



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 41

28. април 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 28. априла 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА ПОДРУЧЈЕ ОД УЛИЦЕ ГОСПОДАРА ВУЧИЋА ДО УЛИЦА МИТЕ РУЖИЋА И МИС ИРБИЈЕВЕ, БЛОКОВИ Д1-Д3, Д21, Д22, Д27-Д35

ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни основ

Правни основ за израду овог плана детаљне регулације представљају:

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15);

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

Одлука Скупштине Града Београда о припремању Детаљног урбанистичког плана Булеvara револуције (Булеvara краља Александра) („Службени лист Града Београда”, број 6/93);

Након усвајања Просторно програмског решења (КИО – 6.11.1996.), закључено је да се Детаљни урбанистички план подручја Булеvara револуције даље разрађује по сегментима.

1.2. Повод и циљ израде плана

Предметни 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.

Планом је предвиђена тотална реконструкција подручја обухвата плана, која подразумева ширење и реконструкцију саобраћајне и инфраструктурне мреже, подизање нивоа урбанитета путем економски исплатљиве, али и друштвено корисне и естетски прихватљиве, нове изградње, значајно повећање стамбеног и пословног фонда, осавремењавање постојећих јавних установа кроз урбану и функционалну обнову. Пошто овај концепт подразумева јасније и конкретније интервенције у простору, тиме се условљава и јаче

дефинисање просторних услова за реализацију наведеног развоја.

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

- прецизним дефинисањем јавног интереса и разграничењем земљишта за јавну и осталу намену;
- стварањем планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- одређивањем регулационе ширине улица чиме ће се створити услови за подизање спратности, а самим тим и повећање густине изграђености;
- квалитативним подизањем стандарда инфраструктурне опремељености према дефинисаним капацитетима просторне целине;
- успостављањем уравнотеженог односа становања и делатности.

1.3. Граница подручја плана

План обухвата просторну целину општине Звездара, подручје између улице Господара Вучића на западу, Вјекослава Ковача и Ариљске на северу, Мите Ружића и Мис Ирбијеве на југоистоку и улице Паје Јовановића и Миодрага Петровића Чкаље на југозападу. Предметни простор се налази у средњој зони града, у оквиру урбанистичке целине Булевар краља Александра.

Границом плана разрађује се простор површине од 31,8 ha.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Звездара, и то:

Целе парцеле:
1975, 4556/6, 4556/7, 4556/12, 4657, 4658, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663/1, 4663/2, 4663/3, 4663/4, 4663/5, 4663/6, 4779/1, 4779/2, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786/1, 4786/2, 4786/3, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796/1, 4796/2, 4797, 4799/1, 4799/2, , 4799/3, 4800, 10023/2, 10585/1, 10587/1, 10587/2, 10588, 10589, 10590, 10591, 10592, 10593, 10594/1, 10594/2, 10595, 10596, 10597, 10598, 10599, 10600, 10601/2, 10602/1, 10603, 10604, 10605, 10606, 10607, 10608, 10609, 10610, 10611, 10612, 10614, 10615, 10616, 10617, 10618, 10619, 10620, 10621, 10622, 10623, 10624, 10625, 10626, 10627, 10628, 10629, 10630, 10638, 10639, 10640, 10641, 10642, 10643, 10644, 10645, 10646, 10647, 10648, 10649, 10650, 10658, 10659, 10660, 10661, 10662/1, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667, 10668, 10669, 10673, 10674, 10675, 10680/1, 10680/2, 10682/2, 10683/1, 10683/2, 10685/1, 10685/2, 10688, 10689, 10690/1, 10690/2, 10691, 10692, 10693/1, 10693/2, 10694, 10695, 10696, 10697, 10698, 10699, 10700, 10701, 10702, 10703, 10704, 10705, 10706/1, 10706/2, 10707/1, 10707/2, 10708,

10709, 10710/2, 10711/1, 10711/2, 10712, 10713, 10714/1, 10714/2, 10715/1, 10715/2, 10716, 10717, 10718/1, 10718/2, 10719, 10720, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734/1, 10734/2, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797, 10798, 10799, 10800, 10801, 10802, 10803, 10804/1, 10804/2, 10804/3, 10805/1, 10806, 10807, 10808, 10809, 10810, 10811, 10812, 10813, 10814, 10815, 10816, 10817, 10818, 10819, 10820, 10821, 10822, 10823/1, 10823/2, 10824, 10825, 10826, 10827, 10828, 10830/1, 10830/2, 10830/3, 10830/4, 10830/5, 10830/6, 10830/7, 10831, 10834/1, 10834/2, 10834/3, 10835, 10836, 10837, 10838, 10839, 10840, 10841, 10842/1, 10842/2, 10843, 10844, 10845, 10846, 10847, 10848, 10849, 10850/1, 10850/3, 10851, 10852, 10853, 10854, 10855, 10856, 10857, 10858, 10859, 10860, 10861, 10862, 10863, 10864, 10865, 10866, 10867, 10868, 10869, 10870/1, 10870/2, 10871, 10872, 10874, 10875, 10876, 10877, 10878, 10879, 10880/1, 10880/10, 10880/2, 10880/3, 10880/4, 10880/5, 10880/6, 10880/7, 10880/8, 10880/9, 10881/1, 10881/2, 10883, 10970, 10977, 10978, 10979/2, 10980, 10981, 10982, 10983, 10984, 10985, 10986, 10987, 10988, 10989, 10990, 10991, 10992, 10993, 10994, 10996, 10997, 10998, 10999, 11000, 11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006, 11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012, 11013, 11014, 11015, 11016, 11017, 11018, 11019, 11020, 11021, 11022, 11026/1, 11026/2, 11027, 11028, 11029, 11030, 11031, 11032, 11033, 11034, 11035, 11036, 11037, 11038, 11039, 11040, 11041, 11042, 11043, 11044, 11045, 11046, 11047, 11048, 11049, 11050, 11051, 11052, 11053, 11054, 16013.

Делови парцела:

4556/1, 4556/8, 4556/9, 4556/10, 4562/1, 4564/1, 4564/2, 4564/3, 4564/4, 4564/5, 4565/5, 4566/4, 4767/1, 4767/2, 4767/4, 4770, 4771, 4778/1, 4778/2, 4801, 4811, 4812/1, 4812/3, 5570/2, 5571, 5572, 5573/1, 5573/2, 7794/2, 7795/3, 7799/1, 10023/3, 10023/4, 10574, 10575/1, 10575/2, 10576, 10577, 10578, 10579, 10580, 10581, 10582, 10583, 10584, 10585/2, 10586, 10586, 10601/1, 10637, 10651, 10657, 10670, 10679, 10680/3, 10681, 10682/1, 10832/1, 10833, 10873, 10884/1, 10931, 10932, 10933, 10934, 10935, 10936/1, 10971, 10979/1, 11055, 11059, 11060, 11089, 11090, 11095, 11099, 11100, 11141, 11142, 11143, 11197, 11197, 11370, 11371, 11375, 11376.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 01-Катастарско-топографска подлога са границом плана.

1.4. Подлоге за израду плана

Предметни План детаљне регулације се ради на следећим подлогама:

Катастарско-топографски план 1:500 – Републички геодетски завод, Београд

Геодетски план водова 1:500, скениран и оријентисан – Републички геодетски завод, Београд

1.5. Условљености из плана вишег реда

Према ПП Београда до 2021. године („Службени лист Града Београда”, 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) основне намене предметног простора су: становање и стамбено ткиво, комерцијалне зоне и градски центри, те јавне службе,

јавни објекти и комплекси. Неведене намене уједно представљају и грађевинске целине са истим правилима грађења.

ПП-ом су за територију у обухвату плана дефинисане следеће намене:

1. становање (компактни, отворени и мешовити блок и индивидуално становање);
2. комерцијална зона, односно посебни пословни комплекси;
3. пословно-трговачка улица (Булевар краља Александра);
4. дечија установа;
5. област образовања-стандардни ниво (Грађевинско-техничка школа, Висока грађевинско-геодетска школа и Ћачки дом);
6. установе примарне медицинске заштите (Дом здравља);
7. зелене површине – скверови.

– компактни градски блок

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Максимални индекс изграђености парцеле	блокови у централној зони	3.5
	блокови ван централне зоне	3
Максимални индекс изграђености угаоних објеката		Ии x 1,15
Максимални степен заузетости парцеле	блокови у централној зони	60%
	блокови ван централне зоне	50%
Максимални индекс заузетости угаоних објеката		Из x 1,15
Минимални проценат озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони	15%
	постојећи блокови ван централне зоне	25%
	нови блокови	30%
Максимална висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву	1.5 шир.улице
	у новим блоковима	1.0 шир.улице
Минимални број паркинг места за становање		0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Минимални број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 м ² БПП

Растројања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

Растројања грађевинске линије објекта од регулационе линије	У зависности од планиране регулације саобраћајнице	
Растројања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0.0 m
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	меродавно је растојање између објеката али не мање од 1.5 m, и то између фасада без прозора
	у прекинутом низу нових објеката	1/5 h вишег објекта, али не мање од 2,5 m, и то између фасада без прозора
Растројање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу	0,0 m
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	1/3 h вишег објекта, али не мање од 4 m, без прозора
	у прекинутом низу први и последњи – новопланирани	2/5 h, али не мање од 5 m
Растројање објекта од задње границе парцеле	Изградња у оквиру постојећих блокова	мин. 2/3 h, али не мање од 8 m
	За објекте у новим блоковима	мин. 1 h, али не мање од 8 m
Растројање објекта од наспрамног објекта	Изградња унутар постојећих блокова	мин. 2/3 h, али не мање од 10 m
	За објекте у новим блоковима	мин. 1 h, али не мање од 12 m

– отворени градски блок

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Максимални индекс изграђености у централној зони	До 2.2
Максимални индекс изграђености ван централне зоне	До 2.0
Макс. индекс заузетости блокова ниже изградње, до П+4+Пк	35%

Макс. индекс заузетости у блоковима више изградње до П+12+Пк	30%
Процент зелених површина на парцели	мин. 30%
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м ² /стан (мин. 100м ²)
Висина објекта за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)
Висина објекта за нове пословне објекте у стамбеним блоковима	П+12+Пс (мах. 43м)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 м ²

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 h вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама и без прозора	1/2 h вишег објекта

– индивидуално становање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима индивидуалног становања

Максимална дозвољена спратност	Слободностојећи и у низу	П+1+Пк
	Полуатријумски	П+Пк
Индекс изграђености на парцели	У Централној зони, на магистралама и улицама првог реда до 600 м ²	П+2+Пк До 1.2
	преко 600 м ²	До 0.9
	У Централној зони, на магистралама и улицама првог реда	До 1,6
Индекс изграђености угаоних објеката	Ии х 1,15	
Индекс заузетости парцеле	до 600 м ²	50%
	преко 600 м ²	40%
	полуатријумски и низ	65%
Индекс заузетости у централној зони, на магистралама и улицама првог реда		50%
Индекс заузетости угаоних објеката		Из х 1,15
Процент уређених зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом:	до 600 м ²	30%
	преко 600 м ²	40%
	у Централној зони, на магистралама и улицама првог реда	30%
Максимална висина објекта у Централној зони, на магистралама и улицама првог реда		мах. 11.5 м (до коте венца) 15.0 м (од коте слемена)
Висина помоћних објеката		мах. 5.0 м (до коте венца)
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 м ²

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		У зависности од регулације улице и типа објеката
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	мин. 1.5 м са једне и 2.5 м са друге стране
	у прекинутом низу први и последњи	мин 3.5 м
	полуатријумски (у оквиру групе-према другој групи)	0.0-3.5 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи	мин. 4.0 м
	у прекинутом низу први и последњи	мин. 4.0 м без прозора на бочној фасади
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 м	мин. 1 h, али не мање од 8 м
	предбашта већа од 5 м	мин. 1/2 h, али не мање од 4 м
	полуатријумски (у оквиру групе-према другој групи)	0.0-3.5 м

Растојање објекта од наспрамног објекта	мин. 1.5 h, али не мање од 8 м
---	--------------------------------

Величина парцела за нове објекте

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 м	300 м ²
За двојне објекте (једна половина)	10 м	200 м ²
За објекте у низу и полуатријумске куће	6 м	150 м ²

– мешовити градски блок

Мешовити блокови у даљем развоју се решавају на следеће начине:

а) блок се трансформише у компактан, или полуотворен, и б) задржава се затечено стање и сваки део блока се развија у смеру своје типологије, или у оквиру својих развојних могућности, а у зависности од положаја блока.

– пословно-трговачке улице

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно трговачким улицама

	У средњој зони	
Максималан индекс изграђености парцеле (И)	3,5 (изузетно 4.5)	
Максималан индекс заузетости парцеле (З)	60%	
Максимална висина венца и спратност	За регулацију улице ≥24 м	26 м П+6+Пк
	За регулацију улице < 24 м	18 м П+4+Пк
Начин паркирања	на својој парцели	
Зеленило	мин. 1 дрворед у профилу	

– дечије установе

Величина дечије установе ограничена је на 270 места. У циљу боље опслужености предлажу се депаданси у блиском окружењу, у оквиру стамбених блокова и других одговарајућих зелених површина блокова. Условљава се ограничавање спратности на максимално П+1.

