнера и жардињера.

Како се подземне гараже према плану простиру дуж сваке парцеле целом њеном површином, не постоји природна веза између биљака и супстрата, те је због тога примена контејнерског озелењавања, већих и мањих боксова и жардињера једино могућа. Због тога је важно да избор садног материјала буде прилагођен условима и стандардима унутар блокског озелењавања.

Оно ће се заснивати претежно на примени нижег растива, шибља, пузавица и перена уз садњу сезонског цвећа и одржавање травњака. Уколико технички услови допуштају, могуће је искористити и неке врсте дрвећа које су подесне за садњу у боксовима, као што су *Malus floribunda*, *Crataegus cruss-galli*, *Carpinus betulus*, *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera' и

др. Истовремено, неопходно је применити и вертикално озелењавање где год је то могуће, како на засенченим местима, тако и на оним просторима који су више осунчани употребом за ту сврху примерених садница – пењачица попут зимзелене *Hedera helix*, листопадних *Ampelopsis* sp. и *Parthenocissus tricuspidata*. Последње две су брзорастуће врсте и у малом временском периоду покривају веће вертикалне површине, док је бршљен као спорорастућа врста примеренија засењеним местима. Добро упијају прашину и нуспродукте издувних гасова, стварају повољније микроклиматске услове који су пријатнији за боравак станара, и лети у току цветања, као и у јесен пред крај вегетационог периода, разноврсном бојом цветова и листовима естетски употпуњавају простор.

Такође, неопходно је предвидети места са клупама за одмор станара и мање просторе за деље игралиште.

Након почетка изградње објекта на кат. парцели 1655, потребно је израдити пројекат за кровно озелењавање и деље игралиште на платоу на етажи П+2.

Даљом разрадом пројекта на предметној локацији, у складу са захтевом ЈКП „Зеленило”, приступити изради главног пројекта за: а) уређивање озелењавање слободног простора блока и б) касетирано зеленило и вертикално озелењавање.

### 3.3.7. Услови за несметано крећивање инвалидних лица

У предметном блоку омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са важећим Правилником („Службени гласник Републике Србије”, број 18/97).

## 4. МЕРЕ СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

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

Прописује се провера урбанистичко-архитектонског решења за парцеле 1661 и 1655 од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

Регулациони план дела МЗ „Ослободиоци Београда” између улица Рузвелтове, Цвијићеве, Здравка Челара и Прерадовићеве („Службени лист града Београда”, број 11/96), престаје да важи у границама овог Плана детаљне регулације, сем у следећим тачкама:

- датим условима за функционисање примарног градског канализационог система;
- дефинисаним регулацијама улица Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) и Цвијићеве;
- планираном топлотводу Ø267/6.3 mm дуж улице Албанске споменице.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

### Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Намена и начин коришћења земљишта   | P=1:500 |
| 2. Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање | P=1:500 |
| 3. Елементи за спровођење плана  | P=1:500 |
| 4. Електроенергетска и ТТ мрежа  | P=1:500 |
| 5. Водовод и канализација  | P=1:500 |
| 6. Топловодна мрежа и постројења   | P=1:500 |
| 7. План мреже и објеката инфраструктуре (Синхрон-план)   | P=1:500 |

### В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

#### В1. Текстуални део

1. Одлука о припремању Плана детаљне регулације
2. Извештај о јавном увиду
3. Извештај о извршеној стручној контроли
4. Образложење Секретаријата за урбанизам
5. Стечене обавезе
6. Образложење основних поставки концепта Плана детаљне регулације

7. Услови и подаци овлашћених институција, органа, организација и предузећа

**B2. Графички део:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Извод из Генералног плана Београда до 2021. године | P=1:20.000 |
| 2. Аерофото снимак из јула 2001. године               | P=1:1.000  |
| 3. Топографски план                                   | P=1:500    |
| 4. Катастар подземних инсталација                     | P=1:500    |
| 5. Копија плана                                       | P=1:500    |
| 6. Инжењерско-геолошка рејонизација терена            | P=1:500    |
| 7. Постојеће стање                                    | P=1:500    |

\* \* \*

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

### Скупштина града Београда

Број 350-16/05-ХП-01, 16 фебруара 2005. године

Председник

**Милорад Перовић, с. р.**

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/2003), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 34/04) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЖАРКОВА, УЗ ТРГОВАЧКУ УЛИЦУ – ОПШТИНА ЧУКАРИЦА (нацрт плана)

### А. УВОД

#### А.1. Повод и циљ израде плана

Повод израде плана

Одлуци за израду предметног плана детаљне регулације (у даљем тексту – плана) претходиле су активности и иницијативе:

– Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, дописом бр. 6852/96000-VI-1 од 18. фебруара 2002, обратила се Секретаријату за урбанизам са иницијативом за израду новог урбанистичког плана за изградњу објеката централних активности дуж Трговачке улице на територији општине Чукарица.

– Одељење за комуналне и грађевинске послове Скупштине општине Чукарица дописом бр. П-02 бр. 352-872/02 од 19. марта 2002. год. доставило је Секретаријату за урбанизам Закључак Извршног одбора Скупштине општине Чукарица VI-03 бр. 06/25-2 од 7. марта 2002. којим се покреће иницијатива за промену намене простора у делу између улица Трговачке, Аце Јоксимовића и Драге Спасић, тако да се површине намењене садржају активности центара премене у зону индивидуалног становања. Закључак је донет на захтев групе грађана, староседелца Жаркова, и легитимних земљишно-књижних власника постојећих објеката.

– Група грађана насеља Жаркова обратила се 3. јула 2002. Секретаријату за урбанизам са иницијативом за промену намене локације између улица Трговачке, Аце Јоксимовића и Драге Спасић како би се на овом простору омогућила изградња стамбено-пословних објеката. Уз иницијативу приложено је и мишљење Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 11815/96-VI-2 од 15. марта 2002, којим обавештава грађане да постоји велико интересовање потенцијалних инвеститора за промену намене у поменутој зони и велики број захтева за доделу мањих локација за изградњу објеката до 1.000 m<sup>2</sup>, па је већ покренута иницијатива за израду новог урбанистичког плана којим би се преиспитала намена дата важећим ДУП-ом.

Наведене иницијативе Секретаријат за урбанизам је дописима бр. 350.1-33/2002 од 28. фебруара 2002, 250.1-60/2002 од 18. априла 2002. и 8. јула 2002. проследио Урбанистичком

заводу Београда са молбом да исте размотри и Секретаријату достави своје мишљење о оправданости и могућности израде новог планског акта за ово подручје.

#### Циљеви израде плана

Израдом и доношењем овог плана и дефинисањем могућег обима изградње у сагласности са припадајућим земљиштем, створили би се потребни услови за доделу земљишта и изградњу појединачних објеката (а не обавезних групација) на припадајућим парцелама, на којима треба регулисати потребне паркинг површине, као и све остале потребе у функцији основних намена простора.

Циљ израде плана је и дефинисање јавног интереса, као и ободне мреже саобраћајница и техничке инфраструктуре.

#### А.2. Обухват плана

Опис границе плана

Граница плана обухвата део територије општине Чукарице, дефинисане улицама: Макишком, Трговачком, Аце Јоксимовића, Драге Спасић, потока „Париповац”, Спасеновићевом и Новом 1.

Површина обухваћена планом износи око 4,7 ha.

Граница плана уцртана је у свим графичким прилозима предметног плана.

Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

КО Чукарица P=1:1.000 д.л. 10; 11; 14.

Делови катастарских парцела:

489/1; 3407/1; 3416/9; 502; 759/3; 761/1; 991/1; 3421/3; 965/4; 948/5; 3421/8; 935/5; 935/4; 935/1; 935/2; 3121/4; 3485; 991/2; 3422/1; 1003/1; 1003/2; 1005/3; 1006/1; 1013; 1015/5; 1016/6; 1022/6; 1023/5; 1031/5; 1031/2; 1033/2; 1039/2; 1039/1; 1039/3; 1038/1; 1038/2; 1033/3; 747/6.

Целе катастарске парцеле:

1037/1; 1037/2; 3422/36; 1036/1; 1036/2; 1036/3; 1036/4; 1035/1; 1035/2; 1035/3; 1034/1; 1034/2; 1033/1; 3422/35; 973/1; 973/2; 974/1; 978; 979; 980; 981; 977/2; 985/2; 982; 983; 984; 992; 993; 971/2; 971/1; 970/1; 3407/31; 970/2; 975/1; 975/2; 974/2; 969; 986/1; 986/2; 976; 3421/6; 977/1; 988; 990/1; 990/2; 990/3; 989; 987; 985/1; 985/3; 991/3; 935/3; 3421/7; 991/4.

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога важе подаци са графичког прилога „Копија плана катастарског радног оригинала”.

#### А.3. Правни и плански основ

Правни основ

Скупштина града Београда на седници одржаној 13. децембра 2002. године донела је Одлуку о припремању регулационог плана дела Жаркова уз Трговачку улицу („Службени лист града Београда”, бр. 27/02).

Ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), предметни план је настављен да се ради као План детаљне регулације.

У току израде плана, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, коригована је граница обухвата плана, тј. предмет разраде је простор уз улицу Трговачку, између Макишке, Аце Јоксимовића, Драге Спасић, потока Париповац, Спасеновићеве и Нове.

Плански основ

Према ГП-у Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), подручје обухваћено овим планом означено је као комерцијална зона и градски центри.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима ван централне зоне су:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| – индекс изграђености        | 0,5  |
| – степен заузетости парцеле  | 50%  |
| – висина слемена (спратност) | 12m (П+1) 18m (П+3)<br>у зонама планираним за високе објекте |
| – начин паркирања            | на сопственој парцели  |
| – зеленило                   | мин. 20% озелењене површине                                  |



**Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА****Б.1. Намена и начин коришћења земљишта**

Земљиште у границама плана намењено је за:

- јавно грађевинско земљиште
- саобраћајне површине са инфраструктуром
- зелене површине
- остало грађевинско земљиште
- комерцијалне зоне и градски центри

како је приказано на графичком прилогу „Намена и начин коришћења земљишта” у Р 1:500.

За предметни простор планирају се комерцијални садржаји као: мањи тржни центар, комунални објекат – пошта, затворена пијаца, садржаји мале привреде, занатство и угоститељство, које је могуће комбиновати са садржајима културе (биоскоп, простори за забаву, веће књижаре са пратећим садржајима).

Становање се планира као компатибилна намена на етажама изнад приземља.

Комерцијалне зоне су компатибилне са мањим производним погонима у смислу занатских или сервисних услуга и делатности које су у складу са условима заштите животне средине у окружењу.

1. Табела биланса површина

Намена површина (земљишта)		
Јавно грађевинско земљиште	саобраћајне површине са инфраструктуром	22.685,7 m <sup>2</sup>
	зелена површина	1.640,3 m <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	комерцијалне зоне и градски центри	21.527,5 m <sup>2</sup>
Укупно	обухват плана	46.853,5 m <sup>2</sup>

2. Табела упоредног приказа урбанистичких показатеља

ГП Београда 2021.	комерцијалне зоне и градски центри (типови зона и комплекса центара)	Индекс изграђеност "И"	Индекс заузетости "З"	Спратност (висина слемена)
	посебни пословни комплекси ван Ц.З.	0,5	50%	12 (П+1) 18 (П+3)
План детаљне регулације	зона А	3,5	70% - 50%	П+4 до П+6
	зона Б	1,2	30%	П+2+Пк

Образложење за одступање од параметара Генералног плана

Анализом предметне локације и параметара утврђених Генералним планом уочено је да је потребно планирати веће капацитете и применити одговарајуће урбанистичке параметре Генералног плана, а у циљу рационалног коришћења земљишта и формирања примерене урбане структуре, у складу са околним изграђеним ткивом.

**Б.2. Карактер подручја**

Простор обухваћен овим планом припада просторној целини општине Чукарица.

Предметно подручје дели високофреквентна саобраћајница – Трговачка улица, која представља уводни правац Ибарске магистрале.

С обзиром на значај уводног правца и намену дефинисану ГП, намеће се да планирана структура и капацитети у овој зони буду максимално искоришћени.

Планираном изградњом, утврђеном регулацијом, хоризонталном и вертикалном, обезбедити препознатљив, доминантан, акценат улазног правца у град.

У оквиру простора плана издвајају се две зоне, и то у блоку 1, и у блоку 2 – зона А, а у блоку 3 зона Б.

У оквиру блока 1 и блока 2, за које је карактеристична зона А, утврђене су парцеле које се обавезно разрађују урбанистичким пројектом и код којих је утврђено да намена буде искључиво комерцијалне садржине, а важе остали параметри који су утврђени за зону А.

За зону Б су карактеристичне уситњене парцеле, па су зато и параметри нижи.

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

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи поједине објекте који уживају статус заштите, допис Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 041810, од 17. августа 2004. године.

**Б.4. Урбанистички услови за јавне површине****Б.4.1. Саобраћај и саобраћајне површине****Б.4.1.1. Јавне саобраћајне површине**

У оквиру подручја предметног плана анализирани су и дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (означене С1–С9, приказане на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000) и њихова деоба није дозвољена.

**С1**

Делови катастарских парцела:

3407/1; 489/1; 3416/9; 973/2; 3485; 974/1; 975/2; 974/2; 978; 977/1; 977/2; 981; 985/2; 985/3; 982; 984; 991/3; 993; 991/2; 3421/4; 935/2.

Целе катастарске парцеле:

971/2.

**С2**

Делови катастарских парцела:

489/1; 3416/9; 1038/2; 1037/1; 3422/36; 973/2.

**С3**

Делови катастарских парцела:

3485; 3416/9; 3407/1; 971/1; 970/1; 502; 747/6; 759/3; 761/1; 3407/31.

**С4**

Делови катастарских парцела:

3407/31; 970/1; 991/1; 967/1; 968/1; 3421/6; 3421/3; 965/4; 990/1; 990/3; 948/5.

Целе катастарске парцеле:

970/2; 976/2; 968/2; 990/2.

**С5**

Делови катастарских парцела:

991/1; 3421/8; 935/5; 935/3; 935/4; 935/1; 3421/7; 991/4.

С6

Делови катастарских парцела:  
969; 967/1; 970/1.

С7

Делови катастарских парцела:  
970/1; 971/1.

С8

Делови катастарских парцела:  
1038/2; 1038/1; 1037/1; 1036/4; 1036/1; 1035/1; 1039/3;  
1039/1; 1034/1; 1039/2; 1033/3; 1033/2; 1033/1; 1031/1; 1031/2;  
1031/5; 3422/1; 1023/5; 980; 1022/6; 981; 982; 983; 1016/6;  
1015/5; 983; 984; 1013; 1006/1; 1005/3; 1003/1; 1003/2; 992;  
991/2.Целе катастарске парцеле:  
1039/4.

С9

Делови катастарских парцела:  
3422/1; 980; 3422/35; 3422/36.

## Б.4.1.2. Улична мрежа

Према ГП Београда 2021, примарну уличну мрежу у односу на функционалне рангове чине:

- улица Трговачка, са две траке по смеру и разделним острвом, у рангу магистрале;
- улица Аце Јоксимовића, са једном траком по смеру, у рангу улице другог реда.

Остале улице у оквиру границе плана припадају секундарној уличној мрежи града.

Регулација ул. Трговачке преузета је из ДУП-а Трговачка („Службени лист града Београда”, број 25/92). Макишку

улицу планирати са новом регулацијом (коловоз по 7 m, разделно острво 2 m и обострани тротоар 3 m) као и део улице Аце Јоксимовића (регулације 22 m) до раскрснице са Трговачком улицом. Улицу Драге Спасић (коловоз 6 m и обострани тротоар по 1,5 m) реконструисати са новим елементима регулације. Од планиране ул. Драге Спасић изградити саобраћајнице ка парцелама које се ослањају на Трговачку улицу, и парцелама које се ослањају на слепи крак улице Драге Спасић – нова. Планиран је наставак Спасеновићеве улице ка Макишкој – улица Нова 1 са регулацијом укупне ширине 8,5m, од чега коловоз ширине 6m и тротоари 1,5m и 1m. Постојећа саобраћајница, поред привремене постојеће пијаци, претвара се у колско-пешачку стазу у функцији прилаза планираној зони комерцијалних делатности и за интервентна возила, те је на њеном крају ка Макишкој улици, због близине раскрснице са Трговачком, неопходно поставити стубиће на обарање.

Решење саобраћајних површина дато је у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница)” у Р=1:500.

## Б.4.1.3. Паркирање

Преглед капацитета за паркирање за потребе становника и садржаја предметне локације, дати су у табели бр. 3, а одређени су према важећим нормативима, минимум једно паркинг место за

- становање: за сваку стамбену јединицу
- трговина: на 66 m<sup>2</sup> БРГП,
- пословање: на 80 m<sup>2</sup> БРГП,
- угоститељство: на два стола са по четири столице.

Паркирање за стамбене објекте и планиране објекте решавати у оквиру припадајућих парцела.

Табела 3: Преглед капацитета за паркирање

	Блок (парцела)	Становање број станова	Делатност БРГП m <sup>2</sup>	Потребан број ПМ по нормативу			Остварен број ПМ на парцели	Биланс
				становање	делатност	укупно		
Блок 1	постојеће стање које се задржава	0	0	0	0	0		
	нова изградња	366	28.555	366	357	723	723	0
	укупно	366	28.555	366	357	723	723	0
Блок 2	постојеће стање које се задржава	0	0	0	0	0		
	нова изградња	259	20.247	259	253	512	512	0
	укупно	259	20.247	259	253	512	512	0
Блок 3	постојеће стање које се задржава	0	0	0	0	0		
	нова изградња	18	1.430	18	18	36	36	0
	укупно	18	1.430	18	18	36	36	0
Укупно планирано стање		643	50.232	643	628	1.271	1.271	0

## Б.4.1.4. Јавни градски превоз путника

Предметни простор опслужен је линијама аутобуског подсистема ЈГС-а, преко којих је што на директан што на индиректан начин повезан за свим деловима града. У графичком прилогу дате су микролокације стајалишта линија ЈГС-а.

Према ГП Београда до 2021, систем опслуживања линија ЈГС-а остаје непромењен.

## Б.4.1.5. Услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

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

**Б.4.1.6. Услови за евакуацију отпада**

Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће, при чему максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15 m (максимално ручно гурање контејнера) по равной подлози без степеника. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,5 m за једносмерни и 6 m за двосмерни саобраћај. Уколико се ради о слепим завршницама приступних стаза, обавезна је изградња окретнице, јер није дозвољено кретање комуналних возила уназад, с обзиром на то да су њихове габаритне димензије 8,60x2,50x3,50m, чији је осовински притисак 10 t и полупречник окретања 11 m.

Планирати нише у оквиру тротоара у нивоу коловоза.

**Б.4.2. Јавне зелене површине**

Систем зеленила на територији обухваћеној овим планом чине:

– зелене површине и дрвореди.

1-1

Делови катастарских парцела:  
991/1; 991/3; 991/4; 3421/7; 935/1.

1-2

Делови катастарских парцела:  
991/1; 991/4; 3421/7; 935/1; 935/3.

1-3

Делови катастарских парцела:  
991/1.

Наведене категорије планираних зелених површина представљају драгоцене чиниоце природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности подручја. Задржава се све постојеће квалитетно дрвеће.

На територији у границама плана нема формиране парковске површине, а просторна могућност за подизање и уређивање нове зелене површине – заштитно зеленило је уз слепи крак ул. Драге Спасић – нова и поток Париповац. Како се предметни терен налази у нагибу, планирати садњу вегетације са јаким кореновим системом, која ће, уз постојећи потпорни зид, штитити тло. Преко уређене зелене површине омогућити приступ индивидуалним парцелама.

Дрвореди као облик линеарног зеленила изузетно су важан елемент за формирање укупног система зеленила (планиран у тротоару приступне интерне улице).

Дуж планираних саобраћајница, где просторне могућности дозвољавају поставити линијско зеленило. Планирати садњу школованих садница на оптималном растојању и у складу са трасама подземних инсталација. Изабрати врсте отпорне на градске и климатске услове.

Дозвољени радови:

– реконструкција – обнова дрвореда у свим улицама где је појединачно дрвеће а за низ дрвећа оштећеног или оболелог обавезна је санитарно-биолошка сеча.

**Б.4.3. Урбанистички услови за јавну инфраструктурну мрежу и објекте****Б.4.3.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката**

Локација предметног плана припада II висинској зони водоснабдевања града Београда.

Улицом Трговачком пролази магистрални цевовод пречника Ø600 mm, Макишком дистрибутивни Ø250 mm и Репишком магистрални Ø350 mm, односно дистрибутивни Ø125 mm.

Постојеће дистрибутивне цевоводе пречника Ø80 mm који се пружају улицама Аце Јоксимића односно Макишком и око блока 3 предметног плана укинути.

За потребе предметног плана потребно је око блокова 1, 2 и 3 изградити прстенасту водоводну мрежу пречника Ø200 mm. Тако формиране прстене повезати са постојећим цевоводима Ø250 mm односно Ø350 mm у улицама Макишкој, Аце Јоксимића и Репишкој. У Блоку 1 дуж следе саобраћајнице изградити цевовод пречника Ø100 mm и повезати га са планираним Ø200 mm у улици Драге Спасић. Уместо цевовода Ø80 mm, који се укида, око Блока 3 изградити цевовод пречника Ø100 mm и повезати га са планираним цевоводом Ø200 mm у улицама Нова 1. и Макишкој у прстен.

Постојеће кућне прикључке превезати на планиране цевоводе.

Димензије уличне водоводне мреже треба да задовоље потребе за водом планираних корисника као и за противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима Београдског водовода а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација” бр. I<sub>1</sub>-1-756.

**Б.4.3.2. Услови за изградњу канализационе мреже и објеката**

Локација предметног плана припада Централном канализационом систему, са већ заснованим сепарационим системом канализације и представља интегрални део канализационе педине Бановог брда односно слива који гравитира ка улици Милорада Јовановића.

Реципијент употребљених вода из подручја Трговачке улице односно педине Бановог брда је фекални колектор „Беле воде – Чукарица”, који дуж улица Милорада Јовановића и Радничке прихвата све воде са педине и води их ка КЦС „Мостар”.

За простор дела Жаркова, око Трговачке улице, урађен је ДУП „Трговачка” („Службени лист града Београда”, број 25/92) у коме је дефинисана канализациона мрежа.

За канализацију употребљених вода користи се канал ФК 400 у Репишкој улици, док се канализација атмосферских вода обавља каналима ААЦ 300 дуж Трговачке улице и преко колектора АК 800 који се пружа улицама Репишком и Драге Спасић. Сакупљене атмосферске воде на два места се испуштају у поток Париповац.

Сложена топографија предметног плана, који делом мења постојећи план (ДУП „Трговачка”), условила је концепт по коме се скупљене атмосферске и употребљене воде одводе ка улицама Макишкој и Рајка Ружића и повезују на постојећу или раније планирану мрежу.

За део планиране фекалне канализације од краја улице Драге Спасић до везе на раније планирани фекални канал у улици Рајка Ружића, обезбедити сервисну саобраћајницу ради одржавања канала.

Дуж саобраћајница обухваћених овим планом потребно је предвидети канализациону мрежу по сепарационом систему.

Планирани улични канали кишне канализације не би смели бити мањег пречника од Ø300 mm, а фекални од Ø250 mm.

Начин изградње фекалне и кишне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

На местима постојећих испуста атмосферских вода потребно је изливне главе и корито потока Париповац заштитити од ерозије одговарајућим хидротехничким мерама (облагање речног корита у зони узводно и низводно од изливне главе испуста).

Техничку документацију за уличну мрежу и прикључке радити према техничким прописима и условима Београдске канализације.

**Б.4.3.3. Услови за изградњу електроенергетске мреже и објеката**

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

Мрежа водова 10 kV за потребе постојећих ТС 10/0,4 kV изграђена је испод тротоарског простора следећих улица: Трговачке, Макишке, Аце Јоксимића и Драге Спасић, испод саобраћајних и слободних површина.

Мрежа водова 1 kV изведена је подземно и у мањем делу надземно. Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавне расвете.

На основу урбанистичких показатеља, за потребе планираних потрошача изградити осам ТС 10/0,4 kV.

Планиране ТС 10/0,4 kV су распоређене по блоковима, и то:

– 5 ТС 10/0,4 kV у блоку 1.

– 3 ТС 10/0,4 kV у блоковима 2 и 3.

Планиране ТС 10/0,4 kV су капацитета 1000 KVA.

Планиране ТС 10/0,4 кV изградити у склопу грађевинског објекта под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 кV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица капацитета 1.000 кVA мора имати најмање два одвојена одељења, и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити сигурну звучну изолацију просторија за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија трансформатора.

Колски приступ до просторија ТС обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планирати два подземна вода 10 кV који се полажу дуж следећих улица: Трговачке, Макишке, Аце Јоксимића, Драге Спасић и Спасеновићеве у облику петље од ТС 110/10 кV „Жарково”. Планирати подземни вод 10 кV који представља везу између ТС 10/0,4 кV „Мије Орешког 54” (рег. бр. V-748) и ТС 110/10 кV „Жарково”. Планиране ТС 10/0,4 кV прикључити на планиране подземне водове на принципу улаз – излаз.

На графичком прилогу дат је број ТС по блоковима. Локације ТС 10/0,4 кV у блоковима одредиће се даљом урбанистичком разрадом.

Планиране водове 10 кV извести извести подземно, испод тротоарског простора следећих улица: Трговачке, Макишке, Аце Јоксимића, Драге Спасић, Спасеновићеве, испод планираних саобраћајница и пешачких стаза, у рову потребних димензија.

Планирани водови 10 кV који излазе из границе овог плана биће предмет посебног планског документа.

Постојеће електричне водове који су у колизији са планираним садржајем изместити на нову локацију.

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

Све планиране саобраћајнице и пешачке стазе опремити инсталацијама јавног осветљења. Осветљењем планираних саобраћајница и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,8 cd/m<sup>2</sup>.

#### Б.4.3.4. Услови за изградњу ТТ мреже и објеката

Предметни комплекс припада кабловском подручју АТЦ „Жарково”. Капацитет кабловског подручја делимично задовољава садашње потребе претплатника.

Дистрибутивна ТК мрежа на кабловском подручју изведена је армираним кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Потребан број телефонских прикључака проценен је на бази усвојеног принципа:

- стамбени објекти: 2 стана – 3 телефонска прикључака, за делатности: 1 локал – 1 телефонски прикључак.

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама комплекса потребно обезбедити укупно око 1.200 телефонских прикључака. Овај број телефонских прикључака могуће је прикључити на АТЦ „Жарково” тако што ће се изградити ИС Старо Жарково и положити главни телекомуникациони кабл капацитета 600x4x0,4 и формирати ново кабловско подручје No20. Постојеће телекомуникационе водове који су угрожени проширењем постојећих саобраћајница изместити на безбедну трасу. Дистрибутивне телекомуникационе кабл-

ове који су положени у земљу а капацитети не одговарају повећаном броју претплатника задржати, а поред истих односно до планираних објеката положити нове подземне телекомуникационе каблове, чији ће капацитети задовољити крајње потребе планираних и постојећих корисника телекомуникационих услуга. Дистрибутивну телекомуникациону мрежу пројектовати за крајње потребе претплатника.

У циљу што једноставнијег преласка на нове технологије у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима путем кабловске ТК канализације, односно потребно је капацитете кабловске ТК канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана регулационим планом.

Планирати локацију за монтирање телекомуникационе опреме за потребе истуреног степена ИС „Старо Жарково” у оквиру комерцијалне зоне Блок 1. Потребно је обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме величине око 50 m<sup>2</sup>. Планирани истурени степен повезати на АТЦ „Жарково” оптичким каблом.

Планиране ТК каблове положити кроз слободне површине водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. На прелазима испод коловоза саобраћајница, као и на местима где се ТК каблови уводе у објекте, ТК каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију.

Уколико су ТК инсталације мањег капацитета угрожене планираном изградњом, исте изместити на погодно и безбедно место или ефикасно заштитити.

#### Б.4.3.5. Услови за изградњу КДС мреже и објеката (кабловског дистрибутивног система)

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

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

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

#### Б.4.3.6. Услови за изградњу топлотне мреже и објеката

Предметни простор припада топлотном систему топлане „Церак”, чија мрежа ради у температурном режиму 150/75°C, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НП 6. Кроз предметно подручје изведен је магистрални топлотни вод  $\varnothing 457.2/6.3$  mm који је положен у Трговачкој улици.

Тренутно, потрошачи обухваћени границом предметног плана користе индивидуалне изворе енергије (електричну енергију, котларнице на чврсто или лако течном гориву и др).

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума за постојеће и планиране површине по предметним блоковима, која је послужила за димензионисање планиране цевне мреже. Дати подаци презентирани су следећим табеларним приказом:

Редни број блока	Укупни капацитет Q(KW) (постојећи+планирани)
1	6.300
2	4.450
3	320
Σ	11.07 MW

Прикључење остварити на постојећи магистрални топовод  $\varnothing 457.2/6.3$  mm. Исти због планиране градње измести од тачке А до тачке Б и удаљити на минимално 2m од грађевинске линије Блок 2.

Топловодну мрежу изводиоти бесканално, у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелиходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Планиране топлотне подстанце сместити у приземља или сутерене предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступно колско-пешачку стазу. Оне морају поседовати прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихов број и диспозиција у оквиру нових грађевинских парцела дефинисати изразом и овером даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист града Београда”, број 2/87) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

#### Б.4.3.7. Услови за изградњу гасоводне мреже и објеката

На предметном простору изведен је и у фази експлоатације градски гасовод пречника  $\varnothing 168$  mm, притиска  $p=6/12$  бара, који је трасиран у коридору Макишке улице.

Коришћење природног гаса за грејање, припрему топле воде и мање технолошке потребе, представља са техно-економског аспекта заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрацио-

налније решење, посебно у деловима где преовладава ниска – индивидуална стамбена изградња а то је урбанистички Блок 3.

Овај блок предвиђен је за гасификацију у ранијој планској документацији (Урбанистички услови за гасификацију дела насеља Беле Воде на Чукарици, IX-04 бр. 350. 3-891/03; 05-350-5709/03).

Дистрибутивна гасоводна мрежа притиска  $p=1/4$  бара, обухвата гасоводни систем од МРС „Беле воде”, по делу насеља Беле Воде у који спада и Блок 3 (појас око улице Спасеновића).

Нископритисну дистрибутивну гасну мрежу водио у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви водио рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и других информативних система.

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

– за градски гасовод притиска  $p=6/12$  бара по 3m мерено са обе стране цеви,

– за дистрибутивни гасовод притиска  $p=1/4$  бара по 1m мерено са обе стране цеви.

При пројектовању и изградњи дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

#### Б.5. Уређивање јавног грађевинског земљишта

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

Табела 4: Уређивање јавног грађевинског земљишта – предмер радова

Радови на уређењу јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	Цена		
			реконструкција	ново				
Изузимање земљишта	саобраћ.	m <sup>2</sup>						
Рушење објеката	објекат	m <sup>2</sup>			270			
Комплекси јавног земљишта	саобраћ.	m <sup>2</sup>						
	КДУ							
	обј. културе							
Водовод	парк							
	$\varnothing 100$	m		225	225			
	$\varnothing 200$	m		1.280	1.280			
Канализација кишна	$\varnothing 250$	m		66	66			
	$\varnothing 300$	m		645	645			
Канализација фекал.	$\varnothing 250$	m		1.050	1.050			
Електроинсталације	водови 10 kV, подземни	m		1.500 m				
	водови 1 kV подземни		водови 10 kV	64.000 m				
	јавно осветљење		водови 1 kV					
ТС	ТС 10/0.4 kV у објекту	ком.		8				
ТТ инсталације	ТТ канализација ТТ дистрибутивни каблови	m		1.200 тел. прикључака				
КДС	$\varnothing 100$ mm	m						
	$\varnothing 88.9/3.2$ mm	m	0	225	225	25.200€		
	$\varnothing 108/3.6$ mm	m	0	425	425	66.300€		
	$\varnothing 133/4$ mm	m	0	80	80	19.840€		
	$\varnothing 159/4$ mm	m	0	120	120	29.760€		
Топловод	$\varnothing 457.2/6.3$ mm	m	320	0	320	200.000€		
	дистрибутивни, $p=1/4$ бара, полиетилен	m	0	520	520	2.600€		
	DN20=DN65							
	Саобраћајнице						4690	7.052
C2C3C4 C5C6C7C8C9								
Паркинг места								
Јавне гараже								
Дрвореди		ком.		21				
Уређивање зелених површина		m <sup>2</sup>		1.640.30	1.640.30			
Санација терена								

### Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерско подручје у морфолошком погледу представља део југозападне падине Кошутњака. Падина је благог нагиба  $3^{\circ}$ – $5^{\circ}$  у правцу реке Саве, са апсолутним kotaма 120–145 мнв. На самом истражном простору нема површинских токова, осим уз јужну границу истражног простора и Жарковачки поток – Париповац.

На предметном простору могу се издвојити два инжењерско-геолошка рејона:

Овим рејоном обухваћени су заравњени делови терена нагиба  $1^{\circ}$ – $5^{\circ}$ .

Микрорејон А<sub>1</sub> – овим реоном обухваћени су заравњени делови терена нагиба  $1^{\circ}$ – $5^{\circ}$ . Терени нагиба  $1^{\circ}$ – $2^{\circ}$ , ниво подземне воде испод 5 m од површине терена. Изграђени су од флишних седимената – лапораца, глинача и пешчара, подређено од глиновитих конгломерата који су у повлатном делу деградирани у дебљини 2–8m. Ове седименте прикривају делувијално-пролувијалне и делувијалне наслаге дебљине 3–5m.

Према стању и својствима геолошке средине које учествују у конструкцији овог дела терена, могу се користити као подлоге за ослањање грађевинских објеката, уз уважавање одређених препорука.

#### Рејон Б

Овим рејоном обухваћени су терени нагиба већег од  $5^{\circ}$  са изразито разуђеним палеорељефом чврсте подлоге.

Терени су изграђени од сарматских кречњака. Кречњаке прекривају делувијалне наслаге дебљине 1–3m. Ниво подземне воде није утврђен. Инжењерско-геолошке одлике терена у оквиру микрорејона Б1 2 на неки начин захтевају детаљније разматрање простора при урбанистичком планирању. Денивелација терена и различита дубина залегања чврстих стенских маса захтевају прилагођавање микролокације објеката терену. Према стању и својствима геолошке средине који учествују у конструкцији овог дела терена, могу се користити као подлоге за ослањање грађевинских објеката, уз уважавање одређених препорука.

### Б.7. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

#### Б.7.1. Урбанистичке мере за заштити од пожара

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

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта;

- објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прањњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96);

- објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за

пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до четири бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92). На основу Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89) мора се прибавити одобрење за место изградње гасовода и МРС-а од Управе противпожарне полиције у Београду;

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафо-станица („Службени лист СРЈ”, број 37/95) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СФРЈ”, број 18/92).

Планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију од Управе противпожарне полиције у Београду.

За предметни план прибављено је Обавештење бр. 217-261/04 од Управе противпожарне полиције у Београду.

#### Б.7.2. Урбанистичке мере за заштити од елементарних непогода

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

#### Б.7.3. Урбанистичке мере за заштити људи и добара

У вези са цивилном заштитом предвиђена је изградња склоништа, у складу са посебним елаборатом Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део предметног плана.

#### Б.7.4. Урбанистичке мере за заштити живојине средине

Животну средину на овом простору угрожавају, издупним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво. Из тог разлога, са циљем заштите животне средине, придржавати се следећих услова:

- не дозвољавају се намене које могу загадити животну средину изнад дозвољених граница;

- у делу објеката према улици избегавати становање у сутеренским и приземним етажама;

- ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као озелењену површину;

- загревање објеката вршити искључиво централизовано;

- обезбедити довољно осунчаности и проветрености;

- зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;

- обезбедити адекватну вентилацију подземних гаража.

## В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### ОПШТА ПРАВИЛА

Овим планом дата су правила која важе за све парцеле зона А и Б у оквиру границе плана, изузев за парцеле јавне намене, за које су правила дата у поглављу Б.4. Урбанистички услови за јавне површине.

Правила важе за изградњу зграда, као и замену или реконструкцију, при чему се не могу прећи вредности параметара дефинисаних овим планом.

Планиране објекте поставити и изградити према правилима овог плана.

Изградња нових објеката (односно број станова и површина пословног простора) условљен је обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места на парцели.

Начин и дубину фундаирања новопланираних објеката као и број укопаних етажа дефинисати након детаљних геотехничких истраживања за сваки новопланирани објекат, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

### В.1. Правила грађења за зону А

#### В.1.1. Намена зграде

Дозвољена је изградња зграда комерцијалних или компатибилних намена.

Доминантна, преовлађујућа намена су комерцијалне делатности, која износи до 51% изграђене површине блока, односно зоне у којој је намена означена на графичком прилогу број 1. – Намена и начин коришћења земљишта.

Изузетак је део зоне у блоку 1 и 2 која се разрађује урбанистичким пројектом и где је проценат комерцијалних делатности 100%.

У блоку 1 (УП1) на простору означеном за разраду, урбанистичким пројектом планира се изградња искључиво са комерцијалним садржајима атрактивним и недостигајућим као што је мањи тржни центар, у чијем би склопу била затворена пијаца, објекат поште, садржаји мале привреде, занатства и угоститељства, које је могуће комбиновати са садржајима из области културе.

У блоку 2 (УП2) на простору означеном за разраду урбанистичким пројектом планира се изградња искључиво са комерцијалним садржајима.

У блоку 1 и блоку 2 на осталим парцелама поред комерцијалне делатности планира се становање као компатибилна намена на етажама изнад приземља.

На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена дефинисана као компатибилна (становање) може бити доминантна или једина.

Није дозвољена изградња намена или било која промена у простору, који би могла нарушити или угрозити човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у оквиру подручја плана и постојеће становање у непосредном окружењу.

#### В.1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Просечна величина парцеле за зону А износи око осам ари.

Минимална површина парцеле за зону А износи пет ари, а минимална ширина фронта износи 20 м.

Свака катастарска парцела која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле постаје грађевинска парцела.

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

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећи објекат може се извршити, уз услов да постојећи објекат и после деобе парцеле испуњава све дефинисане параметре за зону у којој се налази, а у складу са Законом о планирању.

#### В.1.3. Положај зграде

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

Грађевинска линија је дефинисана као линија до које је дозвољено грађење, изузев за први низ зграда уз Трговачку улицу, где је грађевинска линија, обавезујућа.

Подземна грађевинска линија не мора се поклапати са надземном, али не може да пређе регулациону линију и границу парцеле ка суседима.

Грађевинске линије према јавној површини дефинисане су на графичком прилогу бр. 2. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница” у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката.

Дозвољена је изградња више објеката на парцели, с тим да растојање објеката унутар парцеле износи 1/2 висине више зграде, али не мање од 5 м.

Удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле је минимално 3 м.

Дозвољава се изградња архитектонских елемената типа еркера, надстрешница и сл., који се могу појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи тракт и сл.) уз услов да не прелазе грађевинску и регулациону линију хоризонталном пројекцијом за 1,2 м и да почиње на минимум 3 м изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од две трећине укупне површине целе фасаде. Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

Грађење између грађевинске и регулационе линије није дозвољено, изузев потпуно укопаног дела зграде (односно се на објекте којима се приступа из улице Драге Спасић – нова, због конфигурације терена).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих грађевинских материјала.

#### В.1.4. Урбанистички параметри

Урбанистички параметри који дефинишу објекат су степен заузетости парцеле и индекс изграђености.

Заузетост парцеле објектом утврђује се степеном заузетости парцеле „С”, који се изражава у процентима.