Објекат м ² /кориснику	6,5-7,5
Капацитет	мах. 270 деце
Парцела м ² /кориснику	15-18
Спратност	П+1
Једно паркинг место на м ² објекта или зап.	Ван парцеле /100

– област образовања-стандардни ниво

	средње школе	високошколске установе
Објекат м ² /кориснику	10-12 м ² /ученику у смени	14-18 м ² /студенту
Капацитет	16-32	*
Парцела м ² /кориснику	15-30 м ² / ученику у смени	35-40 м ² /студенту
Спратност	П – П+3	*
Паркинг место на м ² објекта или зап.	40% на парцели 5-10 (20) студента	

– установе примарне медицинске заштите

Објекат м ² /гравитирајућег становника	0.003-0,09
Капацитет	П+1 – П+2*
Парцела м ² /становн. гравитирајућег подручја	0,05-0,12
Спратност	П+1 – П+2
Паркинг место на м ² објекта или зап.	на парцели
	20-25% запослених

– зелене површине – скверови

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ha и користе се за пешачки транзит, краткотрајни одмор и игру.

Локације за нове скверове треба обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређивањем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције града.

1.6. Урбанистичке обавезе

Плански основ за израду плана чине следећи документи:

- Генерални план Београда до 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);
- План генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11);
- План генералне регулације мреже пијаца на простору Генералног плана Београда („Службени лист Града Београда”, број 67/13).

Ободне саобраћајнице и непосредно окружење разрађивани су важећим плановима и плановима чија је израда у току. Однос овог планског документа, према решењима и утицајима из постојећих планова, дефинисан је на следећи начин:

1. Важећи планови који су у непосредном контактном подручју:

- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09)

Овај план се преклапа са територијом наведеног Плана у зони Мис Ирбијеве улице, односно овај План је кориговао регулацију западне стране Мис Ирбијеве улице према блоковима из овога плана.

- План детаљне регулације за подручје између улица Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Милинка Кушића („Службени лист Града Београда”, број 7/10)

Овај план се преклапа са територијом наведеног плана у зони улица Миодрага Петровића Чкаље и Паје Јовановића, односно овим планом се коригује регулација наведених саобраћајница ширењем према североистоку (према блоковима из овога плана). Такође, овим планом је извршена корекција геометрије раскрснице Улице Мајке Кујунђића, Миодрага Петровића Чкаље и Паје Јовановића, као и раскрснице улица Паје Јовановића и Светог Климента на начин да се не мења сама регулација наведених улица.

- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица Мите Ружића и Жабљачке, блокови Д4, Д5, Д13-Д20 („Службени лист Града Београда”, број 20/9)

Овај план се преклапа са територијом наведеног плана у зони раскрснице Булеvara краља Александра и Мите Ружића. Наведени план је у делу улице Мите Ружића стављен ван снаге Планом детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје блокова Д7а, Д7б, Д7ц, Д8а, Д8б, Д9а, Д9б, Д10а, Д11а и Д12а („Службени лист Града Београда”, број 46/11).

- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје блокова Д7а, Д7б, Д7ц, Д8а, Д8б, Д9а, Д9б, Д10а, Д11а и Д12а („Службени лист Града Београда”, број 46/11)

Овај план обухватио је регулацију Улице Вјекослава Ковача како би се уз блок Д2а предвидели паркинг простори за потребе постојећег становања и регулацију Ариљске улице због инфраструктуре. Са предметним планом усаглашене су регулационе ширине улица Ариљске, Дескашеве и Мите Ружића.

- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје од улице Станислава Сремчевића до улице Господара Вучића – блокови Ц21, Ц27-Ц29 („Службени лист Града Београда”, број 90/14).

Овај план се преклапа са територијом наведеног плана у зони раскрснице улица Господара Вучића и Миодрага Петровића Чкаље због инфраструктуре, па се усвајањем овог плана наведени план у тој зони ставља ван снаге.

2. Важећи планови, са којима се у деловима преклапа обухват овог плана, се стављају ван снаге само у обухвату овог плана.

- План чија је израда у току, а граничи се са предметним планом:

- План детаљне регулације саобраћајнице Булевар краља Александра од Устаничке до Теразија, се разрађује на основу Одлуке о припремању Детаљног урбанистичког плана Булеvara револуције („Службени лист Града Београда”, број 6/93).

Израда овог плана којим се дефинише регулација саобраћајнице Булевар краља Александра још увек је у току и тренутно је у фази израде Нацрта плана.

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Локација

Предметни план се налази у зони између три градске целине: Звездара, Лион, Душановац и представља значајну тачку источног уласка у центар града. Бројни објекти од јавног значаја, као што је Дом здравља „Звездара”, Цветкова пијаца, средња грађевинско-техничка школа и виша грађевинско-геодетска школа, проузроковали су значајну дневну миграцију на и са предметног подручја и дали му ниво локалног центра.

Природне погодности терена (гребенска диспозиција, благо нагнути терени јужне и југозападне оријентације) и положај ове урбанистичке целине у односу на саобраћајне правце: Булевар краља Александра и Улицу господара Вучића, условили су предратно интензивно насељавање у виду породичне стамбене изградње и партаја, данас прожето парцијалним реконструкцијама мањих целина са вишеспратном стамбеном изградњом.

2.2. Постојећи начин коришћења земљишта

Предметни план се налази између Улице господара Вучића и Мис Ирбијеве Улице и обухвата 20 блокова који су лоцирани са обе стране Булеvara краља Александра. Југозападно од Булеvara се налазе блокови насељени претежно индивидуалним становањем средњег и лошег бонитетног стања са појединачним објектима вишег стандарда. Код ових блокова у појединачним случајевима је кренула изградња вишепородичних објеката више спратности и већих параметара изградње. Унутар те зоне индивидуалног становања инкорпорирани су и садржаји јавних служби и делатности, првенствено образовања и здравствене заштите. Североисточно од Булеvara краља Александра, налазе се три блока такође претежно стамбене намене, али мешовите типологије, као и „Цветкова пијаца” као значајни репер овог дела града.

Простор обухвата плана се може поделити на више целина различитих морфологија и квалитета урбанитета:

- простор између Булеvara краља Александра и улица Миодрага Петровића Чкаље и Паје Јовановића (југозападна падина од Булеvara коју чине блокови од 21 до 22 и 27 до 35) чине објекти претежно индивидуалног становања различитог бонитетног стања, различите величине катастарских парцела и различитог квалитета опремљености објеката. Уске парцеле, са објектима спратности П или П+1 и великим бројем помоћних објеката, али и правилне катастарске парцеле са квалитетнијим објектима спратности до Су+П+2+Пк указују на недовршен процес трансформације и урбанизације предметног простора;

– у блоку 326, између индивидуалних стамбених објеката, налази се седам нових објеката вишепородичног становања, спратности П+3+Пк и П+4;

– посебну целину чине објекти блока 21а који су трговачко-пословне намене и излазе на Булевар краља Александра. Наведени објекти, укључујући и приземни тржни центар у парку испред Дома здравља, су релативно лошег стања и планом предвиђени за рушење;

– блок 286 се налази између Улице Живка Давидовића и Дома здравља „Звездара” и представља јавни парк – сквер. Парк је уређен са пешачким стазама, клупама и платоима за игру деце. Непосредно уз парк и Улицу Олге Јовановић, у блоку 28ц, налази се Дом здравља „Звездара” који представља здравствену установу локалног значаја и као такав привлачи велики број корисника;

– на делу блока 34а, уз Хајдук Станкову улицу, се налазе установе образовања и то: Грађевинско-техничка школа и Висока грађевинско-геодетска школа, као и Дом ученика средњих школа. У оквиру истог блока, на углу Хајдук Станкове улице и Улице др Велизара Косановића, налази се деценији вртић „Веселко” који припада предшколској установи „Звездара”;

– у блоку 31, на раскрсници између улице Мајке Кујунџића и Паје Јовановића, налази се исправљачка станица за тролејбусе;

– парцеле дуж североисточне стране Булевара краља Александра (део блока 1, односно Д2 и део блока 3, односно Д3) карактеришу индивидуални објекти велике заузетости парцеле и лошег бонитетног стања, тзв. партаје. Намена ових парцела је претежно стамбена, али постоје и локације са пословним и стамбено-пословним садржајима;

– на углу између Булевара краља Александра и Улице Стјепана Ковача (продужетак Господара Вучића), налази се градска пијаца Звездара, позната по називом „Цветкова пијаца” коју чине тезге за зелену пијацу и монтажни локали и објекти;

– колективно становање је заступљено у северним и североисточним деловима обухвата Плана, уз улицу Вјекослава Ковача и Ариљску. У Улици Вјекослава Ковача постоје три објекта „павиљонског” типа, спратности П+1 и П+2 и један стамбени објекат спратности П+2+Пк који се налази уз објекат А.Д. „Заштита на раду и заштита животне средине Београд”. Између наведених објеката, а у средини блока 1 (Д2), налази се 6 солитера, спратности П+10+Пк који представљају и највише објекте у овом плану. У склопу једног од њих (Вјекослава Ковача број 14) смештена је секција Народне библиотеке „Вук Караџић”, огранак „Радоје Домановић” који тренутно није у функцији;

– у блоку 3 (Д3), уз Ариљску улицу, смештени су такође објекти „павиљонског” типа изградње и то 5 објеката спратности П+2+Пк, 3 објекта Су+П+2+Пк и један објекат спратности Су+П+1+Пк.

Постојеће намене простора су дефинисане графичким прилогом 02 „Постојећа намена површина”.

2.3. Саобраћајна мрежа

Предметно подручје оивичено је улицама: Господара Вучића, Вјекослава Ковача, Ариљска, Мите Ружића, Мис Ирбијева, Паје Јовановића и Миодрага Петровића Чкаље.

Према функционалној категоризацији саобраћајница датај у приказу постојећег стања у важећем ГП-а Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03 и 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14):

– Булевар краља Александра је у рангу магистралне саобраћајнице

– Улица Господара Вучића је у рангу улица првог реда
– Улица Мис Ирбијева је у рангу улице другог реда
– остале улице спадају у секундарну уличну мрежу.

Булевар краља Александра, као магистрална саобраћајница, има доминатну улогу у повезивању обухвата предметног плана са саобраћајном мрежом ширег окружења, као и са центром града. Такође, значајну улогу имају и улице Господара Вучића, Мите Ружића и Мис Ирбијева, које су, према категоризацији саобраћајне мреже из ГП-а Београда 2021, улице које припадају примарној градској мрежи. Ове саобраћајнице, осим што опслужују простор предметног плана, повезују и секундарну мрежу у обухвату плана са примарним саобраћајницама у околини.

Остале улице у обухвату плана: др Велизара Косановића, Живка Давидовића, Паје Јовановића, Миодрага Петровића Чкаље, Стјепана Ковача, Вјекослава Ковача, Ариљска, Мајке Кујунџића, Олге Јовановић, Вучићев пролаз, Кубанска, Донска, Војводе Бојовића, Љубе Давидовића, Генерала Заха, Павла Бакића, Хајдук Станка, Подујевска, Онисима Поповића и Чардиклијина, припадају секундарној уличној мрежи са функцијом приступа одређеним наменама унутар обухвата, и имају мањи значај у повезивању саобраћајних токова.

Паркирање

У постојећем стању, на свим наведеним улицама паркирање возила врши се углавном у уличном профилу, причему је регулисано паркирање заступљено у појединим улицама (Вјекослава Ковача, Ариљска, Живка Давидовића ...), у којима за то постоје просторне могућности у постојећој регулационој ширини. У већини улица паркирање је заступљено на тротоару, коловозу или делимично на тротоару, делимично на коловозу. Само мали број возила паркира се на парцели.

У обухвату плана не постоји колективна гаража јавног карактера.

Јавни градски превоз путника

Предметни простор је добро опслужен линијама ЈГПП-а, и то трамвајским и аутобуским линијама у Булевару краља Александра и аутобуским линијама које пролазе улицама Господара Вучића, Вјекослава Ковача, Дескашевом и Мите Ружића.

2.4. Комунална мрежа

Водоводна мрежа

Територија обухваћена овим планом, непосредни конзум око Булевара краља Александра припада другој и трећој висинској зони водоснабдевања београдског водоводног система.

Друга висинска зона обухвата највећи део територије испод Булевара краља Александра који пресеца контактним подручјем овог плана транзитни примарни цевовод Ø 800 mm трасиран дуж Улице Вјекослава Ковача и даље улицама Господара Вучића и Косте Абрашевића и примарни цевовод Ø 300 mm уз Улицу господара Вучића и дуж Улице Вучићев пролаз.

Водоснабдевање друге висинске зоне врши се преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем су црпних станица „Врачар 2” и „Црвени крст”, резервоара „Звездара” и „Мокролушко брдо”, који су ван границе овог плана.

Трећа висинска зона обухвата предметно подручје изнад и дуж Булевара Краља Александра, оквирно од Улице Гвоздићеве па до Устаничке улице и даље до Калуђерице.

Примарни цевоводи ове зоне протежу се дуж Булеvara Краља Александра, и то Ø 300 mm и даље Ø 400 mm до краја и везе са резервоаром „Стојчино брдо”, који је ван граница овог плана. Цевовод Ø 400 mm пролази кроз локацију пијаце и даље према црпној станици „Звездара”.

Постојећа дистрибутивна водоводна мрежа у физичком смислу се сада налази делом испод тротоара, већим делом заузима простор постојећег коловоза, често и недовољног пречника, коју треба заменити новом мрежом одговарајућег пречника.

У границама овог планског документа постоји следећа водоводна мрежа:

Трећа висинска зона:

- на раскрсници улица Вјекослава Ковача, Господара Вучића и Булеvara Краља Александра Ø 200 mm и Ø 300 mm;
- у Булевару Краља Александра Ø 300 – Ø 400 mm (део трасе пролази кроз пијацу) и цевовод Ø100 mm;
- у Улици Вјекослава Ковача Ø 100 mm и Ø 150 mm;
- у Улици Господара Вучића и Вјекослава Ковача Ø 300 mm;
- у Улици дескашевој и Ариљској В38П;
- у Улици Мите Ружића Ø 150 mm;
- у улици Мис Ирбијевој и делом Живка Давидовића Ø 200 mm и В38П.

Друга висинска зона:

- у Улици Господара Вучића Ø800 mm и Ø 300 mm;
- у Улици Олге Јовановић Ø 150 mm;
- у Улици Мајке Кујунџића Ø 150 mm;
- у Улици Велизара Косановића Ø 150 mm;
- у улици Паје Јовановића Ø 150 mm и Миодрага Петровића Чкаље ВП38;
- у Улици Хајдук Станкова Ø 150 mm;
- у Улици Подујевској Ø 150 mm;
- у Улици Живка Давидовића Ø 100 mm;
- у Улици Онисима Поповића Ø 100mm и В25П;
- у Улици Чардаклијина В25П;
- у улицама Генерала Заха, Павла Бакића В25П и Мис Ирбијевој В38П;
- у Улици Донској Ø 100mm;
- у Улици Вучићев пролаз и стазом поред Булеvara Краља Александра Ø 300 – Ø 200 mm до Улице Живка Давидовића;
- у Улици војводе Бојовића Ø 150 mm;
- у Улици Љубе Давидовића Ø 100 mm.

Диспозиција постојеће водоводне мреже дата је у катастру подземних водова Републичког геодетског завода и подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација” који је саставни део овог плана.

Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа, у обухвату плана детаљне регулације, налази се на територији „Централног” градског канализационог система, на коме је канализација изведено по општем принципу канализације.

Предметни простор се налази у сливу „Мокролушког” колектора и подсливу „Чубурског” и „Дубоког” потока.

Кишне и отпадне воде са овог подручја одводе се мрежом уличних канала општег система до оближњих колекторских одводника.

Већи део предметне територије припада сливу колектора „Дубоки поток”- стари, општи ОБ 60/110 – 110/60 cm и нови кишни растеретни колектор 200/200 – 220/220 cm у Улици Мис Ирбијевој.

Непосредни реципијенти за предметну територију су колектори општег система ОБ 60/110 cm у улицама Велизара Косановића и Мис Ирбијева.

Мањи део територије предметног плана гравитира сливу колекторског система у Јужном Булевару ОБ 60/110 – 100/150 cm и ОБ 70/125 – 150/250 cm.

Преко колектора у Булевару краља Александра ОБ 60/110 cm и у Улици Ра- дојке Лакић део отпадних вода се улива у тзв. „десни колектор” ОБ 60/110 – 100/150 cm у Јужном Булевару.

Улицом Господара Вучића, канализационом мрежом Ø 300 – Ø 350 mm, воде се доводе до колектора опште канализације 2x 60/110 cm и даље у Јужни Булевар у колекторе ОБ 90/135 cm и ОБ 70/125 – 250/150 cm.

Овај део канализационог система је растерећен изградњом новог општег колектора у Јужном Булевару Ø 2300 mm од Улице Максима Горког до Аутокоманде.

Колекторима од Булеvara краља Александра, улицом Велизара Косановића и Заге Маливук, ОБ 60/110 cm воде се доводе до колектора ОБ 60/110 cm – ОБ 110/160 cm и новог кишног колектора АБ 200/200 cm – 225/225 cm, оба изграђена у Улици Мис Ирбијевој (Заге Маливук) и Римској са везом на „Мокролушки колектор”.

Изградњом новог растеретног колектора „Дубоки поток” АБ 225/225 cm створени су услови за даљу урбанизацију слива.

Коначни реципијент канализационих вода је нови „Мокролушки” колектор димензија 350/350 – 550/550 cm који је изграђен дуж Ауто-пута Београд–Ниш до излива у реку Саву.

Сви ови примарни колектори „Чубурског” слива и слива „Дубоки поток” налазе се ван граница овог плана.

На разматраном простору изграђена је канализациона мрежа, али у недовољном обиму или недовољног пречника по стандарду. Већина улица није покривена канализационом мрежом.

Диспозиција постојеће канализације дата је у катастру подземних водова Републичког геодетског завода који је саставни део овог плана и подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Руководећи се наведеним, постоји следећа канализациона мрежа у граници плана:

- у Улици Вјекослава Ковача ОК 400 mm;
- у Булевару краља Александра ОБ 60/110 cm, ОК 400 mm и ОАЦ 400 – ОАЦ 300mm;
- у Улици Вучићев пролаз ОК 150 – 200 mm;
- у делу Улице Олге Јовановић ОК 250 mm;
- у делу улица Мис Ирбијевој и Живка Давидовића колектор ОБ 60/110 cm;
- у делу Улице Мајке Кујунџића ОК 250 mm;
- у Улици Велизара Косановића колектор ОБ 60/110 cm;
- у Улици Мите Ружића ОК 400 mm;
- у Улици Дескашевој ОАЦ 400 mm;
- у Улици Паје Јовановића ОК 250 mm – ОАЦ 250 mm;
- у Улици хјадук Станковој ОК 400 – 250 mm;
- у Улици Подујевској ОК 400 – 250 mm;
- у Улици Мис Ирбијевој ОБ 60/110 cm;
- у Улици Павла Бакића ОК 250 mm;
- у делу Улице Живка Давидовића ОК 250 mm;
- у Улици господара Вучића ОК 300 mm;
- у Улици донској ОК 300 mm.

Електроенергетска мрежа

У границама овог планског документа постоји следећа електроенергетска мрежа:

- у блоку Д1 изграђена је једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-601;
- у блоку Д2 изграђене су три ТС 10/0, 4KV ТС 10/0,4KV рег. бр. Б-439, Б-453, Б-654;
- у блоку Д22 изграђена је једна ТС 10/0, 4KV (стубна) рег. бр. Б-1795;

– у блоку Д286 изграђена је једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-941;
 – у блоку Д29 изграђена је једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-372;
 – у блоку Д32ц изграђена је једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-1915;
 – у блоку Д34 изграђена је једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-1757;
 – на углу Улице Паје Јовановића и Светог Климента једна ТС 10/0, 4KV рег. бр. Б-1655;
 – у блоку Д31 исправљачка станица ГСП Б-2;
 У Булевару краља Александра изграђена је ТС 10/0,4KV рег. бр. Б-168 која ће се изместити у блок Д28а.
 Мрежа 10KV изграђена је као подземна, док је ниско напонска мрежа 1KV делимично изграђена као подземна, а делимично надземна.

ТТ мрежа

Предметна територија припада подручјима главних каблова: N0-7, N0-8 и N0-24 АТЦ „Звездара”, главних каблова: N0-2 и N0-6 ИС „Клуз” и каблова: N0-3 и N0-4 ИС „Денкова башта”. Дистрибутивна тк мрежа изграђена је увлачним тк кабловима, а тк каблови положени су слободно у земљу.

Топловодна мрежа

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Коњарник”, односно топоводном конзуму постојећег магистралног топовода пречника Ø 610,8/800 mm и Ø 508/630 mm положених у коридору Улице Живка Давидовића.

У оквиру граница плана, у следећим саобраћајницама изведени су следећи топоводи:

У Булевару краља Александра, магистрални топовод пречника Ø 610/800 mm са прелазима Булеvara пречника Ø 219,1/315 mm и Ø 610/800 mm;

У Улици Живка Давидовића, магистрални топовод пречника Ø 610/800 mm и Ø 508/6,3 mm са прелазима топовода саобраћајнице различитих пречника;

Подручје између Булеvara краља Александра и Олге Јовановић, топовод пречника Ø 108/3,6 mm;

У Улици Мајке Кујунџића, топоводи пречника Ø 139,7/225 mm и Ø 168.3/250 mm;

У Улици Олге Јовановић, топовод пречника Ø 219,1/315 mm од Улице Мајке Кујунџића до Војводе Бојовића;

У Улици Чардаклијиној, топовод пречника Ø 76,1/140 mm са прикључним топоводима ;

У Улици Мис Ирбијевој, топоводи пречника Ø 219,1/315 mm, Ø 139.7/225 mm, Ø 168.3/250 mm са прикључним топоводима;

У Улици Хајдук Станковој, топоводи пречника Ø 139.7/225 mm, Ø 114.3/200 mm и Ø 127/182 mm;

Подручје између улица Хајдук Станкове и Генерала Заха, топоводи пречника Ø 127/182 mm са прикључним топоводима;

У Улици генерала Заха, топовод пречника Ø 114.3/200 mm;

У Улици Паје Јовановића, топоводи пречника Ø 168.3/250 mm, Ø 114.3/200 mm са прикључним топоводима;

Угао улица Светог Климента и Паје Јовановића, топоводи пречника Ø 168.3/250 mm и Ø 114.3/200 mm;

За објекте у Улици Вјекослава Ковача (блок Д2а), топоводи пречника Ø 168.3/250 mm, Ø 139.7/225 mm, Ø 114.3/200 mm, Ø 88.9/160 mm, Ø 76,1/140 mm и Ø 60,3/125 mm;

У Улици Миодрага Петровића Чкаље (од улице Донске до Господара Вучића), топовод пречника Ø 139.7/225 mm са прикључним топоводима;

У Подујевској улици, топовод пречника Ø 139.7/225 mm са прикључним топоводима.

Као што је у графичком прилогу приказано, већина потрошача у блоковима Д1, Д2а, Д28б и Д34 и делимично у блоковима Д22б, Д29, Д32б, Д32ц и Д32д, прикључена је на даљински систем грејања одговарајућим топоводним прикључцима и топлотним подстанцима.

Постојећи урбанистички параметри и капацитети на нивоу блока

број блока	број блока -постојеће	површина блока	површина под објектима	површина помоћних објеката	слободне и зелене површине		БРТГ укупно	БРТГ становачке	БРТГ делатности	БРТГ јавне делатности	% / ден. стан.	број станова	број становника	број радних места	индекс издрживости "ИИ"	индекс заузетости "ИЗ"	густина становачка	
					м ²	%												м ²
1	Д1	48656	14282	979	34374	71	44827	36104	7419	1304	81	19	451	1354	174	0.9	29	278
	Д2																	
3	Д3	16817	6498	729	10319	61	11664	10446	1218	0	90	10	131	392	24	0.7	39	233
21а	Д21	4066	2076	100	1990	49	3579	515	3064	0	14	86	6	19	61	0.9	51	47
21б	Д21	7583	2386	466	5197	69	3896	3346	547	3	86	14	42	125	11	0.5	31	165
22	Д22	19006	6799	1031	12207	64	10210	8051	2159	0	79	21	101	302	43	0.5	36	159
27	Д27	7216	3753	459	3463	48	5924	5498	91	335	93	7	69	206	20	0.8	52	286
28а	Д27	3257	1471	268	1786	55	1801	1500	301	0	83	17	19	56	6	0.6	45	173
28б	Д28	14552	1430	283	13122	90	2058	1375	683	0	67	33	17	52	14	0.1	10	35
28ц	Д28	6599	3187	0	3412	52	12363	0	12363	0	100	0	0	0	247	1.9	48	0
29	Д29	16262	6814	1307	9448	58	11725	11110	615	0	95	5	139	417	12	0.7	42	256
30а	Д30	3972	1533	479	2439	61	1951	1839	112	0	94	6	23	69	2	0.5	39	174
30б	Д30	5196	2230	386	2966	57	4104	2952	1152	0	72	28	37	111	23	0.8	43	213
31	Д31	5088	1951	265	3137	62	2725	2570	117	38	94	6	32	96	3	0.5	38	189
32а	Д31	2962	1375	199	1587	54	1944	1740	204	0	90	10	22	65	4	0.7	46	220
32б	Д31	16761	6756	673	10005	60	12848	12667	181	0	99	1	158	475	4	0.8	40	283
32ц	Д32	4542	2201	133	2341	52	3929	3833	96	0	98	2	48	144	2	0.9	48	316
32д	Д32	3558	1650	179	1908	54	3390	3390	0	0	100	0	42	127	0	1.0	46	357
33	Д33	19876	8350	944	11526	58	14441	13403	1038	0	93	7	168	503	21	0.7	42	253
34а	Д34	23764	7605	564	16159	68	14906	1422	0	13484	10	90	18	53	270	0.6	32	22
34б	Д34	5129	2680	264	2449	48	6896	6896	0	0	100	0	86	259	0	1.3	52	504
35а	Д35	9258	3062	525	6196	67	4210	4210	0	0	100	0	53	158	0	0.5	33	171
35б	Д35	5145	2372	330	2773	54	4256	4256	0	0	100	0	53	160	0	0.8	46	310
Укупно		249265	90461	10563	124430	50	183647	137123	18997	27527	75	25	1714	3788	930	0.7	36	152

3. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

3.1. Образложење концепта

И поред амбијенталних и архитектонских разлика у квалитету и просторним потенцијалима, Булевар краља Александра са својим окружењем представља јединствен градски простор који је потребно сагледавати у континуитету. Због тога је један од циљева израде и овог плана да се трансформацијом предметне градске зоне створи јасан и препознатљив идентитет простора. Нова регулација и проширење Булевара краља Александра има за последицу нову организацију блокова и потребу редефинисања осталог саобраћаја у окружењу. Изградњом лаког шинског система (ЛРТ), проширењем и реконструкцијом Булевара краља Александра и Улице Господара Вучића, предметна зона постаје јако саобраћајно чвориште на уласку у централну градску зону чиме се фаворизује изградња комерцијалних садржаја и постепена трансформација становања из индивидуалног у вишепородично становање, у отвореном или компактном блоку са делатностима у приземљима. Затечена парцелација и конфигурација терена намеће крупније потезе у реконструкцији, како дуж Булевара краља Александра и Господара Вучића, тако и у блоковима југозападно од Булевара.