Индекс изграђености „И” је количник бруто развијене грађевинске површине свих објеката на парцели и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава. Поткровља и корисне подземне етаже рачунају се као 60% површине.

Максимални степен заузетости и индекс изграђености дефинисани су у следећој табели:

Зона	Степен заузетости „С”	Максималан индекс изграђености „И”
А	до 70%	3,5

Минимум зелене површине на пацели 25%.

Степен заузетости, индекс изграђености и спратност зграда су у коорелацији и усклађују се уз обавезно остваривање минимума зелених површина и норматива за паркирање.

**В.1.5. Висина објекта**

Висина објекта дефинисана је максималном спратношћу, максималном висином коте венца и коте слемена, према следећој табели:

Зона	Спратност	Максимална висина коте венца (m)	Максимална висина коте слемена (m)
A	П+4	18	19
A	П+4+М (Пс)	21	22
A	П+5+М (Пс)	24	25
A	П+6	24,5	25,5

Кота приземља објекта може бити максимално до 1,2 m у односу на коту приступне улице.

**В.1.6. Правила за архитетонско обликовање објекта**

Уколико се ради поткровна етажа, мансардни кров радити према правилима.

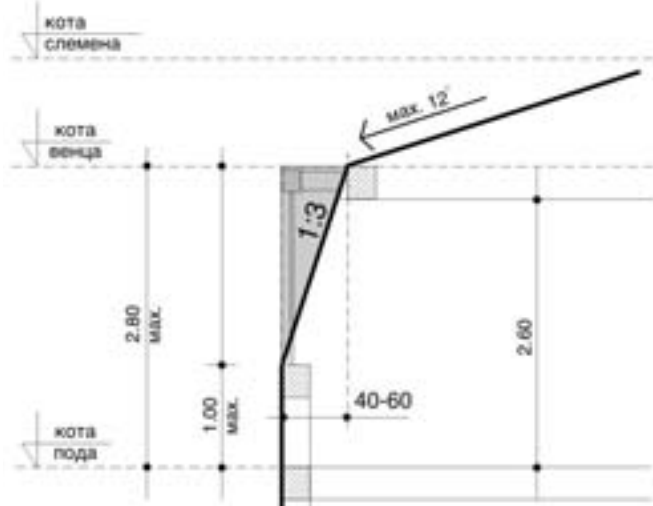
Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде (слика 3). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров (слика 1 и 2).

Мансардни кров може бити са надзитком до 1 m (слика 1) или без њега (слика 2).

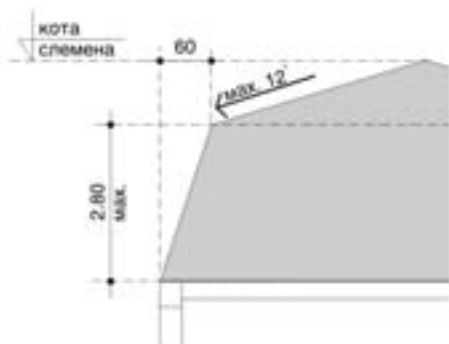
Косина до коте венца је нагиба 3:1 (слика 1).

Спратна висина је 2,60 – светла, а висина коте венца је на макс. 2,80 од пода.

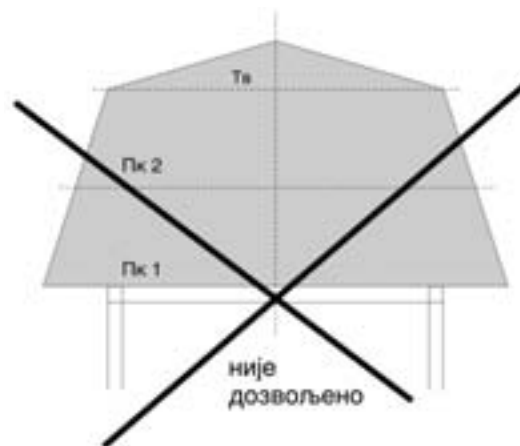
Нагиб кровне равни је макс. 12° од венца до слемена.



Слика 1



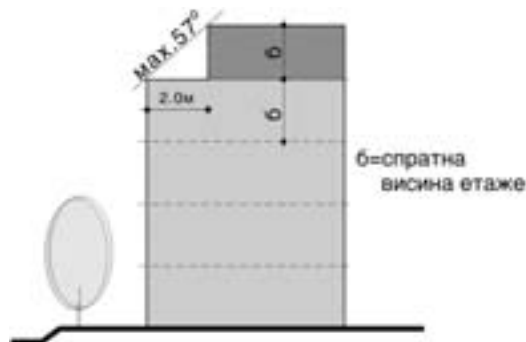
Слика 2



Слика 3

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

Грађевинска линија поткровних етажа, ограда тераса код зграда са повученим спратом, не сме да прелази грађевинску линију осталих етажа.



Слика 4

Грађевинска линија повученог спрата одређује се тако да се етажа повученог спрата повлачи под углом од 57°, тј. мин 2m (слика 4).

Објекти својим габаритом, волуменом и посебно геометријом крова треба да дају печат и карактер урбане форме.

**В.1.7. Правила за оградивање**

Дозвољено је оградивање зграда, али транспарентном или живом оградом, тако да висина не прелази 1,5 m.

Зграде према Трговачкој улици могу имати минималну, декоративну ограду висине 0,5 m.

**В.1.8. Правила за решавање паркирања**

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи у објекту, по нормативу – 1ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> пословног простора. При изградњи нових зграда на парцели, најмање 2/3 ПМ решити у гаражи.

Број станова дефинисати према оствареном броју ПМ на парцели.

**В.1.9. Правила за евакуацију отпадака**

Потребан број судова за смеће – контејнера, запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, поставити у складу са нормативима ЈКП „Градска чистоћа” – 1 контејнер на 600 m<sup>2</sup> корисне површине пословног и 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

Судови за смеће могу бити смештени:

- на слободној површини испред објекта (колловозу или тротоару са обореним ивичњаком);
- у бетонском боксу или ниши ограденој лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично);



– у оквиру просторија за дневно депоновање смећа у објектима, које се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером и сливником у поду.

#### *В.1.10. Правила за прикључење на комуналну инфраструктуру*

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 7 „Скупни приказ комуналне инфраструктуре”, у Р 1:500.

#### *В.1.11. Инжењерско-геолошки услови*

Денивелација терена и различите дубине залегања чврстих стенских маса захтевају прилагођавање микролокације објеката терену. Према стању и својствима геолошке средине који учествују у конструкцији овог дела терена, могу се користити као подлоге за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

– *Новоизградњени објекти* могу се фундирати директно (плоче, траке унакрсно повезане) на дубини елиминисања хумизованог 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 неочекиване појаве чврсте стене или до откидања земљаних маса, посебно кад су засићене водом. Све ископе веће од 2м треба подграђивати. Предвидети прихватање површинских и подземних вода одговарајућим дренажама а укупане делове по могућству користити као потпорне конструкције. Засеци у терену висине преко 2 м морају се штитити од еродовања и обурвавања око укопанних објеката.

– *При изградњи саобраћајница и паркинга* на површини терена или у плитком засеку – усеку, потребно је предвидети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина. Потребно је избегавати веће нагибе од прописаних и предвидети мере за елиминисање волуменских промена.

– *Код објеката инфраструктуре* предвидети флексибилне везе а затривање ровова (ископа) изводити ископанним материјалом у слојевима, уз прописно сабијање. Ископе веће од 2м треба подграђивати у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде.

– *Изградња подземних етажера* могућа је под условом претходног обезбеђивања стабилности темељне јаме и суседних објеката у зони утицаја, као и дренажања терена и заштите од штетног утицаја подземних вода.

## **В.2. Правила грађења за зону Б**

### *В.2.1. Намена зграде*

У блоку 3, утврђена је зона Б, на свим парцелама.

Дозвољена је изградња зграда комерцијалних или компатибилних намена.

У блоку 3, поред комерцијалних делатности планира се становање као компатибилна намена на етажама изнад приземља.

Није дозвољена изградња намена или било која промена у простору, која би могла нарушити или угрозити човекову средину, објекат или функције на суседним објектима.

Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у оквиру подручја плана и постојеће становање у непосредном окружењу.

### *В.2.2. Услови за образовање парцела*

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

Карактеристично за парцеле у блоку 3 је да имају са две стране обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на инфраструктуру.

Минимална површина парцеле за зону Б. износи 350 м<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта износи 18 м.

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

### *В.2.3. Положај зграде*

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

Грађевинска линија је дефинисана као линија до које је дозвољено грађење.

Подземна грађевинска линија не мора се поклапати са надземном, али не може да пређе регулациону линију и границу парцеле ка суседима.

Грађевинске линије према јавној површини дефинисане су на графичком прилогу бр. 2. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница” у Р 1:1.000.

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката.

Не дозвољава се више објеката на парцели.

Удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле је минимално 2 м.

Дозвољава се изградња архитектонских елемената типа еркера, надстрешница и сл., који се могу појавити као испади на карактеристичним деловима објеката (угао, завршетак, средишњи тракт и сл. ) уз услов да не прелазе грађевинску и регулациону линију хоризонталном пројекцијом за 1,2 м и да почиње на минимум 3 м изнад коте нивелете јавне површине испред зграде. Истурени део не сме бити већи од две трећине укупне површине целе фасаде. Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих грађевинских материјала.

### *В.2.4. Урбанистички параметри*

Урбанистички параметри који дефинишу објекат су степен заузетости парцеле и индекс изграђености.

Заузетост парцеле објектом утврђује се степеном заузетости парцеле „С”, који се изражава у процентима.

Индекс изграђености „И” је количник бруто развијене грађевинске површине свих објеката на парцели и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава. Поткровља и корисне подземне етаже рачунају се као 60% површине.

Максимални степен заузетости и индекс изграђености дефинисани су у следећој табели:

Зона	Степен заузетости „С”	Максималан индекс изграђености „И”
Б	до 30%	1,2

Минимум зелене површине на парцели је 20%.

### *В.2.5. Висина објекта*

Висина објекта дефинисана је максималном спратношћу, максималном висином коте венца и коте слемена, према следећој табели:

Зона	Спратност	Максимална висина коте венца (м)	Максимална висина коте слемена (м)
Б	П+2+М (Пс)	12,5	13,5

Кота приземља објекта може бити максимално до 1,2 m у односу на коту приступне улице.

#### *В.2.6. Правила за архитетонско обликовање објекта*

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде (слика 3). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров (слика 1 и 2).

Мансардни кров може бити са надзатком до 1 m (слика 1) или без њега (слика 2).

Косина до коте венца је нагиба 3:1 (слика 1).

Спратна висина је 2,60 – светла, а висина коте венца је на макс. 2,80 од пода.

Нагиб кровне равни је макс. 12° од венца до слемена.

Грађевинска линија поткровних етажа, ограда тераса код зграда са повученим спратом, не сме да прелази грађевинску линију осталих етажа.

Грађевинска линија повученог спрата одређује се тако да се етажа повученог спрата повлачи под углом од 57°, тј. мин. 2 m.

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

#### *В.2.7. Правила за оградивање*

Дозвољено је оградивање зграда, али транспарентном, или живом оградом, тако да висина не прелази 1,5 m.

#### *В.2.8. Правила за решавање паркирања*

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи у објекту, по нормативу – 1 ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> пословног простора. При изградњи нових зграда на парцели, најмање 1/2 ПМ решити у гаражи.

Број станова девинисати према оствареном броју Пм на парцели.

#### *В.2.9. Правила за евакуацију објекта*

Потребан број судова за смеће – контејнера, запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m, поставити у складу са нормативима ЈКП „Градска чистоћа” – 1 контејнер на 600 m<sup>2</sup> корисне површине пословног и 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

Судови за смеће могу бити смештени:

– на слободној површини испред објекта (коловозу или тротоару са обореним ивичњаком);

– у бетонском боксу или ниши ограденој лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично);

– у оквиру просторија за дневно депоновање смећа у објектима, које се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером и сливником у поду).

#### *В.2.10. Правила за прикључење на комуналну инфраструктуру*

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 7 „Скупни приказ комуналне инфраструктуре”, у Р 1:500.

#### *В.2.11. Инжењерско-геолошки услови*

Према стању и својствима геолошке средине који учествују у конструкцији овог дела терена, дају се следеће препоруке:

– *Објекти високоградње* могу се фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане) на дубини елиминасања хумизованог слоја. Темељење објеката у делувијално прашинасто-песковита глина захтева заштиту темеља од провлажавања, изолацију свих водоводних и канализационих инсталација, регулацију површинских дотока воде, а све у циљу елиминације њеног штетног утицаја у току изградње и експлоатације објеката.

– *При изградњи саобраћајница и паркинџа* на површини терена или у плитком засеку – усеку, потребно је предвидети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина. Делувијална прашинасто-песковита глина може се уграђивати у насипе јер се добро збија.

– *Код објеката инфраструктуре* предвидети флексибилне везе а затрпавање ровова (ископа) изводити делувијалним прашинасто-песковитом глином у слојевима, уз прописно сабијање. Ископе веће од 2 m треба подграђивати у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива воде.

– *Изградња подземних ешажа* могућа је под условом претходног обезбеђивања стабилности темељне јаме и суседних објеката у зони утицаја, као и дренарања терена и заштите од штетног утицаја подземних вода.

– *Постојеће објекте* штитити од накнадног прихрањивања тла водом а на слободним просторима не дозволити формирање депонија.

### Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију зграда и уређивање површина јавне намене, израду урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Обавезни урбанистички пројекти УП1 и УП2 означени су у графичком прилогу број 3 „План јавних површина са смерницама за спровођење” у размери 1:500, због провере архитектонског решења и обезбеђивања обавезних садржаја односно формирања грађевинских парцела.

У делу Блока 1 који се разрађује урбанистичким пројектом обавезујући је садржај центра за снабдевање – пијаце (затворена) и простора за пошту.

ДУП Трговачке улице општине Чукарице („Службени лист града Београда”, број 25/92) ставља се ван снаге у делу обухваћеном овим планом, а ДУП саобраћајнице од Савске магистрале до улице Михаила Петровића („Службени лист града Београда”, број 25/93) и ДУП регулације Жарковачког потока („Службени лист града Београда”, број 2/92) представљају стечену обавезу.

Саставни део овог плана, поред текстуалног дела је

ГРАФИЧКИ ДЕО	Размера
1. Намена и начин коришћења земљишта	1:500
2. Регулационо-нивелациони план (за грађење објеката и саобраћајница)	1:500
3. План јавних површина са смерницама за спровођење	1: 500
4. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	1: 500
5. Електроенергетска мрежа и постројења	1:1000
6. Телекомуникациона мрежа	1:1000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења	1:1000
8. Синхрон-план	1:500
9. Инжењерско-геолошка карта	1:500
9.1 Инжењерско-геолошки профили	

#### ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извештај о јавном увиду
  - Извештај о стручној контроли
  - Одлука о изради
  - Извод из ГП Београда 2021.
  - Постојеће стање
  - Стечене обавезе
  - Услови ЈКП
  - Ажуран топографски план
  - Копија катастарског оригинала
  - Извод из катастра подземних вода
- Прилог мера заштите од елементарних непогода и прос-торно-плански услови од интереса за одбрану

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

### Скупштина града Београда

Број 350-18/05-ХП-01 16. фебруара 2005. године

Председник  
**Милорад Перовић, с. р.**

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда” бр. 14/04 и 30/04), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПАРТИЗАНСКИ ПУТ (ДРАГОСЛАВА СРЕЈОВИЋА) СА ПРИПАДАЈУЋОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ, ДОГРАДЊУ РЕЗЕРВОАРА И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ЦРПНЕ СТАНИЦЕ „ПИОНИР”

#### I

#### A. УВОД

##### A.1. Правни и плански основ за израду и доношење плана

###### A.1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир”, садржи се у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и Одлуци о припремању регулационог плана за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут са припадајућом инфраструктуром, доградњу

резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир” („Службени лист града Београда”, број 13/02).

###### A.1.2. Плански основ

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), на ширем простору у односу на површине обухваћене овим планом детаљне регулације, заступљене су следеће зоне:

- саобраћај и саобраћајне површине,
- јавне службе, јавни објекти и комплекси,
- комерцијалне зоне и градски центри,
- комуналне делатности и инфраструктурне површине,
- становање,
- спорт, спортски објекти, и
- зелене површине.

Потез улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) задржава се у рангу улице I реда, и даље, са врло великим значајем за вођење јавног градског саобраћаја (аутобуса).

##### A.2. Повод и циљеви израде плана

Предметним планом детаљне регулације разрађује се део територије општине Звездара и утврђују услови за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром од Северног булевар (раскрснице „Богословија”) до улице Јованке Радаковић у дужини од око 2.500m, доградњу и реконструкцију у целом комплексу црпне станице „Пионир” II висинске зоне и резервоара „Пионир” I висинске зоне, и дају услови за изградњу водовода Ø500 у оквиру границе интервенције.

Основ за израду плана је Идејни пројекат саобраћајнице Партизански пут од раскрснице „Богословија” до улице Јованке Радаковић, са идејним пројектима: санације клизишта, водовода, канализације, одвођења отпадних и кишних вода са гравитирајуће територије ка улици и идејним пројектима остале потребне инфраструктуре. Носилац израде Идејног пројекта саобраћајнице је „Хидропромет-инжењеринг”, д.о.о. Београд. Носилац израде Идејног пројекта санације клизишта је „Косовопроект – Биро за специјалне конструкције”.

Слика 1: Планирана улична мрежа (Генерални план Београда 2021)



**А.3. Обухват плана***А.3.1. Опис границе плана*

Границом плана обухваћена је:

– регулација улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) у дужини трасе од 2.468,7m – део који се реконструише, од Богословије до уклапања у улицу Јованке Радаковић, дефинисане Регулационим Планом насеља Миријево, („Службени лист града Београда”, број 20/02);

– планирани комплекс црпне станице и резервоара „Пионир”; и

– коридор за постављање водова од комплекса црпне станице до улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), укупне површине од око 9,4 ha.

Границом интервенције обухваћен је део улице Јованке Радаковић кроз који пролази планирани магистрални водовод Ø500 до хидротехничког тунела Ø600 и планирана канализација од границе плана до постојећег шахта у раскници „Богословија”. Траса планираног водовода дефинисана је и Регулационим планом насеља Миријево, али је капацитет цеви промењен при изради Идејног пројекта који је основ за израду овог плана. Границом интервенције обухваћена је површина од око 1,4 ha.

Подручје плана има оријентациони смер северозапад–југоисток и граничи се:

– на северу комплексом Омладинског стадиона, комплексом насеља „Стара Карабурма” и делом комплекса насеља „Нова Карабурма”;

– на истоку комплексом насеља „Нова Карабурма” до раскрснице са улицом Јованке Радаковић;

– на југу површинама насеља Миријево и површинама парк-шуме Звездара;

– на истоку површинама постојећег становања (стамбене енклаве у парк-шуми Звездара) и површинама парк-шуме Звездара, обухватајући постојећи комплекс црпне станице „Пионир”, па све до раскрснице са улицом Мије Ковачевића.

*А.3.2. Опис катастарских парцела у оквиру границе плана*

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

**КО Звездара**

д. л. 2; 3; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 24; 25; 26 P=1:500

Цела: 2230/3; 1173/5;

Део: 1173/6; 618/2; 1173/4; 618/18; 618/28; 618/15; 618/29; 618/14; 618/17; 2216/1; 1229/2; 1455/1; 1455/2; 2206; 2208; 2209; 5145; 2210; 2211; 2213; 2214/1; 2241/1; 2232/1; 2231/1; 2240/1; 2239/4; 2240/2; 2230/2; 2218/1; 618/3; 618/8.

**КО Палилула**

д. л. 55; 63; 64; 65; 66; 70; 71; 83; 84 P=1:500

Цела: 1233/3;

Део: 5142/1; 424/1; 620/5; 124/4; 1191; 1204; 401/36; 401/46; 1218/6; 401/52; 401/50; 620/11; 620/6; 1226/1; 1226/4; 1226/26; 1226/1; 1225/2; 1225/3; 1225/4; 1233/1; 1220/1; 1221/2; 1221/1; 1221/3; 1445/2; 1445/1; 1445/3; 1446; 1433/2; 1433/3; 1433/1; 1434/24; 602/1.