План следи основни концепт у виду афирмације постојећих или стварања нових градских репера, формирања нових јавних простора, отварања и потенцирања визура, те стварања услова за трансформацију урбаног ткива остваривањем могућности економски исплативе реконструкције. У том смислу, планирање два висока објекта (солитера), спратности П+14, представља нови квалитет простора који треба да визуелно акцентује и естетски оплеменењује раскршће две значајне саобраћајнице (Булевара краља Александра и Улице Господара Вучића) и тако представља значајану градску тачку и важан репер на уласку у центар Београда. Такође, предметним планом су створени услови да се дотрајали грађевински фонд, у блоковима уз Булевар краља Александра, замени новим, уз значајно повећање бруто површине и трансформацијом облика становања из претежно индивидуалног у претежно вишепородично становање. У свим објектима дуж Булевара планирана су нестамбена приземља. Трансформација и урбанизација предметног простора се огледа у реконструкцији и осавремењавању градске пијаце Звездара („Цветкове пијаце“), новој просторно-функционалној, саобраћајној и технолошкој организацији простора зелене пијаце са комерцијалним делатностима и садржајима у склопу ње.

У блоковима у североисточном залеђу Булевара краља Александра (уз Улицу Вјекослава Ковача) задржава се постојећи карактер изградње и улична матрица. У југозападном залеђу Булевара краља Александра задржана је, где год је то било могуће, постојећа регулација улица, и створени су услови за подизање спратности, изграђености и трансформацију становања у партајама у становање у градским вилама. Улице које нису само приступне саобраћајнице, већ су и веза са другим деловима града (Улица Мис Ирбијева и др Велизара Косановића, те Улица Живка Давидовића, Миодрага Петровића Чкаље и Паје Јовановића) планом добијају ширу регулацију чиме се омогућава боља проточност и саобраћајна повезаност, како овог простора, тако и ширег подручја. Блокови који излазе на Булевар краља Александра, Господара Вучића и Мис Ирбијеву улицу, као и блокови у непосредној близини ових саобраћајница мењају типологију становања сходно значају и степену планиране урбанизације подручја.

У предметном плану предвиђа се изградња две јавне гараже: једна испод Цветкове пијаце и једна у Улици Живка Давидовића, чиме се у потпуности решава дефицит у паркинг местима намењеним за кориснике објеката јавних намена (Дом здравља, пијаца, школа и сл.). Паркирање возила планира се и у гаражама и на паркинг површинама у оквиру парцела.

Булевар краља Александра дели подручје плана на два дела, тако да ће гравитацио 302 ученика са предметног простора припадати ОШ „Марија Бурсаћ“, а 907 ученика ОШ „Ђирило и Методије“. Са непарне стране Мис Ирбијеве улице, у блоку Д38а, планирана је изградња основне школе капацитета 720 ученика.

На предметном подручју, у блоку Д34, у Улици Хајдук Станка постоји дечија установа, али су капацитети постојеће установе попуњени. Планом се предвиђа реконструкција и проширење постојеће дечије установе којом се добија простор за око 107 деце, као и изградња једне нове дечије установе капацитета око 175 деце, непосредно уз постојећи вртић.

Додатне потребе биће остварене у депадансима у стамбеним зонама и у приватном сектору, према правилима за компатибилне садржаје.

Планом су одређене зоне, односно функционалне целине у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која се дефинишу за сваку зону понаособ. У оквиру сваке зоне су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене.

3.2. Намена површина

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом 03/Планирана намена површина. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина, уколико то посебним правилима није другачије регулисано.

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта:

Површине јавне намене:

Јавне службе и делатности:

– ЗУ – здравствена установа

– ДУ – дечија установа

– ОУ – образовна установа

– Д1 – комерцијалне делатности

– КО – комуналне површине и објекти ЈКП-а

Јавне зелене и слободне површине:

– Зелене површине (паркови и скверови)

– Дрвореди

– Пешачке површине (стазе и пјачете)

– Пешачки продори

Саобраћајне површине и објекти:

– ЈГ – подземна јавна гаража

– Колске саобраћајнице

– Колско-пешачке саобраћајнице

Површине остале намене:

Делатности:

– Д2 – комерцијалне делатности П+2+Пс до П+14

Становање:

– С1 – отворени блок, П+2+Пк и П+3+Пк

– С2 – отворени блок, П+10+Пк

– С3 – компактни блок, П+6+Пс

– С4 – компактни блок, П+6+Пс

– С5 – компактан блок, П+4+Пс

- С6 – компактан блок, П+3+Пс
- С7 – индивидуално становање, П+2+Пс

3.2.1. Површине јавне намене

- ЗУ – здравствена установа

У блоку Д286 (угао између улица Олге Јовановић и Мајке Кујунџића), на парцели КП бр. 10683/2 КО Звездара, налази се Дом здравља „Звездара”, спратности П+2+Пк.

За обављање здравствене заштите становништва, на предметном подручју потребно је планирати простор за здравствену станицу од око 250 m². Планом се предвиђа наградња објекта Дома здравља, односно претварање поткровне у спратну етажу, чиме се добија неопходни простор за потребе ординација и пратећих просторија здравствене станице. Реконструкцијом и доградњом планирана спратност Дома здравља је П+2+Пс.

Паркирање за потребе Дома здравља предвиђено је у јавној гаражи у блоку Д28а.

- ДУ – дечија установа

На делу парцеле КП бр. 10824 КО Звездара, на углу између улица Др Велизара Косановића и Хајдук Станка (блок Д34), налази се дечији вртић „Веселко” који припада Предшколској установи „Звездара”. Дечија установа има два објекта, један спратности П+Пк у којој се налази вртић и један приземне спратности у којој се налази кухиња за припремање оброка за потребе вртића. Планом се предвиђа проширење капацитета постојеће установе изградњом новог објекта спратности П+1, површине од око 700 m² за боравак 107 деце са пратећим садржајима у функцији боравка деце на отвореном.

На деловима парцела КП број 10825, 10826 и 10827 КО Звездара, непосредно уз постојећи вртић, предвиђена је изградња још једне дечије установе, спратности П+1 и површине око 1130 m² за боравак 175 деце. С обзиром да се ове две дечије установе налазе једна уз другу, могуће је слободни простор организовати на начин да га заједнички користе обе дечије установе.

Паркирање за потребе дечије установе решава се изградњом 18 нових паркинга места непосредно уз парцелу дечије установе у Улици генерала Заха.

- ОУ – образовна установа

У Улици Хајдук Станка, у блоку Д34 се налази школски центар кога чини средња Грађевинско-техничка школа и Висока грађевинско-геодетска школа, као и Дом ученика средњих школа. Планом је предвиђена реконструкција постојећег центра и повећање спратности до П+3.

Паркирање се предвиђа у склопу парцеле школског центра и у јавној гаражи у блоку Д28а.

Норматив за паркирање је 1ПМ на 5-10 студената, од чега је обавезно 40% ПМ обезбедити у оквиру припадајуће парцеле.

- Д1 – комерцијалне делатности

Градска пијаца Звездара, позната под називом „Цветкова пијаца” налази се на углу Булеvara краља Александра и Улице Стјепана Ковача (продужетак Улице Господара Вучића) у блоку Д1. План генералне регулације за мрежу пијаца на простору Генералног плана Београда („Службени лист Града Београда”, број 67/13), с обзиром на сталност и препознатљивост локације, цео комплекс Цветкове пијаце, који обухвата зелену пијацу, трговачко-магацински и складишни део, третира као јединствену целину.

Овим планом је предвиђена потпуна реконструкција простора и изградња комерцијалног комплекса са савременом градском пијацом, максималне спратности П+2+Пс у складу са новим тенденцијама удруживања комерцијалних, трговачких и пословних садржаја на јединственом простору.

Уз Булевар се предвиђа изградња пословног објекта – куле, спратности П+14 са широким спектром комерцијалних садржаја (управе јавних комуналних предузећа, пословни и изложбени простори, ресторани, службене просторије пијаце итд.) која би представљала пандан, у визуелном смислу, кули у блоку Д21. За потребе плана израђена је Анализа критеријума за изградњу високих објеката, која је приложена у Документацији плана.

Према Плану генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11), на локацији Цветкове пијаце планирана је јавна гаража са две подземне етаже Сва правила уређења и грађења јавне гараже су преузета из ППР-а и разрађена кроз овај план.

За зону Д1 обавезна је израда архитектонско-урбанистичког конкурса и урбанистичког пројекта са идејним решењем и анализом саобраћаја верификованим од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

- КО – комуналне површине и објекти ЈКП-а

На простору обухвата плана постоје три локације за комуналне површине и објекте јавних комуналних предузећа и то:

У блоку Д2а, на парцели КП бр. 4556/9 КО Звездара, у објекту спратности П+2, смештено је предузеће а.д. „Заштита на раду и заштита животне средине Београд”. Планом нису предвиђене посебне интервенције на предметном објекту, осим што је дозвољена доградња поткровне етаже.

У блоку Д31, на углу улице Миодрага Петровића Чкаље и Мајке Кујунџића, планирана је изградња нове исправљачке станице 10/0,66 kV „Смедеревски пут” за напајање троллејбуске контактне мреже. Тренутно се исправљачка станица налази на истој парцели, али нешто јужније у Улици Паје Јовановића, па је, изграњом продужетка Улице Миодрага Петровића Чкаље, било потребно станицу изместити са постојеће локације на планирану.

Кроз делове блока Д2а и Д2б пролази примарни цевовод Ø 400 mm који је потребно заштити. Дуж трасе наведеног цевовода формира се комунална стаза, ширине 4m. Наведена стаза је, преко подземног пешачког пролаза, директно повезана са парком у блоку Д28а и Домом здравља „Звездара” (блок Д286). На овај начин остварује се пешачка веза становника из насеља северно од Булеvara са Домом здравља.

Трафо-станице су предвиђене у склопу блоковског зеленила у отвореном блоку, а у компактним блоковима и индивидуалном становању у склопу нових објеката.

- Јавне зелене површине и слободне површине

Блок Д28а (између Булеvara краља Александра, улице Олге Јовановић и Мајке Кујунџића) је једним мањим делом према Булеvarу краља Александра изграђен објектима комерцијалног садржаја лошег бонитетног стања, а на другом већем делу се налази уређена зелена површина са дечијим игралиштем и клупама за одмор.

Нова траса Булеvara краља Александра смањује површину предметног блока и делимично руши објекте комерцијалног садржаја. Планом се предвиђа да блок Д28а у целини постане парковска површина која ће представљати зелени тампон између Дома здравља и Булеvara. Потребна за очувањем и уређењем ове зелене површине јавља се и као резултат повећања укупне изграђености на овом простору, али и у ширем окружењу, као и чињенице да се у изграђеном ткиву тешко формирају нове слободне парковске зоне.

Испод парка, на око 70% површине, је планирана изградња подземне јавне гараже. Висинска разлика између планиране нове трасе Булеvara краља Александра и Улице Живка Давидовића омогућава изградњу овог објекта на једном и по нивоу, чији ће озелењени кров представљати саставни део парковске површине.

С друге стране Булевара, у блоку Д26, је планирана такође јавна парковска зелена површина (сквер) која представља „продужетак” парка код Дома здравља. Ове две зелене површине визуелно и естетски представљају целину и зелену оазу у иначе густо насељеном делу града. Због тога се планом предвиђа израда јавног анонимног архитектонско-урбанистичког конкурса за израду јединственог идејног пројекта за обе зелене површине (блок Д28а и део блока Д26).