**КО Палилула**

д. л. 88; 89; 90 P=1:1.000

Цела: 5856;

Део: 6123/3; 5783; 5784; 5785; 5781; 5790; 6124/2; 5814; 5806; 6124/15; 5963/1; 6124/4; 5858; 5857.

Границом интервенције обухваћене су следеће катастарске парцеле:

**КО Звездара**

д. л. 25; 26; 40; 41 P=1:500

Део: 2218/1; 3741; 3742/2; 3742/1; 3743; 3758; 3759; 3760; 3761; 3812; 3780; 3781; 3782; 3783; 3784; 3786; 3787; 3788; 3789.

**КО Палилула**

д. л. 90 P=1: 1000; д. л. 55 P=1:500

Део: 5857; 5861, 5142/1.

**КО Миријево**

д. л. 2; 6 P=1:2.500

Део: 609/2; 609/7; 3541/1; 607/1; 605/4; 605/2; 605/1; 578/1; 578/12; 578/10; 578/7; 578/3; 578/2; 578/4; 578/5; 578/6; 580/6; 580/4; 580/3; 577/2; 708/3; 708/4; 708/1; 707/2; 707/1; 706/1; 706/2; 705/1; 705/2.

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога „Копија плана катастарског радног оригинала”.

**Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА****Б.1. Намена и начин коришћења земљишта***Б.1.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана*

Земљиште, у оквиру граница плана, намењује се за јавно како је приказано на графичком прилогу бр. 1 („План намене површина”), P1:2.500.

Јавно грађевинско земљиште

1.1.1. Јавна саобраћајна површина: саобраћајница Партизански пут (Драгослава Срејовића) (грађевинска парцела за јавну намену означена бр. 1).

1.1.2. Јавни објекти: Црпна станица и резервоар „Пионир” (грађевинска парцела за јавну намену означене бр. 2) и трафо-станица из комплекса бензинске станице која је планирана за измештање (грађевинска парцела за јавну намену означена бр. 4).

1.1.3. Јавна површина: коридор за пролаз техничке инфраструктуре од комплекса црпне станице до саобраћајнице Драгослава Срејовића (Партизански пут), зелена травната површина (грађевинска парцела за јавну намену означене бр. 3).

Све како је приказано на графичком прилогу бр. 3 („План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”), P 1:1.000. Границе грађевинских парцела за јавне намене, дефинисане овим планом, не могу се мењати.

*Б.1.2. Опис катастарских парцела за јавне намене*

У оквиру границе плана следеће катастарске парцеле се издвајају за јавне намене:

Јавна саобраћајна површина – грађевинска парцела бр. 1

**КО Звездара**

д. л. 2; 3; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 24; 25; 26 P=1:500

Цела: 2230/3;

Део: 1173/6; 618/2; 1173/4; 618/18; 618/28; 618/15; 618/29; 618/14; 618/17; 2216/1; 1229/2; 1455/1; 1455/2; 2206; 2208; 2209; 5145; 2210; 2211; 2213; 2214/1; 2241/1; 2232/1; 2231/1; 2240/1; 2239/4; 2240/2; 2230/2; 2218/1.

**КО Палилула**

д. л. 55; 63; 64; 65; 66; 70; 71; 83; 84 P=1:500

Цела: 1233/3;

Део: 5142/1; 424/1; 620/5; 124/4; 1191; 1204; 401/36; 401/46; 1218/6; 401/52; 401/50; 620/11; 620/6; 1226/1; 1226/4; 1226/26; 1226/1; 1225/2; 1225/3; 1225/4; 1233/1; 1220/1; 1221/2; 1221/1; 1221/3; 1445/2; 1445/1; 1445/3; 1446; 1433/2; 1433/3; 1433/1; 1434/24; 602/1.

**КО Палилула**

д. л. 88; 89; 90 P=1:1.000

Цела: 5856;

Део: 6123/3; 5783; 5784; 5785; 5781; 5790; 6124/2; 5814; 5806; 6124/15; 5963/1; 6124/4; 5858; 5857.

Јавни објекти – грађевинска парцела бр. 2

**КО Звездара**

д. л. 3; 4; 6; 7 P=1:500

Целе парцеле: 1173/5;

Део парцеле: 618/3; 618/18.

Јавне површине – грађевинска парцела бр. 3

**КО Звездара**

д. л. 3; 4 P=1:500

Део парцеле: 1173/4.

Јавни објекти – грађевинска парцела бр. 4  
 КО Звездара  
 д. л. 11 Р=1:500  
 Део парцеле: 1121.

У случају неслагања бројева наведених парцела и бројева парцела са графичког прилога, важе подаци са графичког прилога „Копија плана катастарског радног оригинала”.

### Б.1.3. Табела биланса површина

Табела 1: Биланс површина

Јавне саобраћајне површине (ха) ГП бр. 1		
	постојеће	ново
површине у регулацији саобраћајнице Партизански пут	2.94	2.27
<b>Укупно</b>	<b>5.21</b>	
Јавни објекти (ха) ГП бр. 2		
Црпна Станица „Пионир” и Резервоар „Пионир”	3.19	0.88
Јавни објекти (ха) ГП бр. 4		
Графо-станица		0.0015
<b>Укупно</b>	<b>4.07</b>	
Јавне површине (ха) ГП бр. 3		
коридор за техничку инфраструктуру	/	0.09
<b>Укупно</b>	<b>0.09</b>	
<b>ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ (ха)</b>		<b>9.37</b>

## Б.2. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

### Б.2.1. Јавне саобраћајне површине

#### Б.2.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Улога и значај улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) у Београду

Улица Партизански пут (Драгослава Срејовића) у мрежи постојећег стања категорисана је у рангу улице II реда. Овај саобраћајни правац има изузетно важну улогу која се огледа у повезивању насеља Миријево са ужом централном зоном града. То је уједно и најкраћа веза са централним градским подручјем као и веза са примарном уличном мрежом града. Траса овог потеза од раскрснице „Омладински стадион”, пење се према Звездари, пролази северном падином парк-шуме Звездара и у свом продору до насеља Миријево опслужује и поједине, више делове насеља Карабурма. Дужина овог потеза, од раскрснице „Омладински стадион” до Улице Карађорђева звезда у Миријеву, износи 3.872 m. На овом потезу, поред крајњих раскрсница, од значаја су још раскрснице са:

- улицом Маријане Грегоран у рангу улице II реда, са уливом на улицу Партизански пут (Драгослава Срејовића);
- улицом Волгином у рангу сабирне улице, формиране као трокраке раскрснице;

– улицом Пере Ђетковића у рангу сабирне улице, формиране као трокраке раскрснице; и

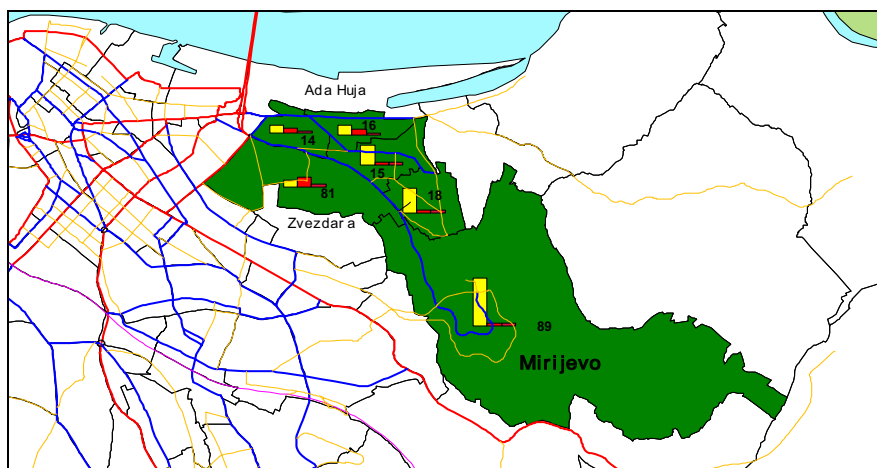
– улицом Јоване Радаковић, којом овај потез наставља до насеља Миријево у рангу улице I реда, и улицама Партизански пут (Драгослава Срејовића) и Л. Стефановића у рангу улице II реда (асиметрична четворокрака раскрсница).

Процењује се да улица Партизански пут (Драгослава Срејовића) непосредно опслужује подручје са око 60.000 становника. Такође је и изванредно број пословних јединица као и радних места концентрисан у непосредном коридору улице Партизански пут (Драгослава Срејовића).

Табела 2: Квантификација гравитационог подручја дуж улице Драгослава Срејовића (Партизански пут)

Шифра зоне	Површина (ха)	Број становника 2001	Запослени по месту рада 1990.	Број пословних јединица 2001.
14	50,29	4.594	2.681	142
15	70,77	14.244	624	192
16	53,04	6.665	3.246	114
18	79,49	18.080	121	138
81	178,77	3.647	5.821	138
89	955,89	36.754	149	429
<b>Укупно</b>	<b>1.388,25</b>	<b>83.984</b>	<b>12.642</b>	<b>1.153</b>

Слика 2: Гравитационо подручје дуж улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) од раскрснице „Омладински стадион” до Карађорђевој улици у насељу Миријево



Планиран развој уличне мреже на ужем и ширем подручју ул. Партизански пут (Драгослава Срејовића)

За плански период ГП-а, у зони гравитационог подручја кога опслужује улица Партизански пут (Драгослава Срејовића), планиран је значајан развој примарних уличних праваца. На западу, од Панчевачког моста према југу, предложен је правац магистралног унутрашњег прстена УМП, а на истоку Спољна магистрална тангента на коју се насеље Миријево повезује преко улице Карађорђева звезда. Поред директних веза са магистралним саобраћајницама насеља Карабурма и Миријево добијају више могућих алтернативних веза са ширим градским простором преко мреже нижег реда, и то: Миријевског булеvara за везу са Вишњичком улицом и преко улица Карађорђева звезда, Милана Ракића и Чингријине за везу са Булеваром краља Александра и улицом Димитрија Туцовића.

Потез улице Партизански пут задржава се у рангу улице I реда и даље са врло великим значајем за вођење јавног саобраћаја (аутобуса). Везе са секундарном уличном мрежом задржавају се као у постојећем стању.

На ширем подручју које опслужује ова саобраћајница, у предстојећем планском периоду не очекују се значајније промене како у погледу већег повећања обима корисника овог простора тако и у односу на промену намене садржаја.

С обзиром на постојећи значај и улогу улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), као и на чињеницу да ће она и у будућности бити важан саобраћајни правац за повезивање дела Карабурме, Звездаре и Миријева са централним градским подручјем, њен функционални ранг се и у наредном планском периоду дефинише као улица I реда.

У односу на будући очекиван развој уличне мреже на ужем и ширем подручју источног дела града, који ће обезбедити алтернативне могућности у повезивању са другим секторима градске територије, на правцу улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) очекује се константно умерен пораст саобраћајног оптерећења. Анализа постојећег и прогнозираног саобраћајног оптерећења и његове структуре на потезу саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) указује да је на овом потезу потребно обезбедити саобраћајни профил од две саобраћајне траке по смеру са обостраним тротоарима. Ширину тротоара не дефинише само обим и проток пешака већ и захтеви инфраструктурних система положених у коридору ове саобраћајнице.

На правцу овог потеза и у будућности ће саобраћати градски аутобус. За потребе аутобуског саобраћаја на линијама које користе овај потез, потребно је обезбедити одговарајуће просторе за аутобуска стајалишта.

На потезу улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), ако се изузму крајње раскрснице „Богословија” и раскрсница са Карађорђевом у Миријеву, у постојећем стању и у будућности, егзистираће три примарне површинске раскрснице и то са улицама Маријане Грегоран – Волгином, Пера Ћетковића и са улицама Ј. Стефановића – Јованке Радаковић. С обзиром на обим саобраћаја у скретању, геометрију укрштаја и неповољне нивелационе односе ове раскрснице потребно је регулисати светлосном сигнализацијом.

На основу изложених чињеница дефинисани су елементи попречног профила, ситуационог плана, подужног профила, начин одводњавања саобраћајнице, тип коловозне конструкције и остали елементи на нивоу детаљности који даје идејни пројекат, потребни за изградњу саобраћајнице.

#### Попречни профил

Димензионисање основних функционалних елемената геометријског и нормалног попречног профила извршити на основу основних програмских елемената којима су дефинисани захтеви проточног саобраћаја, пешачких кретања, инсталација, као и просторних ограничења постојећег стања произашла углавном са једне стране из значајних урбаних садржаја са леве стране и парк шуме Звездара и ређе урбане структуре са десне стране.

Нормални попречни профил реконструисане улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) треба да садржи основне функционалне елементе према следећим подацима:

Од km 0+032.18 до km 0+675

Проширење постојећег профила

Саобраћајне траке	2x6 = 12
Обострани тротоар	2x3 = 6

Од улице Волгине до km 1+352

Нова конструкција

Саобраћајне траке	2x6 = 12
Тротоар са леве стране	1x3 = 3
Тротоар са десне стране	1x2 = 2
Зелена трака са десне стране	1x2,50 = 2,50

Од km 1+352 до km 1+810

Нова конструкција у зони санације активног клизишта потпорном конструкцијом (према Идејном пројекту санације клизишта – „Косовопроект – Биро за специјалне конструкције”)

Саобраћајне траке	2x6 = 12
Тротоар са леве стране	1x3 = 3
Тротоар са десне стране	1x2 = 2
Зелена трака са десне стране	1x2,50 = 2,50

Од km 1+810 до улице Јованке Радаковић

Проширење постојећег профила

Саобраћајне траке	2x6 = 12
Тротоар са леве стране	1x3 = 3
Тротоар са десне стране	1x2 = 2
Зелена трака са десне стране	1x2,50 = 2,50

Од km 2+467,92 до km 3+440

Постојеће стање изграђене улице

Саобраћајне траке	2x4,50 = 9
Обострани тротоар	2x2,50 = 5

Проширење коловоза за аутобуска стајалишта није планирано, већ стајалишта возила ГСП-а треба организовати на проточним тракама са обележеним БУС стајалиштима. Потребне површине за кориснике ЈГС-а обезбедити на рачун ширине зелене траке (која је прекинута на делу стајалишта у дужини од 40 м) са уградњом одговарајуће опреме. Саставни део плана детаљне регулације је графички прилог: „Нормални попречни профили”, Р=1:100.

#### Ситуациони план

Сви елементи ситуационог плана реконструкције улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) дефинисани су на основу полазног критеријума да се максимално испоштују постојећи просторни односи према окружењу. Овај критеријум посебно се односи на леву ивицу профила где се постојећа саобраћајница налази у чврстој ситуационој и нивелационој вези са постојећим наменама.

С обзиром на усвојени геометријски и нормални попречни профил, десна страна профила у суштини одређује обим заузимања површина постојећих намена, посебно комплекса парк-шуме Звездара. На овој страни профила као последица ситуационог положаја реконструисане саобраћајнице неопходно је рушење одређеног броја објеката. На почетку и на крају деонице предметне саобраћајнице која се реконструира извршити њено уклапање у постојеће елементе попречног профила.

Ситуациони план дефинисан је потребним аналитичко-геодетским елементима приказаним у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење саобраћајних површина и објеката са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500.

### Подужни профил

Нивелациони односи планиране трасе улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) дефинисани су на основу неколико критеријума, с обзиром на чињенице које су везане за обликовање попречног профила и ниво реконструкције постојеће коловозне конструкције:

- поштовати нивелационе односе постојеће саобраћајнице на местима где се врши проширење профила коловоза и само појачање постојеће коловозне конструкције;
- да се остваре оптимални нивелациони односи на местима где се постојећа конструкција руши у целини;
- задржати оптималне нивелационе односе на местима укрштаја са другим улицама;
- реконструисати нивелационе елементе на местима на којима они не задовољавају полазне програмске услове за реконструкцију.

Елементи нивелационог плана приказани су у одговарајућем графичком прилогу.

На основу података који су презентирани могуће је закључити да се неповољни нивелациони елементи, велики подужни нагиби, јављају у зони предузећа „Београд-пут” и раскрснице са Волгином улицом. Због просторних ограничења и садржаја који се налазе у зони ових екстремних нагиба усвојен је и полупречник вертикалне кривине који не задовољава граничне елементе за категорију улица којој припада Партизански пут (Драгослава Срејовића). Превазилажење ових недостатака у нивелационом плану извршити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом односно опремом, при чему се саобраћајни токови у наведеној зони регулишу координираном семафорском сигнализацијом.

### Раскрснице

Основна програмска одређења за реконструкцију улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) подразумевају задржавање свих постојећих веза са постојећом уличном мрежом, при чему је на основу саобраћајних анализа и прогноза за сваку од раскрсница одређен њен значај, ниво саобраћајне опремљености и карактеристике функционалних елемената попречног профила прикључних праваца.

Реконструкцијом улице Партизански пут остварити контакте са следећим улицама: Генерала Арачића, Милице Јанковић и Улаз 1 „Београд-пут”, Улаз 2 „Београд-пут” и Маријане Грегоран, Улаз 3 „Београд пут” и Волгина, Триглавска, Випавска, Птујска, Савинска, Пере Ђетковића, Астрономска, Локрумска и Јованке Радаковић.

Пројектом саобраћајне опреме и сигнализације предвидети да раскрснице са улицама Милице Јанковић, Волгином, Пере Ђетковић и Јованке Радаковић буду семафоризоване.

Раскрсницу са Птујском улицом пројектовати као раскрсницу са ограниченим приступом без континуитета функционалних елемената попречних профила.

### Пешачке површине

Нормалним попречним профилем реконструкције улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) предвидети обостране пешачке површине чија је ширина са леве стране 3m, а са десне 2–3 m. Пешачка површина са десне стране од улаза у предузеће „Београд пут” ка Миријеву (од km 0+675) одвојена је од проточног коловоза зеленим траком чија ширина износи 2,5 m. С обзиром на то да се на левој страни саобраћајнице у највећем делу налазе индивидуални стамбени објекти, а тиме и интензивнија пешачка кретања, ту се предвиђа и већа ширина тротоара. На супротној страни, на делу потеза који се реконструише, будући да у попречном профилу преовлађују зелене површине парк-шуме Звездара, континуитет коловозних елемената профила прекинути зеленом траком, чиме се остварују повољнији визуелни елементи и уклапање у окружење. Међутим, поред наведеног,

треба констатовати да су усвојене ширине једног и другог тротоара, пре свега, резултат захтева за обезбеђивање простора који је неопходан за смештај свих планираних инсталација у попречном профилу.

### Паркирање

Начин организовања саобраћаја у улици Партизански пут (Драгослава Срејовића) подразумева забрану паркирања у попречном профилу саобраћајнице. С обзиром на чињенице које се односе на намену површина у окружењу ове саобраћајнице проблеми паркирања морају се решавати у оквиру секундарне мреже улица које опслужују Партизански пут (Драгослава Срејовића) односно индивидуалних парцела.

Паркинг површина испред предузећа „Београд-пут”, која се користи за паркирање возила запослених, због проширења профила губи своју функцију, тако да се паркирање возила након реконструкције улице Партизански пут мора обављати у оквиру пословног комплекса односно сопствене парцеле, а како је дефинисано и у планерским одређењима ГП Београда 2021. године.

### Зелене површине

Саобраћајница Партизански пут (Драгослава Срејовића) пројектована је са попречним профилем који у себи садржи зелену траку која се налази са десне стране попречног профила и раздваја коловоз од тротоара. Ова трака је ширине 2,5 m и њена основна улога је формирање простора, заједно са тротоаром, за провођење новопланираних инсталација дуж реконструисане трасе Партизанског пута (Драгослава Срејовића).