Јавни зелени скверови се предвиђају на три локације: на углу Улице Вјекослава Ковача и Нова 2 и два у блоку Д22а, на углу Булевара краља Александра и Улице Живка Давидовића.

У блоку Д2а предвиђено је уређење слободних површина у склопу отвореног блока као зелена површина јавне намене.

У склопу регулација саобраћајница планира се зелени појас – сквер уз део Мис Ирбијеве улице, Мите Ружића и Олге Јовановић, као и садња дрвореда дуж Булевара краља Александра, дела Мис Ирбијеве улице и дела Улице Олге Јовановић.

У Булевари и на углу између Булевара краља Александра и Улице Живка Давидовића, у блоковима Д226 и Д32а, предвиђена је изградња две пешачке површине – пјачете са зеленилом, клупама за одмор, фонтаном и сл.

Ради се о јавним урбаним просторима који су величином и обликом прилагођени контекстуалним условима. Формиране су на значајним пешачким токовима, правцима доминантних визура и местима појачане концентracије људи и садржаја.

Веза улице Нова 5 и Улице Живка Давидовића се остварује преко колско-пешачких пролаза (пасажа) у приземљима објеката на КП 10847 и КП 10763 КО Звездара на земљишту остале намене, али у функцији јавног коришћења. Пасажи су ширине 6 m и светле висине 4,5 m.

С обзиром на чињеницу да су постојећи блокови дугачки и до 350 m, Планом се, осим колских веза, предвиђају и пешачке комуникације, односно пешачки продори, нарочито у правцу североисток-југозапад. Ови продори су остварени преко пешачких стаза јавне и остале намене и пасажа у приземљима објеката.

Ширина пешачких комуникација је 3,5 и 4 m. Пасажи су ширине 3,5 m и висине 4,5 m, осим пасажа у Блоку Д21 (са ширином од 6 m) и пешачког пролаза испод Булевара (са ширином од 4 m). На парцелама остале намене где су назначени прешачки продори, поребно је омогућити пролаз, односно забрањено је затварати и ограђивати наведене коридоре.

Испод Булевара краља Александра, предвиђена је изградња подземног пешачког пролаза у зони између блока Д26 и Д28а, односно парковских површина.

Правила уређења за слободне и зелене површине дата у су поглављу 3.7. Слободне и зелене површине.

– Саобраћајне површине

су детаљно описане у поглављу 3.5

3.2.2. Површине остале намене

– Д2 – комерцијалне делатности

Линијски потез дуж Булевара краља Александра, уз трасу и стајалишта прве фазе КШС (капацитетног шинског система) од Вуковог споменика до Устаничке улице, погодан је за изградњу умерено високих објеката до 50 m.

Између Цветкове пијаце и Булевара краља Александра предвиђена је изградња пословне куле спратности П+14 (блок Д1). Овај објекат, заједно са кулом са друге стране Булевара (блок Д21), као и кружном рунделом на укрштању Улице господара Вучића и булевара, треба да представља главни репер и визуелни идентитет овог дела града.

У овом високом објекту, у блоку Д21 (зона Д2), планирана је изградња комерцијалних садржаја који доприносе атрактивности простора и окружења: пословање, трговина, угоститељство, туризам, пословни апартмани, специјализоване образовне установе, здравствене ординације, сале за рекреацију и сл. Све делове објекта, изузев приземља, могуће је наменити становању. Приземље високог објекта је обавезно нестамбено. Дозвољено је да објекат буде и 100% пословни.

Остали објекти у зони Д2, спратности П+2+Пс, су намењени комерцијалним делатностима, попут тржног центра, хипермаркета, трговачког центра и сл. и, у урбанистичком и обликовном смислу, са пословном кулом треба да представљају целину. У овим објектима није дозвољено становање.

За целу зону Д2 обавезна је израда архитектонско-урбанистичког конкурса и урбанистичког пројекта са идејним решењем и анализом саобраћаја верификованим од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда. Цели блок у амбијенталном и визуелном смислу треба да представља вредно урбанистичко и архитектонско остварење. Нарочито је важно обратити пажњу на спољно уређење блока, блоковско зеленило, продоре кроз исти, колске и пешачке приступе, улазе у гараже и сл. Није обавезна јединствена парцела у овој зони, а реализација блока је могућа фазно.

– С1 – отворени блок, П+2+Пк и П+3+Пк

Ради се о постојећем вишепородичном становању у оквиру објеката павиљонског типа, спратности П+2+Пк уз Улицу Вјекослава Ковача и Ариљску.

У блоку Д1, на постојећим објектима на парцели КП 4564/2 КО Звездара (Вјекослава Ковача бр. 2, 4 и 6), дозвољава се реконструкција и надоградња објеката до максимално П+3+Пк уколико статичка стабилност то допушта. Додатне потребе за паркирањем решавају унутар парцеле објекта. Максимални проценат делатности на нивоу парцеле је 10%.

– С2 – отворени блок, П+10+Пк

У блоку Д2а, зону С2 чини 6 солитера у Улици Вјекослава Ковача. У приземљу једног солитера, налази се пословни простор и огранак библиотеке.

У овој зони задржава се постојећа намена, површине објекта и постојеће коришћење земљишта. С обзиром да се ради о постојећем отвореном блоку, планом се врши парцелација зоне на начин да простор између стамбених објеката постаје земљиште јавне намене које је потребно уредити као блоковско зеленило са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Максимални проценат делатности на нивоу парцеле је 10%.

– С3 – компактни блок, П+6+Пс

Становање у компактном блоку С3 се планира у делу плана који се налази уз Булевар краља Александра. Ради се о блоковима Д26, Д22а и Д22б.

Преовлађујућа намена у овој зони је вишепородично становање са већим процентом комерцијалних садржаја који одговарају карактеру пословно-трговачке улице и компатибилни су са становањем (трговина, пословање, угоститељство). Објекти се постављају у виду ламела, обликовно су репрезентативни и прилагођени амбијенту.

Приземља свих објеката су обавезно нестамбена. Дозвољено је да објекат у овој зони буде 100% пословни.

Колски приступи блоковима су омогућени из залеђа, односно из Улице Нова 3 (блок Д26), Улице Живка Давидовића (блок Д22а) и Улице Нова 5 (блок Д22б). Паркирање се предвиђа у подземним гаражама на парцели.

– С4 – компактни блок, П+6+Пс

У блоку Д3 уз Булевар краља Александра, делу блока Д22б и блоку Д22ц уз Улицу Живка Давидовића, као и у делу блока Д27 уз Улицу господара Вучића, планирано је вишеспородично становање у компактном блоку.

Код објеката уз Булевар краља Александра и Господара Вучића, приземља свих објеката су обавезно нестамбена, а дозвољено је да објекат буде и 100% пословни.

Уз Улицу Живка Давидовића, Ариљску и Дескашеву улицу, дозвољени проценат делатности на нивоу парцеле је од 0% до 50%.

– С5 – компактан блок, П+4+Пс

Зона С5 обухвата блокове и делове блокова уз улице Живка Давидовића, Подујевске, др Велизара Косановића и Мис Ирбијеве (блокови Д32а, Д32б, Д32ц, Д32д, Д33б и делови блокова Д29 и Д34).

У овој зони планирано је да се постепено врши трансформација урбаног ткива и замена дотрајалих стамбених објеката новим.

Дозвољено је да се приземље или део објекта намени делатностима. Максимални проценат делатности на нивоу парцеле је 30%.

– С6 – компактни блок, П+3+Пс

Део блока Д21, уз Улицу Нова 1, део блока Д27, између улица Олге Јовановић, Донске и Миодрга Петровића Чкаље и блок Д33а, предвиђени су за изградњу стамбених објеката у компактном блоку, спратности П+3+Пс.

И у овој зони је планирано да се постепено врши трансформација урбаног ткива и замена дотрајалих стамбених објеката новим.

Приземље или део објекта могуће је наменити делатностима компатибилним становању. Максималан проценат делатности на нивоу парцеле је 20%.

– С7 – индивидуално становање, П+2+Пс

Зона С7 обухвата блокове у југозападном делу обухвата плана, између улица Миодрга Петровића Чкаље и Олге Јовановић, Генерала Заха и Паје Јовановића и улица Мајке Кујунџића и др Велизара Косановића. Ради се о блоковима Д30а, Д30б, Д31, Д35а, Д35б и деловима блокова Д29 и Д34.

Карактер ове целине треба да буде дефинисан квалитетним породичним становањем, типа градске виле, са уређеним предбаштама и унутрашњим двориштима.

Максимални проценат делатности на нивоу парцеле је 20%.

		планирано	површине парцела
земљиште авне намене	17,3 ha	ЗУ – здравствена установа	5810 m ²
		ДУ – дечије установе	5630 m ²
		ОУ – образовна установа	17627 m ²
		Д1 – делатности (Цветкова пијаца)	10784 m ²
		КО – комуналне површине и објекти ЈКП	841 m ²
		пјацете и скверови	2081 m ²
		пешачки пролази	1528 m ²
		зелене површине	30517 m ²
		саобраћајнице	101845 m ²
		део Булеvara (у обухвату због инфраструктур.)	1193 m ²
		Укупно:	173.439 m ² = 17,3 ha
земљиште остале намене	14 ha	зона Д2 – делатности	6547 m ²
		зона С1 – становање	8092 m ²
		зона С2 – становање	4478 m ²
		зона С3 – становање	10091 m ²
		зона С4 – становање	17312 m ²
		зона С5 – становање	30896 m ²
		зона С6 – становање	24510 m ²

	планирано	површине парцела
	зона С7 – становање	42741 m ²
	Укупно:	144.667 m ² = 14 ha
УКУПНО ПЛАН:		318.106 m ² = 31,8 ha

3.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле у оквиру земљишта јавне и остале намене.

Парцеле у оквиру земљишта јавне намене

Парцеле у оквиру земљишта јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање, а на основу података из топографске подлоге, дати су у графичком прилогу 05/План парцелације земљишта јавне намене са смерницама за спровођење.

број грађ. парцеле	намена	Површина у м ²	катастарске парцеле КО Звездара
1	Булевар краља Александра	31545,6	целе: 5573/2, 10751, 10752 делови: 7799/1, 4564/4, 5571, 5572, 5573/1, 10023/2, 10683/1, 10833, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10753, 10832/1, 4556/6, 4663/6, 4556/7, 4779/1, 4779/2, 4780, 4781, 4800, 4785, 4786/2, 4786/1, 4787, 4788, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796/2, 4796/1, 4797, 4799/1, 4799/2, 4799/3, 4778/1, 4778/2, 4811, 4812/1, 4812/3, 10754, 10768
2	Улица Нова 2	406,88	део: 4564/4
3		346,17	део: 4564/4
4		403,73	део: 4564/4
5	Улица Вјекослава Ковача	677,69	делови: 4564/, 4564/4, 4564/1
6		1975,64	делови: 4564/3, 4564/2, 456/4
7		5986,60	делови: 4564/3, 4564/4, 4556/6, 4565/5, 4556/8, 4556/10, 4556/9 цела: 4556/12
8	Улица Нова 3	1036,65	делови: 454/6, 4657, 4658, 4659, 4661, 4662
9		1540,93	делови: 4556/6, 4663/4, 4663/5, 4663/1, 4663/2, 4663/3, 4556/7
10	Улица Дескашева	682,81	делови: 4800, 4785, 4786/3, 4801, 4564/3, 4784, 4783
11	Улица Нова 8	203,95	делови: 4778/1, 4787, 4788
12		203,92	делови: 4788, 4789, 4790, 4778/1
13		351,30	делови: 479, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795.
14		229,27	делови: 4795, 4796/2, 4778/1
15	Улица Живка Давидовића	580,96	делови: 10833, 10739, 10740, 10683/1
16		334,35	делови: 10833, 10683/1, 10834/1
17		398,12	делови: 10834/1, 10833, 10738, 10737, 10736
18		709,12	делови: 10833, 10736, 10735, 10734/1, 10835
19		746,89	делови: 10833, 10753, 10768
20		353,51	делови: 10833, 10768, 1077
21		1223,96	делови: 10833, 10768, 10755, 10764.
22		314,49	делови: 10833, 10781, 10782, 10830/2, 10762, 10763, 10764
23		1117, 27	делови: 10833, 10762, 10761, 10760, 10759, 10841, 10842/2, 10842/1, 10846, 10831, 10830/7
24		325,53	делови: 10846, 10845, 10847, 10848, 10833, 10856, 10970, 10849, 10831
25		248,98	делови: 10833, 10850/1, 10849
26	Улица Нова 5	338,69	делови: 10755, 10765, 10764, 10757, 10763, 10762, 10758
27		523,12	делови: 10762, 10758, 10761, 10760, 10838, 10759, 10841, 10842/2, 10842/1, 10845
28		386,48	делови: 10845, 10844, 10847, 10848, 10849, 10850/1, 10851
29	Улица Велизара Косановића	295,43	делови: 10734/1, 10770, 10803, 10835
30		302, 83	делови: 10734/1, 10732, 10835, 10803, 10837, 10804/1.
31		433,68	делови: 10731, 10728, 10727, 10724, 10835, 10823/2, 10822, 10804/1