Од Волгине улице па до Випавске са десне стране профила налази се комплекс парк-шуме Звездара. Проширењем улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) део ових површина биће заузет изградњом елемената попречног профила. Минимизирање заузимања површина шумског комплекса Звездара концептуално је реализовано пројектовањем посебног типа монтажне потпорне конструкције са елементима озелењавања, чиме се визуелни и конструктивни ефекти засецања своде у оптималне границе.

У оквиру Идејног пројекта реконструкције улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) урађен је посебан идејни пројекат уређивања зелених површина. Овим пројектом дефинисани су сви релевантни параметри постојећег и планираног стања. Укупно је потребно посећи 251 стабло различитих дебљинских разреда, као и квалитета, а предвиђена је садња 124 комада дрворедних садница у оквиру парк-шуме Звездара у контактної зони са новопланираном саобраћајницом, подизање травњака и живе ограде висине 1 m.

### Коловозна конструкција

С обзиром на чињеницу да се ради о реконструкцији постојеће саобраћајнице, планирана су два концепта изградње: појачање постојеће конструкције са израдом нове на проширењу до пуног профила и изградња нове коловозне конструкције на целом профилу. За потребе дефинисања коловозне конструкције израђена је посебна техничка документација.

### Одводњавање

Одводњавање реконструисане улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) обезбедити у затвореном систему кишне канализације који се састоји из система сливника и кишне канализације постављене у профилу саобраћајнице. Одводњавање реконструисане улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) је предмет посебног пројекта који је саставни део целокупне техничке документације идејних пројеката реконструкције улице Партизански пут. Према наведеном пројекту, одводњавање атмосферских вода са коловоза обезбеђено је са 120 сливника који су распоређени



уз нижу ивицу попречног профила. Коловозна плоча и ивичњаци формирају троугаони ригол којим се вода подужно води од једног до другог сливника. Сви детаљи одводњавања атмосферски вода са коловоза дати су у наведеном пројекту.

Обезбедити стабилности путне конструкције и њену заштиту од процедурних вода из залеђа парк-шуме Звездара пројектовањем посебног дренажног система који је положен у дренажном рову испод леве ивице зелене разделне траке. Дренажу преко посебних дренажних шахтова повезати на кишну канализацију која је положена у профилу улице.

#### Потпорне конструкције

Настојати да се пројектним решењем и обликовањем попречног профила реконструисане улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) омогући што мање заузимање површина, посебно у зони парк-шуме Звездара, што условљава да се на местима усека уместо шарпе примени одговарајућа потпорна конструкција.

Потпорне конструкције пројектовати у виду два основна типа:

– класични армиранобетонски потпорни зид са посебно обрађеном видном површином;

– монтажни потпорни зид од префабрикованих елемената (појединачни конструктивни елементи типа талпе односно корита) који формирају просторни роштиљ са испуном земљаним материјалом и хумусом, уз могућност озелењавања видне површине. Овај тип конструкције пројектован је у зони парк-шуме Звездара.

Позиције потпорних конструкција приказане су у одговарајућем графичком прилогу.

#### Б.2.1.2. Услови јавног градског превоза

Улицом Партизански пут (Драгослава Срејовића) пролазе три аутобуске линије:

– линија 27а повезује насеље Миријево преко Рузвелтове улице, Вуковог споменика и Булеvara краља Александра са Тргом републике;

– линија 27л повезује Миријево са Вуковим спомеником;

– линија 27Е од Миријева до Трга републике пружа се улицом 29. новембра, што је и најкраћа веза насеља Миријево са најужим централним подручјем.

Слика 3: Положај и назив стајалишта јавног градског саобраћаја на правцу улице Партизански пут (Драгослава Срејовића)



Према истраживањима<sup>1</sup> Саобраћајног факултета, поменуте линије у току дана превезу 36.295 путника, од чега линија број 27а превезе око 67%.

На траси дуж улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) од Карађорђевог у Миријеву до Омладинског стадиона налази се 11 аутобуских стајалишта која користе поменуте три линије. Стајалишта са највећим протоком путника налазе се између Омладинског стадиона и Триглавске улице.

Улица Партизански пут (Драгослава Срејовића) представља главни коридор линија ЈГС које опслужују подручје Миријева, горње Карабурме као и садржаје дуж ове улице. Реконструкцијом улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са по две саобраћајне траке по смеру значајно ће се

побољшати услови одвијања ЈГС-а односно ниво услуге ЈГС-а по деоницама, укључујући и макро утицаје станица и раскрсница. Стајалишта формирати у десној саобраћајној траци у сваком смеру.

На делу трасе улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), који је у оквиру границе Плана, планирано је осам стајалишта, и то по следећем редоследу у смеру ка Миријеву: Богословија, Генерала Арачића, „Београд-пут”, Волгина, Триглавска, Випавска, Астрономска и Ћалије. Просечно растојање између стајалишта у правцу ка Миријеву је око 360 метара, минимално 280 метара (Генерала Арачића – „Београд-пут”), а максимално 532 метра (Астрономска-Ћалије). У правцу ка центру просечно растојање између стајалишта је око 330 метара, минимално растојање станица је 280 метара (Генерала Арачића – „Београд-пут”), а максимално 390 метара (Волгина – Триглавска). У постојећем стању просечно растојање између стајалишта у правцу ка Миријеву је око 500 метара, минимално 245 метара

<sup>1</sup> Истраживање карактеристика транспортних захтева, транспортне понуде, ефикасности и квалитета система јавног масовног транспорта путника у Београду, Саобраћајни факултет, Београд, 2001.



(Генерала Арачића – Маријане Грегоран), а максимално 685 метара (Триглавска – Астрономска). У правцу ка центру, у постојећем стању, просечно растојање између стајалишта је такође око 500 метара, минимално 340 метара (Генерала Арачића – Маријане Грегоран), а максимално 710 метара (Триглавска – Астрономска).

#### Б.2.1.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

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

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

#### Б.2.1.4. Правила за евакуацију отпада

Приликом израде техничке документације предвидети нише или полунише усечене у тротоар за постављање постојећих судова за смеће.

#### Б.2.1.5. Услови за панорамски пункт – Видиковац

У оквиру предметног подручја налази се и позиција са које се остварује изузетна експозиција на простор земуноског Гардоша, преко водене површине Дунава, равнице Панчевачког рита до Вишњичког рта. Ова позиција пружа изузетну панораму и објашњава сруктуру и статус северног дела Београда.

У циљу заштите панорамског погледа неопходно је укључити и просторе изван Плана, односно успоставити висинску регулацију за територију испод нивелете Партизанског пута (Драгослава Срејовића).

У оквиру саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића), у ширини од 2,5m (на рачун простора изнад конструктивних делова саобраћајнице – дијафрагми) и дужини од 40m планира се простор панорамског пункта – Видиковца у складу са графичким прилогом бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење саобраћајних површина и објеката са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500.

Простор оградити према шарпи и опремити урбаним мобилијаром (клупе, светиљке...). Ова пешачка површина планира се са другачијом завршном обрадом (бетонски полигонал елементи у боји и сл. ). Елементе за изградњу дефинисати при изради главног пројекта у оквиру планираних конструктивних и додатних елемената пута.

Територија испод нивелете Партизанског пута (Драгослава Срејовића), третирана просторно-програмским концептом Карабурме, овим планом добија ограничење висинске регулације до апсолутне коте +150m надморске висине, како би се успоставила заштитна визура.

Приступ планираном видиковцу остварити само преко пешачких комуникација.

### Б.2.2. Комунална инфраструктура

#### Б.2.2.1. Хидротехничка инфраструктура

##### Водоводна мрежа

Ради побољшања водоснабдевања II висинске зоне београдског водоводног система коме припада већи део централних делова града и Дунавска падина са ширим простором саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића), планира се доградња водоводног комплекса „Пионир”, као и изградња новог транзитног цевовода ка водоводном тунелу Звездара.

У оквиру реконструкције саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) планирана је градња нове коморе резервоара „Пионир” запремине 20.000 m<sup>3</sup>, градња нове црпне станице „Пионир 2” и планирана је градња нових цевовода у улици Партизански пут (Драгослава Срејовића) и то:

– нови водоводни цевовод Ø250 mm као замена за постојећи Ø250 mm,

- нови транзитни водоводни цевовод Ø500 mm,
- нови дистрибутивни водоводни цевовод Ø150 mm.

Такође је планирана и реконструкција црпне станице „Пионир”, заменом два постојећа пумпна агрегата од по 50 l/s са две пумпе капацитета од по 100 l/s, чиме би се капацитет црпне станице појачао за око 100 l/s.

Предвиђа се да реконструкцији саобраћајнице претходи измештање (укидање) свих инсталација у улици Партизански пут (Драгослава Срејовића), а све пре примене мера санације. То значи да се планира вађење цевовода Ø250 mm.

С обзиром на то да је профил пута врло просторно ограничен планира се постављање левог и десног водоводног секундара на 0,7 m односно 1,3m од ивичњака односно 0,5 m на делу саобраћајнице Јованке Радаковић, где је ширина саобраћајнице 9+2,5+2,5 m, како би били највише удаљени од темеља зграда, а да се један водоводни примар Ø500mm стави у улицу на 1,5 m од десног ивичњака.

Овакав пречник цевовода појављује се на читавој дужини саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) и Јованке Радаковић од Волгине до хидротехничког тунела, с тим што је у улици Јованке Радаковић други профил саме саобраћајнице.

На делу саобраћајнице од Војног комплекса до Волгине нема секундара на левој страни, јер се постојећи потрошачи снабдевају са друге стране. Планирани цевоводи би требало да се праве у складу са очекиваним притисцима, а такође и проблематичним тереном са активним клизиштима у коме се налази цевовод.

Очекивани притисци који се јављају редовно на потезу од Волгине до улице Босутске били би 5-6 бара. Такође би требало имати на уму и да је ово /потисни/ цевовод и да је могуће да дође до хидрауличког удара, због чега је потребно вршити стални надзор и континуално одржавање.

Примарни цевовод Ø500mm планиран је да буде од дуктилног лива са ВРС спојем како би могао да издржи извесна затезања, као и мања пузања земљишта.

Секундарни водоводни цевоводи могу бити такође од поменутог дуктилног лива али и од ПЕ цеви такође.

Транзитни цевовод Ø500mm полази од црпне станице „Пионир” и везује се на Ø600mm код хидротехничког тунела Звездара. Планира се само везивање овог транзитног цевовода на секундаре код Волгине улице са леве и десне стране и додатних попречних везивања више нема на траси овог цевовода.

На највишим местима на траси предвиђени су ваздушни вентили, а на најнижим испусти, и то су једини објекти на мрежи. Нису планирани никакви евентуални заштитни објекти, галерије, тунели и др., пошто у случају пузања земљишта могу више да науде цевоводу јер ови објекти не могу да спрече покретање терена.

#### Канализациона мрежа

Канализациона инфраструктура подручја у оквиру планског документа припада централном канализационом систему.

Планираним решењем дефинише се неколико сливова канализационе атмосферских и употребљених отпадних вода, и то:

– слив који гравитира скверу код Богословије на ком подручју је постојећи систем канализационе општи. Реципијент кишних и употребљених отпадних вода у овој зони је колектор 70/120cm, који се кроз улицу 29. новембра улива у булбулдерски колектор 250/230cm у Цвијићевој улици;

– део у тзв. инфлексији где је у сливу непосредно испод, формирано канализационом неколико подсливова, који гравитирају колекторима 2 x 1200mm на Ади Хуји. По величини постојећих реципијената издвајају се колектори 60/110cm у улици Веље Миљковића, 60/110cm у улици Триглавској и Војводе Миџа, колектори 60/110cm у улици Стевана Христића, Дантеовој, Уралској, Патриса Лумумбе, као део јединственог слива, уз низ колектора општег система мањих пречника Ø250mm и Ø300mm;

– део од раскрснице са улицом Јованке Радаковић ка Миријевском потоку, који припада сепарационом систему канализације где се као озбиљнији реципијенти могу сматрати канали за одвођење употребљених отпадних вода пречника Ø400mm, као и атмосферски пречника Ø300mm, уз кишни канал пречника Ø500mm дуж Миријевског потока.

Стање канализације целе ове падине до Дунава предвиђено је да буде засновано на растерећењу канала општег система од кишних вода и њихово увођење у Дунав, док би реципијент употребљених отпадних вода био интерцептор.

Решење канализације је предвиђено у следећим целинама:

– део од раскрснице са Јованком Радаковић до Пере Ђетковића, са очекиваним нешто већим приливом употребљених вода, из којих разлога је и предвиђен сепарациони систем, са одвођењем употребљених отпадних вода у постојећи ОК250mm, и транспортом кишних вода даље ка Триглавској улици;

– део од улице Пере Ђетковића до Триглавске, односно, од Маријане Грегоран (Вошине) до Триглавске, као јединствена целина која гравитира ка колектору 60/110cm у улици Триглавској односно Војводе Мицка, где је предвиђен колектор општег система;

– део од Волгине до улице Милице Јанковић, и даље до колектора 60/110cm у улици Веље Миљковића, такође је предвиђен као општи систем;

– део од улице Милице Јанковић до сквера код Богословије, са уливом у колектор општег система 70/120, и даље у булбулдерски колектор.

#### Б.2.2.2. Електрична мрежа

У коридору планиране саобраћајнице изграђени су водови 1 kV, 10 kV и 35 kV као и инсталације јавног осветљења.

Вод 35 kV изграђен је у тротоарском простору улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), од раскрснице „Богословија” до улице Маријане Грегоран. Други вод 35 kV попречно прелази преко планиране саобраћајнице из смера Волгине улице.

Постојећи водови 10 kV изграђени су подземно, у тротоарском простору улице Партизански пут, са обе стране саобраћајнице. Постојећи водови 1 kV изграђени су надземно у улици Партизански пут (Драгослава Срејовића).

Постојеће инсталације јавног осветљења изведене су у ранијем временском периоду и не задовољавају потребе за осветљењем планиране саобраћајнице.

У коридору планиране саобраћајнице планира се изградња кабловског вода 110 kV. За изградњу овог вода предвидети простор ширине око 1,5 m у коловозу.

Постојеће водове 35 kV, који су у колизији са трасом планиране саобраћајнице, на делу предметне саобраћајнице од раскрснице „Богословија” до Улице Марије Грегоран, изместити на нову локацију.

Постојеће водове 10 kV и 1 kV који су у колизији са трасом планиране саобраћајнице, треба изместити на нову локацију. Планиране водове 10 kV и 1 kV положити у тротоарском простору планиране саобраћајнице, подземно, у рову потребних димензија.

Планирану саобраћајницу опремити инсталацијама јавног осветљења. Планирано осветљење мора задовољити следеће фотометријске величине:

– просечна луминанција од 2 cd/m<sup>2</sup> при сувом коловозу,  
– општа уједначеност луминанције:  $L_{min}/L_{sr} \times 100$  од 40 % уздужна,

– уједначеност луминанције:  $L_{min}/L_{max} \times 100$  од 70 %.

За осветљење применити савремене светиљке са сијалицама на принципу натријума високог притиска које имају добре фотометријске карактеристике. Стубове са светиљкама поставити у тротоарском простору са обе стране предметне саобраћајнице. Предвидети осветљење станичних површина и терминала.

Напајање јавног осветљења вршиће се из постојеће електричне мреже јавног осветљења. Мрежу 1 kV јавног осветљења извести подземно, у тротоарском простору предметне саобраћајнице, у рову потребних димензија.

На местима где се очекују већа механичка напрезања све електричне водове поставити у кабловску канализацију.

Постојећу ТС 10/0,4 kV (рег. бр. 1819), која се налази у оквиру постојеће бензинске станице, која је у колизији са планираном саобраћајницом изместити у оквиру проширења тротоара како је то приказано у одговарајућим графичким прилозима.

#### Комплекс црпне станице „Пионир”

Реконструкцијом црпне станице „Пионир” предвиђена је замена постојећег трансформатора снаге 400 kV са трансформатором снаге 1000 kVA.

#### Б.2.2.3. ТТ мрежа

Подручје саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића), у области фиксне телефоније, налази се на подручју две АТЦ (аутоматске телефонске централе) „Дунав” и АТЦ „Карабурма”. Дистрибутивна ТТ мрежа изведена је армираним кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Постојећи капацитети ТТ мреже делимично задовољавају садашње потребе.

Постојећу кабловску ТТ канализацију, од ТТ окна број 90 до ТТ окна број 415 задржати јер својим капацитетом и квалитетом задовољава будуће потребе ТТ и КДС.

Све постојеће каблове који упадају у профил регулације и угрожени су укинути и заменити новим, трасом кроз канализацију или слободно положеним у земљу. Све дистрибутивне каблове са леве стране Партизанског пута (Драгослава Срејовића) који су угрожени преместити на десну страну у ТТ канализацију.

Дистрибутивне ТТ каблове који су постављени кроз ТТ канализацију чији капацитет не задовољава перспективне потребе корисника ТТ услуга неопходно је заменити новим већег капацитета.

Дистрибутивне ТТ каблове који су положени у земљу, а капацитети не одговарају повећаном броју претплатника, задржати, а поред истих односно до планираних објеката подложити нове подземне ТТ каблове чији ће капацитет задовољити крајње потребе планираних и постојећих корисника ТТ услуга.

Планирану ТТ канализацију поставити у тротоарском простору планиране саобраћајнице, подземно, у рову потребних димензија.

На предметном подручју нема изграђених КДС капацитета те реализацију КДС-а треба извести у складу са потребама корисника са обе стране саобраћајнице.

За потребе кабловског дистрибутивног система (КДС) у оквиру постојеће и планиране ТТ канализације планирати две ПВЦ цеви ради полагања оптичких и коаксијалних каблова за потребе КДС-а. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, ТТ водове поставити у заштитну цев.

#### Комплекс црпне станице „Пионир”

За потребе преноса података предвидети постављање оптичког кабла на релацији ЦС Пионир – Кнез Милоша 27 и даље постојећим каблом до ККЦ у Делиградској.

#### Б.2.2.4. Гасоводна мрежа и постројења

У оквиру предметне саобраћајнице предвидети изградњу нископритисног ( $p=1+4$  бара) дистрибутивног гасовода, који полагају у профилу Партизанског пута од улице Лазе Стефановића до Триглавске. Дистрибутивни гасовод ће бити део гасоводне мреже која ће се прстенасто пружати од постојећих и планираних мерно-регулационих станица на територији Карабурме и Миријева (МРС „Карабурма 1”, „Карабурма 2” и „Миријево”).

Заштитна зона у којој је забрањена градња објеката супроструктуре износи 1m мерено са обе стране гасоводне цеви.

Приликом реконструкције саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) придржавати се свих ставки из

Правилника и техничких норматива за пројектовање и полагање дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви („Службени лист СРЈ”, број 20/92).

На местима укрштања гасовода са коловозом саобраћајнице исти мора бити заштићен заштитном цеви или неким другим заштитним елементом, у складу са важећим прописима и нормативима.

### Б.2.3. Јавне зелене површине

Постојећу квалитетну вегетацију максимално уклопити у новопроектвано линеарно зеленило дуж планираног проширења саобраћајнице. Постојеће дрвореде обнављати врстом која доминира у дрвореду.

Вегетацију која се планираним проширењем саобраћајнице уклања, надокнадити новопланираном садњом у оквиру простора парк-шуме дуж саобраћајнице.

Дуж улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) уз Омладински стадион задржати постојећи линеарни засад гледичије.

Постојеће зеленило у оквиру Војног комплекса уклопити у новопроектвано решење озелењавања.

Планирати нове дрвореде на деловима уз трасу где не постоје. Предвидети садњу негованих садница на оптималном међусобном растојању. При избору садног материјала предност дати врстама отпорним на аерозагађења и засољавања.

У зеленим тракама између коловоза и тротоара планирати партерно зеленило у складу са трасама подземних инсталација.

У зони проширења саобраћајнице кроз постојећи шумски појас (парк-шума Звездара) настојати да се он максимално очува и заштити, уз одговарајуће мере неге и обликовања. На нестабилном терену предвидети одговарајуће санационо зеленило које смирује и везује тло као пратећа мера механичким.