	намена	Површина у м ²	катастарске парцеле КО Звездара
32		248,58	делови:10724, 10721, 10835, 10824, 10836, 10823/2
33		750,92	делови: 10721, 10720, 10835, 10717, 10716, 10713, 10712, 10828, 10827, 10826, 10825, 10824
34		390,61	делови: 10709, 10708, 10835, 10986, 11022, 10828
35		952,64	делови: 10704, 10703, 10702, 10975, 10979/2, 10835, 10980, 10981, 10983, 10984, 10985, 10986
36	Улица Мајке Кујунџића	400,34	делови: 10683/1, 10834/1
37		316,14	делови: 10683/1, 10834/1
38		462,33	делови: 10683/2, 10834/3, 10834/1.
39		384,23	делови: 10683/2, 10680/2, 10692, 10834/3, 10710/2, 10711/2, 10714/2
40		896,90	делови: 10692, 10693/2, 10979/2, 10977, 10698, 10699, 10700, 10701, 10705, 10706/1, 10706/2, 10707/2, 10710/2, 10834/2
41	Улица Нова 4	1926,76	делови: 10683/1, 10683/2
42	Улица Нова 1	689,06	део: 10683/1
43	Улица Олге Јовановић	1236,58	делови:10023/3, 10023/4, 10680/3, 10601/1, 10601/2, 10603, 10604, 10605, 10608, 10609, 10613, 10620, 10621, 10680/1.
44		257,30	делови:10621, 10680/1, 10683/1.
45		345,44	делови:10680/1, 10623, 10679, 10683/1, 10644
46		283,15	делови:10680/1, 10683/2, 10683/1
47		253,55	делови: 10683/2, 10680/1, 10680/2, 10662/1, 10681, 10646
48		318,47	делови: 10680/2, 10683/2
49		256,33	делови: 10685/2, 10682/2, 10691, 10683/2, 10680/2
50		185,99	делови: 10680/2, 10683/2
51	Улица Љубе Давидовића	836,94	делови: 10682/1, 10682/2, 10685/2, 10685/1, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667, 10668
52	Улица војводе Бојовића	602,67	делови: 10681, 10650, 10649, 10648, 10647, 10646, 10662/1
53	Улица Донска	490,98	делови: 10679
54	Улица Миодрага Петровића Чкаље	2027,89	делови: 10574, 10585/2, 10586, 10587/2, 10587/1, 10588, 10589, 10590, 10591, 10592, 10593, 10585/1, 10594/1, 10594/2, 10628, 10630, 10584, 10583, 10582, 10581, 10580, 10579, 10578, 10577, 10576, 10575/1, 10575/2
55		335,73	делови: 10630, 10585/1, 10584, 10679, 10637, 10638
56		274,69	делови: 10638, 10650, 10651, 10637
57		327,24	делови: 10650, 10681, 10658, 10657, 10681, 10651
58		315,86	делови: 10658, 10669, 10670, 10657
59		345,61	делови: 10069, 10682/1, 11371, 11370, 10670
60		2063,81	делови: 11371, 10979/1, 10834/2, 10979/2, 11197, 11099, 11100, 11375, 11376
61	Улица Паје Јовановића	390,05	делови: 10979/2, 10835, 10980, 11197, 11095, 11096, 11099, 11197
62		1180,44	делови: 10980, 10982, 10988, 10989, 10992, 10993, 10996, 11002, 11090, 11197
63		585,26	делови: 11004, 11009, 11197, 11060, 11089, 11090
64		1076,57	делови: 11009, 11010, 11013, 11014, 11017, 11018, 11020, 11197, 11055, 11059, 11060
65		271,09	делови: 11020, 11022, 11054, 11197, 11055.
66		822,87	делови: 11054, 11053, 11052, 11051, 11050, 11049, 11048, 11197, 11055.
67		677,37	делови: 11048, 11047, 11046, 11045, 11197, 11142, 11141, 11143, 11055
68	Улица Мис Ирбијеве	5610,37	делови: 10852, 10832/1, 10936/1, 10935, 10934, 10933, 10932, 10931, 10833, 10873, 10971, 10880/9, 10880/10, 10880/6, 10878, 10877, 10874, 10872, 10871, 10870/1, 10850/3 цела: 10853, 10855, 10854

број грађ. парцеле	намена	Површина у м ²	катастарске парцеле КО Звездара
69		756,55	делови: 10880/10, 10971, 10881/2, 10836, 10881/1, 10884/1
70		913,63	делови: 10971,10881/2, 10883, 11045, 10884/1
71		330,78	делови: 11045, 10971, 10884/1, 11142, 11197
72	Улица Нова 6	317,34	делови: 10775, 10782, 10799 цела:10774
73	Улица Чардаклијина	550,28	делови: 10782, 10792, 10791, 10790, 10787
74		231,10	делови: 10782, 10781, 10830/2, 10830/3
75	Улица Подујевска	1472,25	делови: 10803, 10802, 10801, 10800, 10798, 10797, 10794, 10793, 10789, 10788, 10785, 10784, 10837, 11033, 10811, 10810
76		922,80	делови: 10830/5, 10830/6, 10831, 10837, 11036, 11035, 11034
77		223,37	делови: 10831, 10970, 10868, 10880/6, 10837, 10880/1, 11044
78		399,63	делови: 10868, 10869, 10880/6
79		292,46	делови: 10869, 10870/1, 10879, 10880/6, 10880/7, 10870/2, 10880/4
80		265,09	делови: 10879, 10878, 10880/6, 10880/9
81	Улица Хајдук Станка	1763,34	делови: 10823/1, 10821, 10820, 10819, 10818, 10817, 10816, 10815, 10814, 10813, 10812, 11032, 11031, 11030, 10836, 10824
82		1506,38	делови: 11030, 11029, 11028, 11027, 11026/2, 11026/1, 10881/1, 10836
83		222,24	делови: 10881/1, 10836
84		255,69	делови: 10881/1, 10836
85	Улица генерала Заха	982,67	делови: 10828, 11022, 10999, 10998, 10997, 10994, 10991, 10990, 10987, 10986
86		206,43	делови: 11022, 11005, 11004, 10999
87		942,60	делови: 11022, 11021, 11019, 11016, 11015
88		297,38	делови: 11022, 11054, 11020, 11021
89	Улица Павла Бакића	260,27	део: 11004
90	Улица Онисима Поповића	163,83	део: 10870/1
91	Пјацета	198,85	део: 10870/1
92	Улица Нова 7	242,43	делови: 10870/2, 10881/1
93	Пешачки продор	223,45	делови: 4564/4, 4556/6
94	Пешачки продор	226,46	делови: 4778/1, 4786/3, 4786/2, 4785, 4786/3
95	Пешачки продор	86,32	део: 4789
96	Пешачки продор	171,86	делови: 4778/1, 4796/1
97	Пешачки продор	149,78	делови: 10830/3, 10830/4, 10837
98	Пешачки продор	166,83	делови: 11033, 11034, 11030
99	Пешачки продор	179,23	делови: 11044, 10881/1
100	Зелена површина	286,97	делови: 10740, 10741, 10833
101	Зелена површина	426,16	делови: 10750, 10753, 10768, 10833
102	Пјацета	352,01	делови: 10833, 10773, 10769
103	Пјацета	566,03	делови: 10754, 10768, 10755
104	Зелена површина	279,96	део: 4564/2
105	Зелена површина	3539,53	делови: 4564/4, 4657, 10832/1, 4660
106	Зелена површина	11077,73	делови: 10683/1, 10833, 10023/2
107	Здравствена установа	5768,80	делови: 10683/2, 10683/1
108	Комерцијална дел. /градска пијаци	10783,68	део: 4564/4
109	Зелена површина	2034,10	део: 4564/4

број грађ. парцеле	намена	Површина у м ²	катастарске парцеле КО Звездара
110	Зелена површина	12573,54	делови: 4556/6, 4556/7, 4779/1, 4779/2, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4564/3, 4658, 4659, 4661, 4662, 4564/4
111	Комунална делатност	578,49	делови: 4556/9, 4556/10
112	Комунална делатност	262,47	делови: 10979/1
113	Дечија установа	1388,37	део: 10824
114	Дечија установа	2256,60	делови: 10825, 10826, 10827
115	Образовна установа	17951,36	делови: 10824, 10825, 10826, 10827, 10881/2, 11022
116	Улица Ариљска	3522,86	делови: 4556/10, 4556/9, 4801, 4767/5, 4767/1, 4778/2, 4778/1, 4767/1, 4767/2, 4767/4, 4770, 4771, 4811, 4812/1
117	Улица Кнеза Тримира	377,29	део: 10970
118	Пјацета	283,15	део: 4564/4
Укупно	172 246*		

*У обрачун не улази део Булеvara краља Александра (1193 м²) који је обухваћен планом због прикључења планираног топловода на постојећу мрежу.

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

Парцеле у оквиру земљишта остале намене

За парцеле у оквиру земљишта остале намене важе следећа општа правила:

Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут и да има прикључак на техничку инфраструктуру.

Свака катастарска парцела може бити грађевинска, уколико има облик и површину која омогућава изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која испуњава минималну ширину фронта парцеле у зони у којој се налази:

зона	врста објекта	минимална ширина фронта парцеле (m)
Зона Д2	Објекти у низу и у прекинутом низу	16,0 m
зона С3	Објекти у низу	11,5 m
зона С4	Објекти у низу	12,0 m
зона С5	Објекти у низу и у прекинутом низу	10,5 m
зона С6	Објекти у низу и у прекинутом низу	10,0 m
зона С7	Објекти у низу и у прекинутом низу	9,5 m

– Постојеће катастарске парцеле могу постати грађевинске уколико испуњавају прописане услове за формирање нових грађевинских парцела (ширина фронта парцеле у зони у којој се налази).

Изузетак су следеће катастарске парцеле које могу бити грађевинске:

– КП 10765 КО Звездара у блоку Д226 (зона С4) са мин. фронтом парцеле од 9,0 m;

– КП 10734/1 КО Звездара у блоку Д29 (зона С5) са мин. фронтом парцеле од 9,5 m.

У случајевима у којима није могуће формирати нову грађевинску парцелу на основу правила из плана, дефинише се обавеза спајања са суседном парцелом:

блок	катастарске парцеле КО Звездара
ДЗ	делови 4788 и 4789 делови 4789 и 4790 делови 4792 и 4793 делови 4796/1 и 4796/2
Д21	делови 5571, 5572, 5573/1 и 10023/2 делови 10620 и 10621

блок	катастарске парцеле КО Звездара
Д22а	делови 10741 и 10742 делови 10749 и 10750.
Д22б	делови 10763, 10764 делови 10842/1, 10842/2, 10843 и 10845 делови 10848 и 10849
Д22ц	делови 10845, 10846 и 10847
Д27	делови 10586, 10587/1, 10587/2 делови 10601/1 и 10601/2 делови 10594/1 и 10594/2 цела 10629 и део 10630
Д29	делови 10706/1 и 10706/2 делови 10707/1 и 10707/2 делови 10711/1 и 10711/2 делови 10714/1 и 10714/2 целе 10715/1 и 10715/2 целе 10718/1 и 10718/2
Д30а	део 10638 и цела 10639
Д30б	делови 10668 и 10669 делови 10685/1 и 10685/2
Д31	целе 10690/1 и 10690/2 целе 10693/1 и 10693/2 цела 10673 и део 11371
Д32д	целе 10858 и 10859 цела 10867 и део 10868 цела 10866 и део 10869
Д33а	делови 11030 и 11031 делови 11035 и 11036 делови 11043 и 11044 делови 10880/1 и 11044
Д35б	цела 11008 и део 11009

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

Катастарска парцела која излази на две улице или угаона катастарска парцела може бити грађевинска уколико испуњава минималну ширину фронта парцеле ка обе улице у зони у којој се налази.

Изузетак је угаона парцела која настаје спајањем КП бр. 10620 и 10621 КО Звездара (блок Д21, зона С6) чијим спајањем ширина фронта према улици Нова 1 износи 8,5 m.

Дозвољена је промена граница планом дефинисаних грађевинских парцела кроз израду пројекта парцелације или пројекта препарцелације, а према условима из овог Плана.

Спајањем или дељењем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати.

Дозвољено је спајање парцела суседних зона, с тим да се на свакој катастарској парцели гради према правилима зоне у којој се парцела налази.

Планом је предвиђена обавезна разрада појединих катастарских парцела кроз урбанистичке пројекте, пројекте парцелације/препарцелације и идејне пројекте. Минимални обухвати и смернице за израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације/препарцелације и идејних пројеката дати су у поглављу 3.10. Услови за даљу разраду и спровођење плана.

3.4.1. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

3.4.2. Регулациона линија

Регулационом линијом простор обухвата плана је разграничен на земљиште за јавну и осталу намену.

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

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

3.4.3. Нивелација

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

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

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

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

3.4.4. Грађевинска линија и граница грађења

Грађевинска линија одређена је у метрима дужним или аналитичким тачкама и утврђује се овим Планом у односу на регулациону линију. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију што је дефинисано правилима грађења за сваку зону.