Главне пројекте уређивања и озелењавања радити на основу претходно израђеног геодетског снимка постојећег стања зеленила и мануала валоризације вегетације.

### Б.2.4. Јавни објекти

#### Б.2.4.1. Црпна станица

Предвиђа се завршетак реконструкције црпне станице „Пионир” где се планира замена три постојећа агрегата од по 50 l/s, са три нова од 100 l/s од којих је један већ замењен. На тај начин се очекује да њен рад иде и на 250 l/s у кризним условима.

Планом развоја БВС-а до 2002. и даље, уз нови резервоар од око 20.000 m<sup>3</sup> реконструисаће се постојећа црпна станица у оквиру постојећих габарита, са циљем да се повећа капацитет транспорта из прве у другу зону на 350 l/s, уз одговарајућу резерву капацитета у агрегатима од 50-100%.

С обзиром на то да се ради о јединственом погону за потискивање одређене количине воде из прве у другу зону, у оквиру даље реконструкције треба сагледати како се сви предвиђени резервни агрегати могу спаковати на најбољи начин. У постојећој црпној станици предвиђена су три мала агрегата од по 100 l/s (укупно 300 l/s) од тражених 350 l/s, што значи да би са малим повећањем агрегата добили тражених 350 l/s, па и превазишли тај захтев.

Снабдевање друге висинске зоне водом (на Дунавској падини) је у потпуности кроз тунел Звездара, па црпна станица „Пионир” има и улогу резервног погона. Предвиђено је следеће решење агрегата црпне станице „Пионир”:

- радни агрегати: 1 x СЦП 150-500 + 2 x СЦП 200-500,
- резервни агрегат: 1 x СЦП 200-500.

Четврти агрегат СЦП 200-500 од 132kW предвиђа се у наставку низа нових пумпи.

Предвиђена је изградња новог трафоа од 620 kVA чиме би се у истом простору заменио сада постојећи трафо од 315 kVA.

На објекту црпне станице предвиђена је измена усисних и потисних цевовода само непосредно уз пумпу, док сви остали делови преливно-испусног система остају исти.

Приступ комплексу остварити из Северног булеvara.

Простор за смештај службених возила и возила запослених обезбедити на припадајућој парцели.

Део комплекса црпне станице дуж границе комплекса према Северном булеvarу је резервисана површина за изградњу УМП-а, како је приказано у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење саобраћајних површина и објеката са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500.

#### Б.2.4.2. Резервоар

На садашњој локацији комплекса резервоара „Пионир” предвиђена је изградња још једне коморе од 21.000 m<sup>3</sup> како би се капацитет укупног резервоарског простора на тој локацији повећао за 50%.

Планирана је и нова граница водоводног комплекса „Пионир” због потреба непосредне санитарне заштите свих објеката као и неопходно обезбеђивање заштитног коридора од 10 m између планираног резервоара и будуће регулације новопланиране саобраћајнице УМП, чија је позиција преузета из Генералног пројекта УМП-а и биће предмет посебног планског документа.

Све коте доње и горње плоче и прелива код планираног резервоара задржавају се као код претходне две постојеће коморе. Због разлике у kotaма терена, потребно је поставити заштитни армирано-бетонски зид према саобраћајници.

Грађевинска линија планираног резервоара предвиђена је на растојању од 10 m од регулације планиране саобраћајнице УМП.

#### Б.2.4.3. Остали јавни објекти у оквиру комплекса црпне станице

Изградња нових објеката у комплексу црпне станице и резервоара „Пионир” планира се у оквиру зоне изградње, а реконструкција (доградња) постојећих објеката у оквиру зоне реконструкције (доградње), како је дато у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план за грађење саобраћајних површина и објеката са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500.

Урбанистички параметри (дозвољена висина објеката, степен заузетости и индекс изграђености) за изградњу нових објеката (нови пословни простор, измештени хангар и сл.), као и реконструкцију и доградњу постојећих објеката који се задржавају дати су у односу на грађевинску парцелу:

- „Сз” = 40%,
- „И” = 0,85,

– слободних зелених површина мин. 10% од површине парцеле,

– паркирање у оквиру комплекса према нормативима ГП: 1ПМ на 80m<sup>2</sup> БРГП.

Постојеће физичке структуре (хангар, магацини, објекат – консигнација) планиране су за рушење у БРГП од око 4.000 m<sup>2</sup>, док се задржава око 3.340 m<sup>2</sup> БРГП надземно (постојећи пословни простор БВК-а око 1060 x 3=3.180 m<sup>2</sup> и објекат црпне станице око 160 m<sup>2</sup>) и око 7.500 m<sup>2</sup> БРГП подземно (два резервоара по 3.750 m<sup>2</sup>).

Нови пословни простор планира се у оквиру грађевинских линија, на минималном растојању од 3m од регулације планиране саобраћајнице УМП, максималне спратности П+4. Максимално БРГП надземно овог објекта је 14.000 m<sup>2</sup>.

Доградња и надградња постојећег пословног простора планира се у оквиру датих грађевинских линија до максималне спратности П+3, укупне максималне БРГП дограђено око 4.400 m<sup>2</sup> и БРГП надграђено око 1.060 m<sup>2</sup>.

Изградњом новог резервоара БРГП подземно се увећава за око 3.750 m<sup>2</sup>.

Напомена: Индекс изграђености рачунат је у односу на бруто развијену грађевинску површину корисних етажа (надземних и подземних корисних етажа, осим површина за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре која опслужује предметни објекат и подземних гаража).

## Б.2.5. Уређивање јавног грађевинског земљишта

Табела 4: Уређивање јавног грађевинског земљишта – предмер радова

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	
			реконструкција	ново		
Изузимање земљишта		м <sup>2</sup>	13.680	/	13.680	
Рушење објеката	станови	м <sup>2</sup>	1.561	/	2.222	
	пословне просторије		503	/		
	помоћне просторије		158	/		
Комплекс јавног земљишта	црпна станица резервоар објекти БВК	м <sup>2</sup>	160 / 5.460 (4.400 догр + 1.060 надгр)	/ 3.750 14.00 0		
Водовод	Ø 150 mm	m	3.067,9	/	8.936,5	
	Ø 150 mm		2.597,6	/		
	Ø 500 mm		/	3.271		
Канализација	општег система	m	/	382	3.427,5	
	Ø 300 mm		/	951		
	Ø 400 mm		/	508,5		
	Ø 600 mm		/	450		
	Ø 700 mm		/			
фекална	m	/	566			
Ø 250 mm		/				
кишна		/	110			
Ø 300 mm		/	62			
Ø 400 mm	/	398				
Ø 600 mm						
Електроинсталације подземни водови	водови 110 kV	m	/	2.600	13.000	
	водови 10 kV		/	5.200		
	водови 1 kV (јавно осветљење)		/	5.200		
ТС	ТС 10/0,4 kV у објекту	ком.	1	/	1	
ТТ инсталације	ТТ канализација	m	2.320	/	3.445	
	ТТ каблови		1.125	/		
КДС	Ø 100mm	m	2.320	/	2.320	
Гасовод	дистрибутивни, притисак р=1/4бара	m	/	1.310	1.310	
Саобраћајнице		м <sup>2</sup>	делимична	потпуна	/	52.092,6
			/	52.092,6		
Дрвореди	машинско пресађивање дрворедних садница	ком.	уклања се	пресађује се	124	375
			251	/		

Подаци у датој табели су оријентациони а детаљни су приказани у оквиру Идејног пројекта.

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

### Б.3. Амбијенталне целине

#### Б.3.1. Заштитна културно-историјског наслеђа

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда који се односе на израду Плана детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут са припадајућом структуром, доградњу резервоара „Пионир” и реконструкцију црпне станице „Пионир”, потврђују да на предметном подручју нема археолошких налаза.

С обзиром на то да постоји могућност да се они открију током извођења земљишних радова, а због близине археолошког налазишта Карабурма, извођач и инвеститор радова дужни су да о почетку истих обавесте Завод за заштиту

споменика културе града Београда, да не би дошло до уништавања културно-историјских слојева.

Уколико би се приликом извођења земљаних радова наишло на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле неопходне мере заштите.

План и програм евентуалних ископавања у том случају радити у Заводу за заштиту споменика културе града Београда а у сарадњи са инвеститором градње, који је по чл. 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

### Б.4. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

#### Б.4.1. Урбанистичке мере за заштитиу животиње средине

Из приложене документације „Детаљна анализа утицаја на животну средину саобраћајнице Партизански пут”, којом је разматран концепт реконструкције саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) на основу идејних пројеката

саобраћајнице и пратећих инсталација, на основу извршене квантификације могућих утицаја на животну средину, мишљења и услова надлежних институција и значаја саобраћајнице за ширу друштвену заједницу закључено је да је изградња саобраћајнице оправдана и да ће применом предвиђених мера доћи до валоризације квалитета елемената животне средине у односу на садашње стање, посебно имајући у виду активно клизиште као и нерегулисано питање одвођења отпадних вода.

У том смислу потребно је предузети одређене мере заштите које су садржане у елаборату „Детаљне анализе утицаја на животну средину нове саобраћајнице Партизански пут” која је саставни део овог плана.

Мере које су планиране и које треба предузети у циљу смањења или спречавања штетних утицаја на животну средину:

- мере које су предвиђене законима и другим прописима,
- опште мере и техничка решења у циљу заштите животне средине,
- санација активног клизишта,
- одвођење атмосферских и употребљених вода,
- санирање инсталација водоснабдевања,
- озелењавање и уређивање зелених површина,
- неопходност мера и поступака контролисаног прикупљања и одлагања отпада,
- мониторинг,
- посебне мере и техничка решења заштите животне средине,
- мере у току извођења радова,
- мере у току редовне експлоатације саобраћајнице,
- мере за случај удеса на саобраћајници.

#### Б.4.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара планирану реконструкцију реализовати у складу са одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88 и „Службени гласник РС”, број 48/94);

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

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

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

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, број 37/88) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију објеката од МУП-а Србије – СУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

#### Б.4.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

#### Б.4.4. Урбанистичке мере од интереса за одбрану

Према обавештењу Министарства одбране – Сектора за грађевинско-урбанистичку делатност – Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране инт. бр. 5-4 од 17. фебруара 2004. добијена је сагласност за пролаз планираног магистралног водовода кроз комплекс Војне болнице.

#### Б.5. Инжењерско-геолошки услови

На основу анализе свих раније изведених истраживања као и истраживања за потребе израде Идејног пројекта

улице Партизански пут са припадајућом инфраструктуром дају се следеће геотехничке препоруке:

– Траса улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) ће се од сквера код Богословије (стационажа 0+000) до раскрснице са Волгином улицом (стационажа 0+816,452) у дужини од око 816 m изводити у стабилном терену. Површинске делове терена изграђује лес, који је веома повољних геомеханичких карактеристика. Материјали су лаки за ископ, а према грађевинским нормама ГН-200 сврставају се у II категорију. Ископи се могу изводити вертикално дубине до 2m.

– Траса новопроектване саобраћајнице у делу од раскрснице са Волгином улицом (стационажа 0+816,452) до стамбеног објекта у улици Партизански пут (Драгослава Срејовића) бр. 57 (стационажа 1+350), у дужини од око 540m, пролази кроз условно стабилни терен. По литолошком саставу, површинске делове терена изграђују глиновито-лапоровити седименти, који су хидроскопни и у присуству воде подложни бубрењу. Овај део терена је у садашњим условима умирен, али се процеси клизања лако могу активирати, неконтролисаним засепањем или натапањем водом. Материјали за ископ припадају III категорији према ГН-200.

– Траса улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) у делу од броја 57 (стационажа 1+350) до раскрснице са улицом Пере Ђетковића (1+833,387), у дужини од око 480 m пролази кроз нестабилан терен. Изградња саобраћајнице и инфраструктурних објеката у овом делу терена не препоручује се пре претходног санирања терена.

– За санацију овог дела терена као примарна мера предвиђена је потпорна конструкција, поред површинског одводњавања, планирања терена, израда кишне и фекалне канализације. Да би се обезбедила стабилност улице Партизански пут (Драгослава Срејовића), предвиђене су потпорне конструкције. Ове потпорне конструкције изводе се као дијафрагме димензија 250x80 cm, а на врху имају везне греде димензија 250x50 cm. Дијафрагме су на размаку од 2 m. Укупна дужина потпорне конструкције дуж улице Партизански пут (Драгослава Срејовића) је 458m.

– Траса саобраћајнице од раскрснице са улицом Пере Ђетковића (1+833,387) до краја новопроектване трасе (стационажа 2+450) у дужини од око 620 m, изводиће се у стабилном терену, у коме површинске делове изграђује прашинасто-песковита глина. Ископи у овом делу изводиће се материјалима који припадају II категорији према грађевинским нормама ГН-200.

Отворени ископи без подграђивања могу се изводити до дубине 1,5 m. Дубље ископе треба пројектовати са одговарајућом техничком заштитом рова, с обзиром на то да се глине одликују прелинско-пукотинском порозношћу па би код не заштићених странаца рова могло доћи до обрушавања.

За случај проширења трасе у деловима стабилног терена где се захтева усецање у природан терен више од 1,50 m обавезно је предвидети одговарајући заштитни зид са дренажом иза зида или ако има могућности терен нивелационо уредити у нагибу 1:1.

#### Комплекс црпне станице

Површинске делове терена до дубине око 6m, изграђују квартални седименти представљени лесним хоризонтима и лесоидном глином, испод којих се појављују лапоровите глине терцијерне.

Подземна вода се појављује на контакту кварталних и терцијарних седимената. Раније изведеним истраживањима (1962. год.), утврђена је дубина подземне воде од 7,5-8m.

Пројектована ката фундаирања је изнад нивоа подземне воде, али се са узбрдне стране (ка Лединачкој улици) може очекивати доток мањих количина процедних вода у темељни ископ.

Пројектованом котом фундаирања 141,05, темељни контакт би се једним делом остварио у јаче стишљивом лесу, а делом у средње стишљивој лесоидној глини. Да би се избегла хетерогеност тла у темељном контакту, предлаже се израда тампонског слоја дебљине 1m, до коте ~140mнв.

Тампонски слој треба изводити од прерађеног лесног материјала из ископа (шљунчани тампон се не препоручује, због могућности прикупљања подземне воде и расквашавања

лесних материјала, осетљивих на провлажавање). Тампонски слој од прерађеног леса треба изводити у три слоја од по 30cm уз контролисано збијање.

## В. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за издавање извода из плана и одобрења за изградњу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и за експропријацију земљишта у циљу реализације објеката од општег интереса.

### В.1. Списак планова који се стављају ван снаге доношењем плана

У оквиру границе овог плана, његовим ступањем на снагу, мењају се делови следећих планова:

– ДУП дела МЗ „Карабурма” за подручје између улица: Вишњичке, Војводе Мишка, Триглавске, Партизански пут и Боре Вукмировића, („Службени лист града Београда”, број 4/92)

(овај план преузет је као стечена обавеза у контактном подручју али је у оквиру границе плана саобраћајнице извршена корекција геометрије раскрсница које се реконструишу због проширења улице Партизански пут (Драгослава Срејовића);

– ДУП Х МЗ општине Палилула, („Службени лист града Београда”, број 22/67)

(овај план преузет је као стечена обавеза у контактном подручју али је у оквиру границе Плана саобраћајнице извршена корекција геометрије раскрсница које се реконструишу због проширења улице Партизански пут (Драгослава Срејовића);

– РП насеља Миријево, („Службени лист града Београда”, број 20/02)

(Предметни план се у оквиру границе Плана саобраћајнице мења због уклапања новопланиране раскрснице са улицом Јованке Радаковић).

Саставни део овог плана су и:

## II

Графички прилози Плана детаљне регулације:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. План намене површина са инжењерско-геолошком картом   | Р 1:2.500    |
| 2. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање | Р 1:1.000    |
| 2.1. Подужни профил  | Р1:100/1.000 |
| 2.2. Нормални попречни профили   | Р 1:100      |
| 3. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења  | Р 1: 1.000   |
| 4. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон-план)   | Р 1:1.000    |

## III

Документација Плана детаљне регулације:

- Одлука о приступању изради плана
- Извештај о јавном увиду
- Извештај о извршеној стручној контроли
- Образложење Плана
- Концепт Плана
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
- Геолошко-геотехничка документација

Графички прилози документације:

- |   |            |
|---|------------|
| 1д. Топографски план  | Р 1:1.000  |
| 2д. Копија плана са границом Плана  | Р 1:1.000  |
| 3д. Катастар водова и подземних инсталација   | Р 1:1.000  |
| 4д. Инжењерско-геолошка карта терена  | Р 1:2.500  |
| 5д. Извод из Генералног плана Београда 2021. са положајем простора обухваћеним Планом | Р 1:20.000 |
| 6д. Стечене обавезе   | Р 1:10.000 |
| 7д. Извод из Идејног пројекта   | Р 1:5.000  |

## IV

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

### Скупштина града Београда

Број: 350-19/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Председник  
Милорад Перовић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, а на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), а у вези са чланом 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПРАВОСЛАВНОГ ХРАМА СА ПРАТЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПОДРУЧЈУ ЧУКАРИЦЕ

### А. УВОД

#### А.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење предметног плана је:  
1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03);

2. Одлука о припремању урбанистичког пројекта за изградњу православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице, донета на седници Скупштине града Београда 26. септембра 1996. („Службени лист града Београда”, број 15/96).

Дописом Секретаријата за урбанизам од 26. августа 2003. бр. 350-4574, након ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), дефинисано је да урбанистички пројекат није плански документ који доноси Скупштина града, тако да је потребно овај урбанистички пројекат формално и садржајно ускладити са Законом и израдити као План детаљне регулације православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице.

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) намена предметног подручја је:

– према карти Планирано коришћење земљишта: јавне службе, јавни објекти и комплекси;

– према карти Планирано јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште: остало грађевинско земљиште унутар грађевинског рејона.

Такође према ГП Београда 2021. земљиште на коме се налазе верски објекти и објекти из њиховог састава не спада у јавно грађевинско земљиште него припада осталом грађевинском земљишту.

У предметни план је уграђен коригован, првонаграђени рад Конкурса за архитектонско-урбанистичко решење православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице који је спроведен 1995. године.

#### А.2. Повод и циљ израде плана

Повод израде плана је формирање специјализованог центра – православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице.

Циљ израде плана је заокруживање основних функција за насеља Скојевско, Видиковац и Церак, у смислу задовољења првенствено духовних потреба дела становништва, као и стварање простора за организовање уметничких и образовних програма.

#### А.3. Обухват плана

##### А.3.1. Опис границе плана

Подручје плана обухвата део територије општине Чукарица између линије коловоза улице Кнеза Вишеслава на југоистоку, ограде Филмског града на североистоку, шуме у висини Ватрогасног дома на северозападу, регулационе линије коловоза прилазног пута Ватрогасном дому на југозападу, непосредно уз насеље Спортски центар а преко пута насеља Скојевско.

Попис катастарских парцела  
КО Чукарица  
Копија катастарског плана  
д.л. 16, 17, 296 размере 1:1000; бр. 953-1/722 од 21. 03. 1997.

Подручје плана детаљне регулације  
целе катастарске парцеле:  
1962; 1963; 1964; 1965; 1966; 1967; 1968; 1969; 1970; 1971;  
1977/1; 1972; 1973; 1974; 1975; 1976/1; 1976/2; 1977/2; 1978;  
1979; 1980/1; 1980/2; 1981/2; 1982/2; -1983/2; 1984/2; 1984/4;  
1985/4; 1961/4; 13517/4;  
делови катастарских парцела:  
1961/2; 1985/2; 1986/2; 1984/3; 1984/1; 1983/1; 1982/1;  
1981/1; 13517/5; 13595/6; 13595/3; 1977/4.

Зона интервенције  
делови катастарских парцела: 1958/2; 3449/5; 1951/8;  
1951/9; 1959/2; 1961/3; 3449/3; 1961/2; 1951/3; 1951/4; 1985/2;  
1985/3; 1959/3; 13595/6;  
цела катастарска парцела: 3449/4.