Граница грађења одређена је метрима дужним у односу на грађевинску линију или аналитичким тачкама и представља линију до које може бити постављен најистуренији део објекта, односно објекат се може поставити на ту границу или се повући од ње.

Овим планом грађевинске линије и границе грађења у потпуности дефинишу зону грађења, односно заузетост на свакој појединачној парцели.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нису посебно дефинисане већ су одређене урбанистичким параметрима изградње. Подземне етаже могу заузети највише 90% површине парцеле. Изузетак је зона С3 код које подземне етаже могу заузети до 100% површине парцеле. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Грађевинска линија приземља представља ширину пасажа на правцима пешачких продора и одређена је метрима дужним (3,5 и 6,0 метара). Дозвољава се одступање позиције пасажа до 1,0 m у односу на позицију приказану у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

Објекти затечени испред грађевинске линије и границе грађења у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати, већ само инвестиционо одржавати.

Грађевинске линије и границе грађења приказане су у графичком прилогу 04 /План регулације и нивелације.

3.4.5. Висинска регулација

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

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца. Кота венца је кота надзатка поткровне етаже, односно пуне оградне повучене етаже.

Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат.

Код парцела на стрмом терену (јужна падина), висинску разлику решавају денивелацијом унутар објекта. Када је парцела велика и са изразитом денивелацијом, дозвољено је повећање планиране спратности за једну етажу, тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо и ниско приземље.

При пројектовању нових објеката мора се водити рачуна о усклађивању висине новог са постојећим суседом који по свом грађевинском квалитету и висини има трајни карактер.

Планирана спратност и висина слемена, односно венца је обавезна за нове објекте, односно максимална висина до које се може надзидати постојећи. Није дозвољена фазна изградња по етажама (по вертикали).

3.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03 и 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Што се тиче примарне уличне мреже у обухвату предметног плана, планираним саобраћајним решењем из ГП-а Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), Булевар краља Александра задржава постојећи ранг магистралне саобраћајнице, Улица господара Вучића задржава ранг улице првог реда, а Улица Мис Ирбијева задржава ранг улице другог реда. Улица Мите Ружића мења ранг из улице другог реда у улицу првог реда.

Улице које припадају секундарној уличној мрежи, а које су унутар обухвата предметног плана, задржавају постојећи ранг. Улица Стјепана Ковача (продужетак Улице господара Вучића), према функционалној категоризацији уличне мреже из ГП-а Београда 2021., мења ранг у улицу првог реда на доведзујући се на планирану трасу Улице Господара Вучића.

Булевар краља Александра, у саобраћајном смислу, представља најзначајнију везу овог простора са ширим окружењем и остатком саобраћајне мреже града, примајући највећи део моторног саобраћаја који овај простор ствара или га ка себи привлачи. Регулација Булевара је у потпуности преузета из „Саобраћајне основе” (саобраћајна студија) и „Идејног грађевинског пројекта Булевара краља Александра од Теразија до Устаничке улице са припадајућом инфраструктуром” (из 2007. године) и предмет је израде Плана детаљне регулације саобраћајнице Булевара краља Александра од Устаничке до Теразија („Службени лист Града Београда”, број 6/93) који се бави само трасом Булевара и метроа унутар те саобраћајнице, неукључујући околне блокове и изградњу унутар њих.

Регулациона ширина улица Мис Ирбијеве и Катарине Миловук се, у делу од Подујевске улице до раскрснице са Булеваром краља Александра, повећава према обухвату предметног плана, намењајући регулациону линију ка обухвату суседног плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09). Улице Мис Ирбијева и Катарине Миловук представљају значајан саобраћајни правац који, шире посматрано, повезује улице првог реда: на једној страни Улицу Мите Ружића, односно саобраћајне токове који гравитирају ка Миријевој, а на другој Улицу Војислава Илића, којом се саобраћајни токови усмеравају ка аутопуту. Уједно је овај правац, осим Булевара краља Александра (и Улице господара Вучића која тангира границу обухвата), једини део уличне матрице у обухвату плана који припада примарној градској мрежи, а овакво саобраћајно решење ствара просторне могућности да се саобраћајни токови каналишу тако да се остваре укрштања са пуним програмом веза, која би допринела већој доступности овог простора, као и да се проточност поменутих улица повећа.

Регулациона ширина улица Паје Јовановића и Миодрага Петровића Чкаље је повећана у односу на решење из Плана детаљне регулације за подручје између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Милинка Кушића („Службени лист Града Београда”, број 7/10), ка обухвату предметног Плана, имајући у виду планирану дужину везе коју ове две улице у спреси дају, саобраћајне токове који су са подручја предметног Плана преко Улице господара Вучића и Булевара краља Александра усмерени ка центру града, као и будући ранг и значај саобраћајница које оне спајају. Промена у односу на суседни план је и геометрија раскрсница са улицама Мајке Кујунџића и Светог Климента, при чему се регулациона линија ка обухвату горе поменутог суседног плана задржава.

Измењено је и саобраћајно решење Улице Вјекослава Ковача тако што се, на страни ка обухвату овог плана, додају паркинзи у регулацији ове улице.

Планирана регулациона ширина Улице др Велизара Косановића је 12 m и чине је коловоз ширине 7 m и обострани тротоари ширине од по 2,5 m. Ова улица, осим што обезбеђује приступ планираним садржајима који су уз њу лоцирани, представља и битну попречну везу кроз средину обухвата предметног плана подмирујући саобраћајне захтеве и токове између Булевара краља Александра на северној, већ поменутој, везе Паје Јовановића – Миодрага Петровића Чкаље и даље Улице Мис Ирбијеве, на јужној страни.

Планиране регулационе ширине, као и елементи попречног профила улица у обухвату плана дати су табеларно:

Улица	Планирана регулациона ширина	Елементи попречног профила	Напомена
Булевар краља Александра	39,5 m	2x7+7,5+2x5+2x4 m	паркирање под углом од 45°
Мис Ирбијева	12 – 32,3 m	7+2x2,5 – 12+2x2,5+3+12,3 m	
Др Велизара Косановића	12 m	7+2x2,5 m	
Дескашева	12 m	7+2x2,5 m	
Вјекослава Ковача	11 / 15,5 / 16 / 21 m	7+2x2 / 7+5+2+1,5 / 7+5+2x2 / 7+2x5+2x2 m	паркирање под углом од 90°
Паје Јовановића	11 m	7+2x2 m	
Миодрага Петровића Чкаље	11 m	7+2x2 m	
Живка Давидовића	9/ 10/ 11 / 12 m	5+2x2/ 5+3+2/ 6+3+2 / 6+2x3 m	дрворед у профили улице
Подујевска	9 m	6+2x1,5 m	
Хајдук Станка	9 m/14 m	6+2x1,5 / 6+5+2x1,5 m	паркирање под углом од 90° за потребе ДУ
Генерала Заха	9 m	6+2x1,5 m	
Мајке Кујунџића	9 / 10,5 m	6+2x1,5 / 6+3+1,5 m	
Олге Јовановић	9 / 10 m	6+2x1,5 / 6+2,5+1,5m	
Љубе Давидовића	8 m		колско – пешачка
Војводе Бојовића	7 m		колско – пешачка
Донска	7 m		колско – пешачка
Павла Бакића	6 m		колско – пешачка
Кнеза Трпимира	6 m		колско – пешачка
Онисима Поповића	6 m		колско – пешачка
Чардаклијина	5,5 m		колско – пешачка
Нова 1	9 m	6+2x1,5 m	
Нова 2	10 m	6+2x2 m	

Улица	Планирана регулациона ширина	Елементи попречног профила	Напомена
Нова 3	9 m	6+2x1,5 m	
Нова 4	10,5 / 15,5 m	6+3+1,5 / 6+5+3+1,5 m	паркирање под углом од 90° за потребе ЗУ
Нова 5	6 m		колско – пешачка
Нова 6	5,5 m		колско – пешачка
Нова 7	6 m		колско – пешачка
Нова 8	5,5 m		колско – пешачка

Елементи попречног профила, као и нивелационе коте саобраћајница, унутар регулационе ширине нису обавезујући и могу се мењати кроз даљу разраду техничке документације.

Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у графичком прилогу 06/Урбанистичко решење саобраћајних површина.

Правила грађења саобраћајних површина

– трасе реконструисаних и новопројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим падовима;

– коловозну конструкцију реконструисаних и новопројектованих саобраћајница димензионисати сходно рангу саобраћајнице, очекиваном оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати;

– нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода. Висинске коте у овом плану дате су оријентационо, што оставља могућност да се у даљим фазама разраде, у фази израде пројеката, нивелационо прилагоде терену и физичкој структури објеката, као и захтевима произашлим из услова за постављање комуналне инфраструктуре;

– одводњавање атмосферских вода решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације путем сливника и цевовода, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз, паркиралиште или тротоар). У колско-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;

– коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима. Застор колско-пешачких улица треба да је од материјала блиских пешачким површинама (коцка, камен, префабриковани елементи за поплочавање);

– колско-пешачке површине дефинисати као „Зоне успореног саобраћаја” и при реализацији их обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом, а при изради техничке документације обавити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај;

– површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде. На сваком трећем паркингу месту планирати постављање стабла у перфорацији између паркинга места;

– површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима;

– оивичење коловоза, пешачких и бициклических површина, и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака;

– на сваком пешачком прелазу обавезно уградити обремене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање особа са инвалидитетом и смањеном покретљивошћу и бициклиста;

– стајалишне платое планирати са минималном дужином 65 m и ширином тротоара дуж стајалишног фронта од 3 m;

– на јавним површинама (тротоарима, паркинзима, зеленим површинама и сл.) није дозвољено постављање привремених објеката као што су киосци, металне гараже и сл.

Јавни превоз путника

Планским решењем су обезбеђени просторни услови за полагање траса линија ЈГС-а, а трасе линија и микролокације стајалишта ће се прилагођавати динамици спровођења плана, у складу са саобраћајним захтевима и потребама предметног простора. Простор плана остварује везу са јавним превозом путника преко линија шинског саобраћаја које пролазе или се планирају Булеваром краља Александра.

Булеваром краља Александра и улицама Вјекослава Ковача, Дескашевом и Мите Ружића пролазе следеће линије трамвајског и аутобуског подсистема ЈГС-а:

- 5 (Калемегдан „Беко” – Устаничка)
- 6 (Ташмајдан – Устаничка)
- 7 (Блок 45 – Устаничка)
- 14 (Бањица – Устаничка)
- 79 (Дорћол СРЦ „Милан Гале Мушкатировић” – Миријево 4)
- 46 (Главна железничка станица – Миријево)
- 20 (Миријево 3 – Велики Мокри Луг)
- 309 (Звездара пијаца – Калуђерица)

Паркирање

Паркирање на предметној локацији потребно је обезбедити на припадајућим парцелама у оквиру подземних гаража и/или на отвореним паркиралиштима која треба формирати на слободној површини парцеле, а све према условима из овог плана.

За све нове објекте, објекте који се реконструишу, дограђују или надограђују, услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели према одговарајућем нормативу (за становање 1,1 ПМ/стану).

На свакој парцели обезбедити потребан број паркинг места за особе са посебним потребама, осим за парцеле на којима се планирају стамбени и стамбено-пословни објекти са мање од 10 станова.

У складу са Планом генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист Града Београда”, број 19/11), у блоку Д1 планирана је изградња подземне јавне гараже капацитета око 650 паркинг места, организованих у две подземне етажне. Два приступа овој гаражи планирани су из Улице Стјепана Ковача (продужетак Улице Господара Вучића), а планираном улицом Нова 2 која спаја Улицу Вјекослава Ковача са Булеваром краља Александра, могуће је остварити и резервне приступе гаражи. У графичком делу, положаји колских прилаза гаражи дати су орјентационо.

У блоку Д28а, планирана је подземна јавна гаража капацитета око 400 паркинг места са озелењеном кровном површином – парком. Капацитет гараже намењен је за задовољење потреба за паркирањем корисника и запослених у Дому здравља „Звездара”, као и у установама образовања: Грађевинско техничкој школи, Високој грађевинско-геодетској школи и Дому ученика средњих школа које се налазе у

петоминутној пешачкој доступности гараже. Приступ гаражи је планиран из Улице Нова 4.