Овим планом дефинише се комплекс православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице, који има површину од око 52.100 м<sup>2</sup>.

У случају неслагања бројева наведених парцела са бројевима парцела у графичком прилогу, меродаван је графички прилог.

#### А.3.2. Опис границе зоне интервенције

Зона интервенције је аутобуско стајалиште (у циљу формирања новог аутобуског стајалишта), потез управан на улици Кнеза Вишеслава на југоистоку (у циљу реализације термотехничког прикључка), потез управан на Ватрогасни пут на југозападу и потез на крајњем западу границе плана који је управан на Ватрогасни пут и линеарно се пружа ка западу (у циљу прикључка водоводне и канализационе мреже).

### Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

#### Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

У оквиру плана земљиште је намењено за јавне и за остале намене.

##### Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

Грађевинске парцеле за јавну намену су:  
– јавна саобраћајна површина – део регулације улице Кнеза Вишеслава – тротоар С1;  
– јавна саобраћајна површина – део регулације улице Ватрогасни пут – тротоар С2;  
– јавна саобраћајна површина – прилаз за комплекс СПЦ и за мерно-регулациону станицу С3;  
– јавна површина за комуналне делатности (МРС) Ј1, како је приказано на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000, лист 3.

##### Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавне намене

КО Чукарица  
Копија катастарског плана  
д.л. 16, 17, 296 размере 1:1.000; бр. 953-1/722 од 21. 03. 1997.

Јавна саобраћајна површина  
С1 – тротоар уз улицу Кнеза Вишеслава дуж југоисточне границе плана:  
целе катастарске парцеле: 1980/1; 1976/2;  
делови катастарских парцела: 1984/1; 1983/1; 1982/1;  
1981/1; 1977/2; 1977/1; 1977/4; 13517/5; 13595/6; 13595/3.  
С2 – тротоар уз улицу Ватрогасни пут дуж југозападне границе плана:

делови катастарских парцела: 1962; 1961/2, 1961/4; 1985/2; 1985/4; 1986/2; 1986/4; 1984/2; 1984/3.

С3 – делови катастарских парцела: 1975; 13517/4; 13595/3.

Ј1 – делови катастарских парцела: 1974; 1975; 13517/4; 13595/3.

У случају неслагања бројева наведених парцела са бројевима парцела у графичком прилогу, меродаван је графички прилог.

#### Б.1.1.2. Јавне саобраћајне површине

Предметна локација је са југоисточне стране оивичена улицом Кнеза Вишеслава која је у функционално рангираној уличној мрежи града у рангу улице II реда, а са југозападне стране Ватрогасним путем који је секундарног значаја и локалног карактера.

Колски приступ предметном комплексу остварити са постојећих саобраћајница Кнеза Вишеслава и са Ватрогасног пута, како је приказано графичким прилогом (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима Р 1:500, лист 2).

Службени прилаз за потребе храма и објекте у порти остварити приступном стазом из улице Кнеза Вишеслава преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара.

#### Услови за јавни градски саобраћај

У постојећем стању дуж саобраћајнице Кнеза Вишеслава, а поред предметног простора, пролазе аутобуске линије ЈГС-а.

У планираном стању опслуженост овог подручја остаје као у постојећем стању.

Постојеће аутобуско стајалиште (БУС) у улици Кнеза Вишеслава се реконструише, тако што се формира у облику нише димензија 30m x 3m, како је приказано графичким прилогом (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима Р 1:500, лист 2).

За безбедно и неометано кретање возила ЈГС-а дуж улице Кнеза Вишеслава у време реализације плана, будући фронт градилишта према постојећој саобраћајници поставити на прописан начин.

#### Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Намена осталог грађевинског земљишта према спроведеном конкурсном програму Српске православне цркве је комплекс православне цркве са следећим садржајем и капацитетима:

Објекти	БРГП	Спратност
Храм са звоником	465	/
Капела	40	/
Црквени дом	1.076	По+П+1–2
Парохијски дом	1.035	По+П+1
Црквена продавница	400	По+П+2
Мисионарски дом	1.240	По+П+1+Пк
Медијски центар СПЦ	1.240	По+П+1+Пк
Биоскоп са тржним центром	2.526	По+П+1
Конаци	5.126	По+П+1+Пк
Летња позорница	210	П
Обданиште	1.875	По+П+1–Пк
Становање за потребе СПЦ	6.938	По+П+1+Пк

Садржаји су у функцији СПЦ и могу бити груписани према намени:

- становање,
- трговина,
- пословање,
- биоскоп,
- обданиште,
- порта.

## Б.1.2.1. Карактеристичне целине и зоне

Остало грађевинско земљиште подељено је на две зоне.

Зона А – порта са пратећим садржајима у функцији СПЦ.

Одређена је границама катастарских парцела на северо-западу и североистоку, тј. регулационим линијама саобраћајница (улица Кнеза Вишеслава) на југоистоку и (Ватрогасни пут) на југозападу.

Зону А чине:

целе парцеле 1963; 1964; 1965; 1966; 1967; 1968; 1969; 1978; 1979; 1980/2; 1981/2; 1982/2; 1983/2;

делови парцела 1961/4; 1962; 1984/2; 1985/4; 1986/4.

Зона А садржи пет функционалних целина:

– порта – храм са звоником, капела, црквени дом, парохијски дом, црквена продавница;

– медијски центар СПЦ – медијска станица и мисионарски дом;

– обданиште;

– биоскоп са тржним центром – полифункционални центар;

– становање за потребе СПЦ – студентске колоније из дијаспоре, хришћански конгреси, летње радионице, привремено збрињавање угрожених, становање за свештенство, професоре и службенике.

Зона Б – посебни садржаји у функцији СПЦ.

Одређена је границом катастарских парцела на северо-западу и североистоку, регулационим линијом саобраћајнице (улица Кнеза Вишеслава) на југоистоку и границама катастарских парцела (зона А) на југозападу.

Зону Б чине:

целе парцеле 13517/4; 1970; 1971; 1972; 1973; 1974; 1975; 1976/1,

делови парцела 1977/1; 1977/2; 13595/3; 13595/6.

Зона Б садржи две функционалне целине:

– конаци – за монаштво и свештенство на краћем боравку у Београду;

– летња позорница.

## Б.1.2.2. Интерне саобраћајне површине и стационарни саобраћај

Интерне саобраћајне површине решити у функцији просторне диспозиције планираних објеката са елементима који омогућавају несметано кретање очекиваних возила (комунална, противпожарна итд.).

Коловозну конструкцију интерних саобраћајних површина које омогућају прилаз паркинзима а служе за снабдевање, противпожарне и комуналне потребе, димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, са коловозним зазором од асфалт-бетона.

На планираним отвореним паркинг површинама предвидети зазор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче) са отворима за саднице.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајних површина одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и уз поштовање нивелације постојећих улица на које се наслања предметни простор.

Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

Пешачка кретања решити у складу са постојећим стањем, коридорски уз коловоз постојеће улице Кнеза Вишеслава и посебним пешачким стазама унутар комплекса кроз уређење слободних површина.

Потребе за стационарањем возила решити у граници плана у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима преузетим из ГП Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03):

– за становање 1 ПМ (80 м<sup>2</sup> БРГП) на 1 стан

– за трговину 1 ПМ (66 м<sup>2</sup> БРГП)

– за пословање 1 ПМ (80 м<sup>2</sup> БРГП)

– за биоскоп 1 ПМ на 7 седишта

– за обданиште 1 ПМ по групи деце

– за специфичне садржаје у оквиру порте око 50 ПМ.

Стационарање возила решити на отвореном паркингу простору и у подземној гаражи.

Табеларни приказ оријентационих капацитета и потреба

Објекти	БРГШ	Број локала	Број запослених	Број становника	Број станова	Број корисника	Број соба	Потребно ПМ
Храм	465							23
Капела	40							
Црквени дом	1.076		1	4				4
Парохијски дом	1.035		4	12				12
Црквена продавница	400		3					5
Мисионарски дом	1.240		3					3
Медијски центар СПЦ	1.240		10					10
Биоскоп и тржни центар	2.526	14	18					35
Конаци	5.126		18			57	57	50
Летња позорница	420		2					10
Обданишта	1.875		14					14
Становање за потребе СПЦ	6.938	20	20	115	39			60
УКУПНО	22.381	34	93	131	43			226



### Б.1.2.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

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

### Б.1.2.4. Услови за евакуацију отпада

Технологију евакуације отпадака из планираних објеката остварити преко судова – контејнера (запремина 1.100 литара, димензије 1.38x1.20x1.45m) у складу са програмом предвиђеним садржајима поставити најмање 28 судова.

За смештај судова изградити у нивоу коловоза посебне нише ограђене зеленилом или бетонским зидовима прописаних димензија.

## Б.2. Табела биланса површина

Бруто површина плана m <sup>2</sup>	Јавно грађевинско земљиште на подручју плана m <sup>2</sup>	Остало грађевинско земљиште на подручју плана m <sup>2</sup>
око 52.100	око 1.350	око 50.750

## Б.3. Комунална инфраструктура

### Б.3.1. Хидротехничка инфраструктура

#### Б.3.1.1. Водоводна мрежа и објекти

Предметни простор припада III висинској зони водоснабдевања са постојећим примарним водоводом Ø500 и Ø400 у улици Кнеза Вишеслава и секундарним водоводом Ø100 за снабдевање Ватрогасног дома. Локацију прикључити на постојећи водовод Ø100.

С обзиром на то да је у питању велики простор где је противпожарна потрошња воде много већа од санитарне, потребно је физички раздвојити две наведене мреже и за сваку поставити одговарајући водомер.

#### Б.3.1.2. Канализациона мрежа и објекти

Предметни простор припада централном канализационом систему, делу на коме се канализација обавља парцијално, преко примарне и секундарне мреже.

Главни одводници за атмосферске воде су Репишки и Жарковачки поток, као и Падински канал, а за употребљене воде колектор 120/180 у улици Милорада Јовановића.

Канале са локације усмерити према постојећим каналима у улици Милоја Закића. Минимални пречник планирне канализације за атмосферске воде је Ø300, а минимални пречник канализације за употребљене воде је Ø250.

Због промене коефицијента отицаја на локацији, кроз Техничку документацију извршити проверу капацитета постојеће атмосферске канализације и по потреби је реконструисати.

Техничку документацију за спољну мрежу и прикључке на постојећу мрежу радити према важећим нормативима и условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

### Б.3.2. Електроенергетска мрежа и постројења

#### Б.3.2.1. Електрична мрежа и објекти

За потребе планираних потрошача електричне енергије предметног комплекса потребно је изградити ТС 10/0.4 кV са одговарајућом мрежом 10 и 1 кV као и инсталацијама јавног осветљења.

Напајање планиране ТС 10/0.4 кV биће оријентисано на постојећу ТС 110/10 кV „Жарково”. У том смислу потребно

је изградити два вода 10 кV од постојеће ТС 110/10 кV „Жарково” до предметног комплекса ради формирања петље водова 10 кV којом ће се обухватити и друге ТС 10/0.4 кV на овом подручју.

Локација водова 10 кV од комплекса до постојеће ТС 110/10 кV „Жарково” биће предмет посебног планског документа.

Планирану ТС 10/0.4 кV изградити у склопу грађевинског објекта који се први реализује, а у зависности од урбанистичког решења предметног простора, и то у зони А.

#### Б.3.2.2. ТТ мрежа и објекти

Ово подручје припада подручној АТЦ „Жарково” као и кабловском подручју No3 а које ће се реализовати изградњом истуреног степена (ИС) „Филмски град”. Место прикључка предметног комплекса биће из постојећег ТТ окна бр. 131 у ул. Кнеза Вишеслава. Од постојећег ТТ окна до појединих ТТ корисника потребно је изградити ТТ водове потребног капацитета. Веза од постојећег ТТ окна бр. 131 до ИС оствариће се посредством постојеће ТТ канализације.

Р. бр.	Објекти	Тел.
1.	храм	
2.	капела	
3.	парохијски дом	3
4.	црквени дом	2
5.	конаци	2
6.	обданиште	1
7.	летња	
8.	биоскоп и тржни центар	15
9.	црквена продавница	1
10.	стан. са дел. (јужно)	20
11.	став. са дел. (северно)	40
12.	медијски центар	3
13.	мисионарски	1
	Укупно	88

#### Б.3.2.3. Мрежа КДС

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитивање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет телематрија, видео на захтев, видео надзор, говорни сервис итд.

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

### Б.3.3. Термотехничке инсталације

#### Б.3.3.1. Топловодна мрежа и постројења

Како се ради о подручју са специфичним наменама површина и како међу грејним системима нема оштре поделе, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизоване система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

Предметни комплекс припада грејном подручју топлане „Церак”, односно топлотном конзуму магистралног топловода Ø323.9/5.9 mm изведеног дуж улице Кнеза Вишеслава.

Топлотном енергијом предметни комплекс напајати из коморе КО 1.

Прикључак на постојећи топовод (Ø323.9/5.6 mm) остварити путем топоводних цеви (Ø108/3.6 mm). Топловодну трасу водити подземно са минималном дужином укопавања од 0,8m. водећи рачуна о међусобном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

### Б.3.3.2. Гасоводна мрежа и постројења

Коришћење природног гаса као основног енергента омогућиће се изградњом следећих елемената гасоводног система:

- прикључног гасовода пречника  $\varnothing 88.9\text{mm}$ , притиска  $p=6/12$  бара од постојећег градског гасовода  $\varnothing 273\text{mm}$ , који је положен у коридору улице Кнеза Вишеслава, и то са стране предметног комплекса, до мерно-регулационе станице;

- мерно-регулационе станице капацитета  $V=320\text{ m}^3/\text{h}$  у којој ће се вршити смањење притиска са  $p=6/12$  бара на  $g=1/4$  бара, контрола протока гаса и њихова одоризација;
- дистрибутивног гасовода притиска  $p=1/4$  бара.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објекта супраструктуре износи:

- за прикључни гасовод  $\varnothing 88.9\text{mm}$ ,  $p=6/12$  бара, по 3m са обе стране гасоводне цеви;

- за мерно-регулациону станицу, 15m у радијусу око ње;
- за дистрибутивни гасовод  $p=1/4$  бара по 1 m са обе стране гасоводне цеви.

Мерно-регулациона станица је објекат опремљен са свом неопходном орматуром са два против-пожарна шахта и оградом око ње и има приступну саобраћајницу ширине 3m.

Мерно-регулациону станицу (МРС) сместити у оквиру заштитне ограде на површини димензија око 12 x 10,5m на посебној грађевинској парцели резервисаној за њу. Изградњу планирати у оквиру зоне Б.

Приликом укрштања постојећег градског гасовода  $\varnothing 273\text{mm}$ , и планираних саобраћајница предвидети уградњу заштитних канала.

За пројектовање и извођење наведених елемената гасоводног система у свему применити:

1. Условне и техничке нормативе за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88);

2. Правилник о техничким условима и нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени гласник РС”, број 22/92).

### Б.3.4. Зелене површине

Површина на којој се налази комплекс православног храма Св. Лука налази се у рубној зони шуме Кошутњак. У циљу заштите зеленог фонда, постојећу квалитетну вегетацију максимално уклопити у новопроектовано пејзажно уређивање. При избору садног материјала предност дати лишћарским врстама које су доминантне на предметној локацији.

Пројекат уређивања урадити у складу са наменом објекта. У оквиру комплекса постојећа и планирана паркинг места засенити садницама високих лишћара. Предвидети садњу школованих садница на сваком трећем паркинг месту.

Око комплекса планирати претежно живу ограду.

У оквиру граница предметног комплекса, уређивање зелених и слободних површина решити посебним пројектом, а у складу са саобраћајним и архитектонско-грађевинским решењем као и трасама подземних инсталација.

Главне пројекте уређивања и озелењавања радити на основу претходно израђеног геодетског снимка постојећег стања зеленила и мануала валоризације вегетације.

### Б.4. Амбијенталне целине

Подручје плана је у северном делу општине Чукарица и припада средњој просторној зони града Београда, тј. урбанистичкој целини Баново брдо.

Приоритет ове градске целине дефинисан је садржајима везаним за културу, централне и јавне функције, што одређује карактер простора.

Посебна вредност овог градског подручја су велике зелене шумске и спортско-рекреативне целине у оквиру паркуме Кошутњак са припадајућим спортским центром и комплексом спортског центра Државни институт за физичку културу (ДИФ).

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима предметни простор није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте кој уживају статус заштите.

Посебних услова за заштиту културно-историјског наслеђа за предметно подручје нема.

### Б.5. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

#### Б.5.1. Урбанистичке мере за заштитиу живојине средине

У комплексу применити делатности које у радним условима не контаминирају животну средину и не угрожавају остале мирне садржаје.

У пројектовању поткровља применити одговарајуће топлотне изолационе материјале. Поткровља осветлити вертикалним прозорским отворима. Обезбедити засену простора у порти где се окупује веће окупљање људи.

#### Б.5.2. Урбанистичке мере за заштитиу од пожара

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

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/97, 18/82, 26/83), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92).

У складу са Законом о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84, 18/89) мора се прибавити одобрење за место локације од Управе противпожарне полиције.

Инвеститор има обавезу прибављања сагласности на техничку документацију од МУП-а Србије СУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

Подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

За предметни план прибављено је Обавештење бр. 217-52/03 од МУП-а – СУП-а – Управе противпожарне полиције у Београду.

#### Б.5.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

#### Б.5.4. Урбанистичке мере за заштитиу људи и добара

У вези са цивилном заштитом инвеститор има обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа, сагласно члану 74. Закона о одбрани („Службени гласник РС”, број 45/91).

### Б.6. Инжењерско-геолошки услови

У морфолошком погледу предметна локација представља плато при гребену по којем је трасирана улица Кнеза Вишеслава која га ограничава у југоисточном делу и налази се на коти 196–202 мнв, са благим нагибом падине око 3,5% према југозападу.

На овом делу терена уочене су две вртаче:

– у централном делу вртача дубине од око 1 m, генералног пружања од истока ка западу;

– у западном делу вртача мањих димензија и дубине од око 3 m, највећим делом запуњена насутим материјалом.

На основу постојећих података истраживања геолошку основу терена изграђују: сарматски кречњаци који се на овом делу јављају на дубини од 5,5 и 13,5 m. Преко њих налажени су квартарни седименти представљени: елувијално-делувијалном глином са кречњачком дробином, делувијално-пролувијално, глиновито-прашинасто тло, делувијално-прашинасто-глиновито материјал и прашинасто-песковито лесоиди. Површину терена прекрива насуте тло које је продукт антропогене делатности.

У време извођења истраживања (дубина истраживања 15 m), није констатован ниво подземне воде.

На основу целокупног сазнања о геотехничкој конструкцији терена на предметној локацији, грађевинска површина на овом простору повољна је за градњу објеката, што се осликава чврстом стенском масом у подини и прашинасто-песковито-глиновитим материјалом у зони ископа, са нивоом подземне воде ван дубине фундирања. Једино ограничење због разуђеног палеорељефа је могућност неравномерног слегања тла испод објекта. Темелни ископ за објекте предметног комплекса извршити у глиновитом материјалу који по ГН 200 класификацији земљишта припада III категорији ископа. За све ископе од 1,5 m за ниво даљег пројектовања потребно је извршити занализу услова ископа и дефинисати радни нагиб.

У даљој фази пројектовања неопходно је урадити додатна геолошко-геотехничка истраживања. Истраживања урадити у складу са одредбама Правилника о потребном степену изучености инжењерско-геолошких својстава за потребе планирања, пројектовања и грађења („Службени гласник РС”, број 51/96).

### Б.7. Уређивање јавног грађевинског земљишта

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

Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина
			реконструкција	ново	
Изузимање земљишта	саобраћајнице	m <sup>2</sup>		1.350	1.350
Канализација (кишна)	мин. Ø 300	m		47	47
Канализација (фекална)	мин. Ø 250	m		80	80
Трафо-станица	10/0,4 kV у објекту	ком.		1	1
Топловод	Ø 108/3,6 mm	m		60	60
Гасовод	градски P=6/12 бара	m		14	14
MPC	B=320 m <sup>2</sup> /h	ком.		1	1
Саобраћајнице (тротоар)	тротоар	m <sup>2</sup>	делимична	1.350	1.350
			потпуна		

## В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Овим планом дати су показатељи и правила за изградњу нових објеката.

Хоризонтална регулација за изградњу објеката дефинисана је:

– регулационом линијом ка улици Кнеза Вишеслава и Ватрогасном путу;

– грађевинском линијом удаљеном: претежно 21,5 m од коловоза улице Кнеза Вишеслава, 8 m од регулационе линије Ватрогасног пута, 9 m и 14 m од границе парцеле ка шуми на северозападу и претежно 9 m од границе парцеле ка Филмском граду на североистоку;

– унутрашњим грађевинским линијама дефинисаном растојањима у односу на аналитички дефинисане осе правца север-југ (О1) и правца запад-исток (О2) и на границе катастарских парцела.

Хоризонтална и вертикална регулација приказане су на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима Р 1:500, лист 2.

### В.1. Општа правила

1.1. Могућа је парцелација и препарцелација катастарских парцела тј. формирање нових грађевинских парцела

што је условљено израдом урбанистичког пројекта за предметне катастарске парцеле.

1.2. Објекте постављати у оквиру планираних спољних и унутрашњих грађевинских линија.

1.3. Дозвољена је изградња тримова – надстреха у простору који се јављају везани уз објекте или слободностојећи на отвореном простору, максималне висине до 4m. Позиција тримова није одређена грађевинским линијама.

1.4. Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,20 m.

1.5. Кровови су вишеводни са кровним покривачима који одговарају нагибима кровних равни.

1.6. Није дозвољена изградња мансардних кровова.

1.7. Осветљење поткровне етаже планирати преко вертикалних кровних прозора смештених у кровним бацама.

1.8. Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) могу прелазити грађевинску линију максимално 1 m и то на максимално 50% површине фасаде на минималној висини од 4 m изнад тротоара.

1.9. Приликом пројектовања и изградње нових објеката поштовати институцију православног храма као доминантног духовног репера и урбаног мотива у простору у смислу остваривања архитектонско-стилске усклађености објеката у комплексу са архитектуром храма.

1.10. Дозвољено је ограђивање објеката или целина унутар комплекса православног храма, при чему је ограда транспарентна и максималне висине 1,6 m.

1.11. За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин финансирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре; истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) као и са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

1.12. Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа.

1.13. Сваку фазу реализације у потпуности комунално опремити.

## В.2. Правила за зону А

2.1. Кота приземља храма је на макс. 0,90 m од коте тротоара.

2.2. Кота венца звоника је 24,5 m.

2.3. Кота венца куполе је 18 m.

2.4. Кота венца брода храма је 10,5 m.

2.5. Кота приземља капеле је 0,20 m.

2.6. Архитектонско обликовање парохиског и црквеног дома остварити у стилу са архитектуром храма.

2.7. Степен заузетости грађевинске парцеле С је макс. 17%.

2.8. Индекс изграђености грађевинске парцеле И је макс. 0,55.

2.9. Кота приземља пратећих објеката је макс 0,20 m, од коте приступног тротоара ако је у приземљу пословање, тј. макс 1,2 m, ако је у приземљу становање.

2.10. Спратност објеката је макс. П+2 или П+1+Пк (макс. висина венца у односу на коту приступног тротоара је 10,5 m).

2.11. Колски пролаз кроз приземља објеката има минималну ширину од 5,50 m.

и минималну висину од 2,80 m.

2.12. Дечја установа је капацитета 170 места са 1.875 m<sup>2</sup> БРГП и парцелом од 1870 m<sup>2</sup>.

## В.3. Правила за зону Б

3.1. Степен заузетости грађевинске парцеле С је макс. 9%.

3.2. Индекс изграђености грађевинске парцеле И је макс. 0,31.

3.3. Кота приземља објеката је макс 0,20 m од коте приступног тротоара.

3.4. Спратност објеката је П (летња позорница) тј. П+1+Пк (конаци) са висином приземља од 4,5 m, при чему је макс. висина венца (летња позорница) 5 m односно 9 m (конаци) у односу на коту приступног тротоара.

## Г. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

План даје могућност фазне реализације по зонама (зона А и зона Б).

## Д. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

### Д.1. Стечене обавезе

Урбанистичко-технички услови – УТУ (бр. 350-2582/99) на основу којих је издата урбанистичка дозвола прихватају се као стечена обавеза у смислу задржавања аналитичко-геодетских елемената тј. одређених грађевинских линија за објекте: храм са звоником, црквени дом и парохиски дом.

Капацитети из наведених УТУ нису стечена обавеза.

План предвиђа могућност повећања капацитета објеката у порти (парохиски дом и црквени дом) у односу на наведене УТУ, с обзиром на то да су УТУ третирани изградњу храма у целини и изградњу прве фазе пратећих објеката.

Повећање капацитета се планира и кроз изградњу капеле и црквене продавнице у порти, као и мултифункционалног центра на ободу порте.

Део територије плана разрађиван кроз УТУ може се разрађивати кроз урбанистички пројекат.

Реализација храма, према наведеним УТУ је завршена.

Реализација парохиског дома, према наведеним УТУ је у току.

Најмања територија која се може разрађивати урбанистичким пројектом је зона.

Обзиром да се план спроводи кроз израду урбанистичких пројеката обавезно је разматрање идејних архитектонских решења планираних објеката за сваку зону на Комисији за планове СГБ.

Овај план детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за израду обавезних урбанистичких пројеката, означених на графичком прилогу „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р 1:1.000, лист 3.

## Б. САДРЖАЈ ОСТАЛОГ ДЕЛА ПЛАНА

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Лист 1 Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне	Р 1:1.000
Лист 2 Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима	Р 1:500
Лист 3 План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1000
Лист 4 План водоводне и канализационе мреже и објеката	Р 1:500
Лист 5 План електроенергетске и ТТ мреже и објеката	Р 1:500
Лист 6 План топловодне и гасоводне мреже и објеката	Р 1:500
Лист 7 Скупни приказ комуналне инфраструктуре (синхрон-план)	Р 1:500
Лист 8 Инжењерско-геолошка карта и профили	Р 1:500

### ДОКУМЕНТАЦИЈА

Текстуални део

- Одлука о припремању израде плана
- Извештај о јавном увиду
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извод из УТУ
- Распис конкурса
- Услови ЈКП
- Извештај о извршеној стручној контроли

Графички део

Д.1. Извод из ГП-а 2021	Р 1:20.000
Д.2. Топографска подлога	Р 1:500
Д.3. Катастарска подлога	Р 1:1.000
Д.4. Катастар подземних инсталација и водова	Р 1:500
Д.5. Кориговано – усаглашено конкурсно решење	Р 1:500

\* \* \*

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

Скупштина града Београда

Број 350-20/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Скупштина града Београда на седници одржаној 16. фебруара 2005. године, на основу члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 14/04 и 30/04) и члана 7. Одлуке о Награди града Београда за стваралаштво младих („Службени лист града Београда”, број 5/03), донела је

## РЕШЕЊЕ

### О ИМЕНОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА ДОДЕЛУ НАГРАДЕ ГРАДА БЕОГРАДА ЗА СТВАРАЛАШТВО МЛАДИХ

1. Именује се у Комисију за доделу Награде града Београда за стваралаштво младих, на време од две године и то: за председника:

– др Мирко Вујошевић, професор Факултета организационих наука и Електротехничког факултета,

за чланове:

– Др Жарко Смиљанић, професор Факултета ликовних уметности,

– Ратомир – Рале Дамјановић, књижевник, уредник II програма Радио Београда,

– Миодраг Сретеновић, професор, директор Музичке школе „Станковић”,

– Биљана Радосављевић, психолог, директор Основне школе „Мирослав Антић”.

2. Ово решење објавити у „Службеном листу града Београда”.

#### Скупштина града Београда

Број 112-35/05-ХП-01, 16. фебруара 2005. године

Председник

Милорад Перовић, с. р.

На основу члана 131, 132, 135. и члана 145. став 1. Закона о раду („Службени гласник РС”, бр. 70/01 и 73/01), Посебног колективног уговора за комунална предузећа града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 29/02, 5/03 и 11/03), члана 3. Статута Јавног предузећа за стамбене услуге и члана 131. Појединачног колективног уговора Јавног предузећа за стамбене услуге („Службени лист града Београда”, бр. 14/03, 17/03 и 8/04), Савез синдиката Србије – Синдикална организација – Јавно предузеће за стамбене услуге, директор и градоначелник града Београда, као овлашћени орган оснивача, 17. фебруара 2005. године закључују

## КОЛЕКТИВНИ УГОВОР

### О ИЗМЕНИ ПОЈЕДИНАЧНОГ КОЛЕКТИВНОГ УГОВОРА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА СТАМБЕНЕ УСЛУГЕ

#### Члан 1.

У Појединачном колективном уговору Јавног предузећа за стамбене услуге („Службени лист града Београда”, бр. 14/03, 17/03 и 8/04) Прилог „Преглед послова по групама и коефицијентима радних места”, мења се и гласи:

#### „ПРЕГЛЕД СИСТЕМАТИЗОВАНИХ ПОСЛОВА И КОЕФИЦИЈЕНАТА ЊИХОВЕ СЛОЖЕНОСТИ

Стручна спрема коефициј.

#### I – ОПШТЕ РУКОВОЂЕЊЕ

- |  |     |      |
|--|-----|------|
| 1. Заменик директора предузећа           | BCC | 7    |
| 2. Технички секретар директора предузећа | CCC | 2,95 |

#### II – СЕКТОР ЗА ТЕХНИЧКЕ ПОСЛОВЕ

- |   |     |     |
|---|-----|-----|
| 3. Директор Сектора за техничке послове | BCC | 6,5 |
| 4. Технички секретар директора сектора  | CCC | 2,8 |

#### Служба за одржавање и техничку припрему

- |   |         |      |
|---|---------|------|
| 5. Шеф Службе за одржавање и техничку припрему                  | BCC     | 5,2  |
| 6. Главни инжењер за грађевинско-занатске радове                | BCC     | 4,7  |
| 7. Самостални инжењер за ИО и ТО за грађевинско-занатске радове | BCC     | 4,2  |
| 8. Главни инжењер за ИО и ТО за лифтове                         | BCC     | 4,7  |
| 9. Самостални инжењер за ИО и ТО за лифтове                     | BCC     | 4,2  |
| 10. Самостални инжењер за ИО и ТО за електрорадове              | BCC     | 4,2  |
| 11. Инжењер за ИО и ТО за електрорадове                         | BCC/ВШС | 3,6  |
| 12. Самостални инжењер за ИО и ТО хидропостројења               | BCC     | 4,2  |
| 13. Техничар за ИО и ТО за грађевинско-занатске радове          | CCC     | 3,15 |
| 14. Техничар за ИО и ТО за лифтове                              | CCC     | 3,15 |
| 15. Техничар за ИО и ТО за електрорадове                        | CCC     | 3,15 |
| 16. Техничар за ИО и ТО за хидропостројења                      | CCC     | 3,15 |
| 17. Техничар за анализу и калкулацију цена                      | CCC     | 2,75 |
| 18. Техничар за противпожарну заштиту                           | CCC     | 3,15 |

#### Служба за одржавање на територијама градских општина

- |  |     |      |
|--|-----|------|
| 19. Руководилац радне јединице                         | BCC | 5    |
| 20. Техничар за ИО и ТО за грађевинско-занатске радове | CCC | 3,15 |
| 21. Техничар за ИО и ТО за лифтове                     | CCC | 3,15 |
| 22. Техничар за ИО и ТО за електрорадове               | CCC | 3,15 |
| 23. Техничар за послове одржавања хигијене зграде      | CCC | 3,15 |

#### Служба хитних интервенција

- |                                    |        |          |
|------------------------------------|--------|----------|
| 24. Шеф службе хитних интервенција | BCC    | 5        |
| 25. Диспечер                       | CCC    | 3,15     |
| 26. Електромонтер                  | BKB/KB | 2,85/2,6 |
| 27. Лифтмонтер                     | BKB/KB | 2,85/2,6 |
| 28. Водоинсталатер                 | BKB/KB | 2,85/2,6 |

#### III – СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| 29. Директор Сектора за правне и опште послове | BCC | 6,5 |
| 30. Референт за административне послове        | CCC | 2,8 |

#### Служба за имовинско-правне послове

- |  |     |      |
|--|-----|------|
| 31. Шеф Службе за имовинско-правне послове                 | BCC | 5    |
| 32. Правни заступник                                       | BCC | 4    |
| 33. Виши референт за имовинско-правне послове              | BCC | 3,8  |
| 34. Референт за административне-послове                    | CCC | 2,7  |
| 35. Виши референт за имовинске-послове                     | BCC | 4    |
| 36. Референт за имовинске-послове у документационом центру | CCC | 3    |
| 37. Виши референт за имовину и промет некретнина           | BCC | 4    |
| 38. Референт за имовину и промет некретнина                | CCC | 2,9  |
| 39. Административни референт за промет некретнина          | CCC | 2,65 |
| 40. Виши референт за пословни простор и гараже             | BCC | 4    |
| 41. Референт за пословни простор и гараже                  | CCC | 2,9  |
| 42. Референт за имовинске послове у радној јединици        | CCC | 2,9  |

#### Служба за нормативне и кадровске послове

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| 43. Шеф Службе за нормативне и кадровске послове | BCC | 4,9 |
| 44. Виши референт за нормативне послове          | BCC | 4   |
| 45. Виши референт за правне послове              | BCC | 4   |
| 46. Референт за кадровске послове                | CCC | 3   |
| 47. Психолог                                     | BCC | 3,8 |

	Стручна спрема	коефици.		Стручна спрема	коефици.
<b>Служба за опште послове</b>			<b>Комерцијална служба</b>		
48. Шеф Службе за опште послове	VCC	4,8	80. Шеф службе	VCC	4,8
49. Виши референт за опште послове	VCC	3,8	81. Виши референт за комерцијалне послове	VCC	3,8
50. Виши референт за опште послове ППЗ и ЗНР	VCC	3,8	82. Референт за комерцијалне послове	ССС	2,9
51. Референт за административне послове у радној јединици	ССС	2,75	83. Магационер	ССС	2,75
52. Референт за административне послове писарнице и архиве	ССС	2,75	84. Помоћни магационер – дистрибутер	ССС	2,65
53. Референт за архиву	ССС	2,9	<b>V – САМОСТАЛНА СЛУЖБА ЗА ЈАВНЕ НАБАВКЕ</b>		
54. Дактилограф	ССС	2,35	85. Помоћник директора	VCC	5,7
55. Диспечер за путничка возила	ССС	3	86. Виши референт за јавне набавке и уговарање	VCC	4
56. Возач путничког возила	ССС	2,45	87. Референт за јавне набавке и уговарања	VШС	3,25
57. Радник на умножавању материјала и факсу	III степен	2,4	88. Референт за административне послове и архиву	ССС	2,7
58. Кафе куварица	II степен	1,65	<b>VI – САМОСТАЛНА СЛУЖБА ЗА МАРКЕТИНГ И ИНФОРМИСАЊЕ</b>		
<b>IV – СЕКТОР ЗА ЕКОНОМСКО-ФИНАНСИЈСКЕ ПОСЛОВЕ</b>			89. Помоћник директора	VCC	5
59. Директор Сектора за економско-финансијске послове	VCC	6,5	90. Промо асистент	VCC	3,6
60. Референт за административне послове	ССС	2,8	91. Технички асистент	ССС	2,7
<b>Финансијска служба</b>			<b>VII – САМОСТАЛНА СЛУЖБА ЗА УПРАВЉАЊЕ КВАЛИТЕТОМ, ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ И ИНТЕРНУ КОНТРОЛУ</b>		
61. Шеф финансијске службе	VCC	5	92. Помоћник директора	VCC	5,7
62. Виши референт за обрачун, праћење и контролу пореза	VCC	4,2	93. Главни инжењер за квалитет	VCC	4,6
63. Ликвидатор I	ССС	2,85	94. Инжењер за квалитет	VCC	4
64. Ликвидатор II	ССС	2,85	95. Пројектант информационог система	VCC	4,6
65. Ликвидатор III	ССС	2,75	96. Систем инжењер	VCC/VШС	3,8
66. Референт за фактурисање и наплату прихода I	ССС	2,85	97. Систем администратор	VШС/ССС	3,4
67. Референт за фактурисање и наплату прихода II	ССС	2,85	98. Администратор базе података	VCC/VШС	3,6
68. Референт за обрачун зарада, накнада и других примања	ССС	2,9	99. Самостални пројектант	VШС	3,6
69. Референт за обраду текућих рачуна и рекламација	ССС	2,75	100. Контролор	VCC/VШС	3,6
70. Благајник	ССС	2,9	101. Административни референт	ССС	2,6
<b>Служба плана, анализе и аналитичког књиговодства</b>			<b>Члан 2.</b>		
71. Шеф службе	VCC	5	Ова измена Појединачног колективног уговора Јавног предузећа за стамбене услуге ступа на снагу даном закључивања, а примењиваће се наредног дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.		
72. Виши референт за план, анализу и извештаје	VCC	4	<b>Јавно предузеће за стамбене услуге</b>		
73. Виши референт за наплату прихода, калкулацију цена, расподелу и статистичке извештаје	VCC	4	Број 500/05, Београд, 17. фебруара 2005. године		
74. Виши референт АОП-а	VШС/ССС	3,3	Генерални директор <b>Душан Ракић, с. р.</b>		
75. Референт АОП I за трошкове и приходе од одржавања и пословног простора	ССС	2,9	<b>Скупштина града Београда</b>		
76. Референт АОП II за трошкове и приходе од одржавања и гаража	ССС	2,9	Број 36-189/05-5-Г, Београд, 17. фебруара 2005. године		
77. Референт АОП III за трошкове и приходе од одржавања	ССС	2,75	Градоначелник <b>Ненад Богдановић, с. р.</b>		
78. Референт АОП за материјално књиговодство и откуп станова	ССС	2,9	<b>Савез синдиката Србије</b>		
79. Референт за обраду радних налога и шифрирања	ССС	2,75	<b>синдикална организација</b>		
			<b>Јавно предузеће за стамбене услуге</b>		
			Број б.б./05, Београд, 17. фебруара 2005. године		
			Председник, <b>Обреновић Снежана, с. р.</b>		

**САДРЖАЈ**

	Страна		Страна
План детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје блокова Ц2, Ц3, Ц6–9 -----	1	План детаљне регулације за део Жаркова, уз Трговачку улицу – општина Чукарица (нацрт плана) –	56
План детаљне регулације блока између улица: Димитрија Туцовића, Живојина Жујовића, Љубљанске и Чегарске, општина Звездара -----	21	План детаљне регулације за реконструкцију саобраћајнице Партизански пут (Драгослава Срејовића) са припадајућом инфраструктуром, доградњу резервоара и реконструкцију црпне станице „Пионир” --	67
План детаљне регулације блокова 132 и 133 између улица: Владе Зечевића (Ивана Ђаје), Његошеве, Максима Горког, 14. децембра (Цара Николаја) и Макензијеве – општина Врачар -----	36	План детаљне регулације за изградњу православног храма са пратећим објектима на подручју Чукарице -----	78
План детаљне регулације блока између улица: Пвијићеве, Рузвелтове, Албанске споменице и Никодима Милаша (Радмиле Рајковић) на територији општине Палилула -----	47	Решење о именовању Комисије за доделу Награде града Београда за стваралаштво младих -----	85
		Колективни уговор о измени Појединачног колективног уговора Јавног предузећа за стамбене услуге –	85

---

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259  
Претплата: телефон 3061-706, 3061-688

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДОЈКА СРЕТЕНОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 242, 246. Штампа: ЈП „Службени гласник”, Штампариија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15