Прорачун потребног броја паркинг места за стационарање возила становника и запослених на предметном простору одређује се на основу норматива:

постојеће становање	0,7 ПМ / стану
ново становање	1,1 ПМ / стану
трговина	1 ПМ на 66 m ² БРГП
пословање	1 ПМ на 80 m ² БРГП
складиштење	1 ПМ на 100 m ² БРГП
хотел	1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије
тржни центри	1 ПМ на 25 m ² БРГП
угоститељство	1 ПМ на 2 стола са по 4 столице
дечија установа	1 ПМ на 100 m ² БРГП ван парцеле
средња школа	1 ПМ на 6 запослених
образовна установа	1 ПМ на 5-10 студената (40% ПМ обезбедити у оквиру припадајуће парцеле)
пијаца	1 ПМ на 100 m ² НГП
здравствена установа	1 ПМ на 20-25% запослених

Правила за решавање паркирања и пројектовање гаража у оквиру парцеле

– потребан број паркинг места решава се у оквиру грађевинске парцеле;

– колске улазе/излазе на парцеле које имају приступ на више од једне саобраћајнице предвидети са саобраћајнице нижег ранга;

– гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке;

– подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне;

– уколико се гради гаража са прилазном рампом, рампа за улаз у гаражу може почети од дефинисане регулационе линије;

– прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака;

– приликом израде Техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини подземних гаража;

– уколико се у гаражама планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе ауто-лифта морају бити минимално 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред;

– димензије паркинг места и приступних пролаза на отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима;

– при пројектовању гаража поштовати следеће елементе:

– ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 m;

– слободна висина гараже мин. 2,2 m;

– подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико је изведено грејање исте;

– габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до 90% заузетости парцеле, односно у зони С3 до 100% заузетости парцеле и, у складу са правилима грађења по зонама, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката;

Пешачки саобраћај

Површине резервисане само за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице уличне мреже, тротоарима, обострано, минималне ширине 2,5 m за примарну, односно

1,5 m за секундарну уличну мрежу. Сем тротоара, пешачке површине обухватају и планиране пешачке продоре и пасаже у приземљима објеката, ширине 3,5 m и 6,0 m, те пјачете и скверове. Кроз блокове Д2а и Д2б планирана је пешачка (комунална) стаза на коју се надовезује планирани подземни пешачки пролаз испод Булеvara краља Александра.

3.6. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

Основна концепција решења за водоводну мрежу условљена је урбанистичким решењем саобраћајница, наменом простора и већ успостављеним висинским зонама водоснабдевања.

Предметни простор обухвата територију друге и треће висинске зоне београдског водоводног система.

Планирано решење водовода обухвата две основне позиције:

– реконструкцију и измештање постојеће градске уличне мреже која долази у сукоб са планираним наменама или је недовољног капацитета и

– изградњу нове водоводне мреже која се преузима као стечена обавеза из усвојених планова, а чије трасе се прилађавају новом саобраћајном решењу.

Друга и трећа висинска зона водоснабдевања обухватају оквирно просторе, нивелете испод и изнад Булеvara краља Александра као граничне зоне задржавајући постојеће „висинске зоне” водоводне мреже, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирано решење водоводне мреже задржаће постојеће висинске зоне приликом реконструкције и измештања постојеће водоводне мреже, како ситуационо тако и капацитетно.

Саобраћајно решење и конструктивни разлози условили су вођење граничних цевовода II и III висинске зоне дуж и око улица Господара Вучића, Вјекослава Ковача, Булеvara Краља Александра, дела улице Мис Ирбијеве и Мите Ружића.

Планирана изградња водоводне мреже и оне која се реконструише, кроз израду пројектне документације димензионисаће се и дефинисати да омогући снабдевање водом свих објеката и садржаја како је прописано стандардима и условљеностима ЈКП БВК.

Планирано је да се задрже у функционалном стању сви примарни цевоводи друге и треће висинске зоне Ø 300 mm (B2Л300), Ø 300 mm (B3Л300), Ø 400 mm (B3Л400) и Ø 800 mm (B2Ч800) који се налазе у регулацији саобраћајница, при чему не сме да дође до оштећења ових цевовода и њихових арматура. На неким позицијама планира се измештање због усаглашавања ових цевовода са планираним наменама, измештања у јавне површине и усаглашавања са другом подземном инфраструктуром.

У контактном подручју овог плана, измештају се постојећи и планирају нови цевоводи 2 Ø 300 – 2 Ø 200 mm друге и 3 Ø 300 – 3 Ø 200 mm треће зоне у Улици господара Вучића са новим трасама у тротоару ове саобраћајнице, у складу са планским документом ПДР Булеvara краља Александра за подручје од Улице Станислава Сремчевића до Улице Господара Вучића, блокова Ц21, Ц27 – Ц29 („Службени лист Града Београда”, број 90/14).

Планира се измештање постојећег цевовода Ø 300 mm и Ø 200 mm друге зоне у Улици Вучићев пролаз, пошто цевовод пролази ван јавне површине. Нова траса цевовода Ø 300 mm је у регулацији Улице Олге Јовановић и Улице Нова 1, односно уз тротоар нове саобраћајнице.

Постојећи примарни цевовод Ø 400 mm, уз Булевар краља Александра, се делом измешта из коловоза и површина осталих намена у тротоар. Планира се конструктивна заштита цевовода Ø 400 mm у делу трасе на месту пешачког пролаза.

Зона заштите – заштитни појас око цевовода Ø 400 mm у блоку Д2а је 2,5 m обострано. У овом простору није дозвољена изградња објеката. Дуж трасе формира се површина јавних намена, односно колско – пешачка стаза.

Планира се, паралелно цевоводу Ø 400mm у Булевару краља Александра, дистрибутивни цевовод минималног пречника Ø 150 mm, а са друге стране Булеvara краља Александра Ø 200 mm, сви треће висинске зоне.

Постојећи цевоводи Ø 150 mm II зоне у улицама Хајдук Станковој, др Велизара Косановића, Војводе Бојовића, Мајке Кујунџића, Подујевске и делу Улице Олге Јовановић задржавају своју трасу која је у коловозу.

Планирано је да се постојећи цевоводи дистрибутивне мреже димензија Ø 100 mm, Ø 80 mm и беле цеви Ø 25П и Ø 38П укину и замене цевоводима димензија најмањег пречника Ø 150 mm.

Планира се измештање дела постојећег цевовода Ø 150 mm у Улици Паје Јовановића због близине постојеће и планиране канализације Ø 300 mm и поставља у низводни слободни тротоар.

Постојећи цевоводи 3 Ø 200 mm и 2 Ø 150 mm, у Улици Мис Ирбијевој се измештају у јавну површину у тротоар у складу са саобраћајним решењем предметног подручја и на тим деловима постојећи цевовод се укида.

Водоводна дистрибутивна мрежа се планира по прстенастом принципу водећи рачуна о повезивању са одговарајућим висинским зонама и притисцима који владају и систему.

Цевоводи планиране водоводне мреже планирају се у јавним површинама испод тротоара или у зони ивичњака, а према урађеном синхрон плану.

Трасе цевовода се усклађују са саобраћајним решењем предметног подручја.

На водоводној мрежи планирају се надземни хидранти противпожарне мреже усклађени са важећим прописима.

Планира се, за све објекте у оквиру становања и комерцијалних делатности, прикључење на одговарајуће висинске зоне у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. Ж/159 од 3. марта 2011. године и 60638 I4-2 – 1122, С 3823 од 4. децембра 2014. године.

Канализациона мрежа

Дуж предметног простора изграђени су колектори и канализација који се из бочних улица спуштају и одводе воде до главних реципијената-колектора слива „Дубоки поток”. Разматрано подручје је у „Мокролушком” сливу и обухвата територију Булеvara Краља Александра од Устаничке до Батутове улице.

Највећи део сливног подручја овог плана, дуж улица Мис Ирбијевој и Велизара Косановића, одводњава се колекторима димензија ОБ 60/110 cm који прате постојеће регулације наведених улица. Планира се исти принцип канализација по општем систему.

Планирају се два паралелна канала испод будућих коловоза саобраћајнице Булеvara краља Александра. Планирани канали прате коловоз будуће саобраћајнице и служе за прикључење објеката уз регулацију булеvara, бочних уличних канала и одводњавање коловоза саобраћајнице. Њихове трасе се прекидају, због нивелационих разлога, на месту

пешачког пролаза и усмеравају ка колектору 60/110 cm у Улици Велизара Косановића како би се избегло укрштање са планираним подземним пролазом. Други правац одводњавања планира се канализацијом дуж Улице Нова 1.

Планира се заштита постојећег колектора ОБ 60/110 cm у делу Улице Велизара Косановића кроз блокове Д22а и Д32а. Заштитни појас око колектора је 2,5 m обострано. У овом простору није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа.

Постојећи канал Ø 400 – Ø 300 mm, у Булевару краља Александра, се укида на деоници која се налази у будућем тротоару и баштици трамвајске пруге и замењује са два паралелна нова канала општег система димензија мин. Ø 300 mm.

Постојећи колектор ОБ 60/110cm се реконструише и делом измешта у коловоз нове трасе Улице Мис Ирбијеве. Укида се деоница колектора ОБ 60/110 cm у Улици Живка Давидовића и кроз комплекс основне школе, како је предвиђено ПДР-ом Булеvara краља Александра за блокове између улица Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23 – Д25, Д36 – Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09).

Мањи гравитирајући део територије одводњава се канализацијом уз Улицу Вјекослава Ковача и Господара Вучића, канали димензија ОК 300 – 400 mm и колектори ОБ60/110cm који отпадне воде даље доводе до главног реципијента „Чубурског” слива колекторског система у Јужном Булевару.

Досадашње анализе и пројекти рађени за колекторски систем у Јужном булевару показали су потребу изградње једног новог колектора на целој дужини саобраћајнице Јужни булевар – Господара Вучића.

У Улици Господара Вучића, од границе слива до Војислава Илића, планиран је колектор димензија Ø 800 mm и даље колектор димензија Ø 1100 – Ø 1300 – Ø 2300 mm до Устаничке улице.

Изградња овог колектора у Улици Господара Вучића, односно Јужном булевару дефинисана је следећим планским документима:

- Регулациони план саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист Града Београда”, број 9/01),

- План детаљне регулације саобраћајнице Јужни Булевар – деоница од Улице Милутина Зечевића до Војислава Илића („Службени лист Града Београда”, број 11/11),

- План детаљне регулације подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Миленка Кушића, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 02/10),

- План детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје од Улице Станислава Сремчевића до Улице Господара Вучића, блокови Ц21, Ц27 – Ц29 („Службени лист Града Београда”, број 90 /14).

По изградњи овог колектора Ø 800 mm, у Улици Господара Вучића, постојећа канализација ОК 300 – 350 – 400 mm се укида, у складу са планским документом ПДР између Улица Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве, Паје Јовановића и Миленка Кушића, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 02/10) и ПДР Булеvara краља Александра за подручје од Улице Станислава Сремчевића до Улице Господара Вучића, блокви Ц21, Ц27 – Ц29, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 90 /14). То је, заправо, узводни део планираног колектора Ø 800 mm овог слива.

У постојећим и новим улицама где нема канализације, планира се канал општег система минималног пречника Ø 300 mm око осовине коловоза и канал ван баштице трамвајске пруге.

Колектори и канали градске канализације морају бити у јавној површини.

Поштујући услове и стандарде да је за општи систем канализације минимално дозвољени пречник Ø 300mm, планирају се нови канали којима се замењују постојећи цевоводи канализације Ø 250 mm у улицама: Паје Јовановић, Олге Јовановић, Павла Бакића, Мајке Кујунџића, Подујевској и Живка Давидовића, јер је за општи систем канализације дозвољен минимални пречник Ø 300 mm.

Планира се измештање постојећег канала ОК 200mm у Улици Вучићев пролаз, пошто се нашао ван регулације нових саобраћајница, а пружа се средином блока Д21.

При изради идејног пројекта приликом реконструкције и при изградњи нове канализације, планирају се канали најмање Ø 300 mm, пошто се у саобраћајници Булеvara краља Александра коридор трамваја измешта у средину саобраћајнице.

Уколико се утврди надостатак капацитета постојећих канала планира се реконструкција.

Планира се посебна канализација за одводњавање трамвајске баштице и трамвајске пруге димензија Ø 300 mm.

Одводњавање баштице трамваја планира се преко интерне канализационе мреже.

Канализација „баштица” трамвајске пруге прикључиће се на градску канализацију у Булевару краља Александра искључиво преко таложника и ревизионих шахтова.

Не дозвољава се прикључење на уличне сливничке везе, односно сливнике.

За одводњавање атмосферске воде са шина, планирају се шински сливници.

Отпадне воде из јавне гараже могу се прикључити на градску канализацију преко сепаратора нафтних деривата.

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

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба развоја, бр. Л/107, I4-2/386 од 7. марта 2011. године

Електроенергетска мрежа

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача потребно је:

- у блоку Д1 изградити три ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д2а и Д2б изградити три ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д3 изградити три ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д21 изградити две ТС 10/0,4 KV
- у блоковима Д22а, Д22б и Д22ц изградити четири ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д27 изградити једну ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д28б изградити једну ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д29 изградити једну ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д32а, Д32б, Д32ц и Д32д изградити две ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д33а и Д33б изградити две ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д34 изградити две ТС 10/0,4 KV
- у блоку Д35а изградити једну ТС 10/0,4 KV и
- у блок Д28а изместити постојећу ТС Б-168

Капацитети ТС 10/0,4 KV су 1000 V, а снага трансформатора може бити 630 KVA или 1000 KVA. Планиране ТС 10/0,4 KV продати у оквиру планираних објеката.

Планиране ТС 10/0,4 KV капацитета 1x1000 KVA морају имати најмање два одвојена одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Планиране тс 10/0,4 KV капацитета 2x1000 KVA морају имати најмање три одвојена одељења и то: два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода ниског и високог напона.

Просторије за смештај трансформатора обезбедити сигурном звучном и топлотном изолацијом. Просторијама обезбедити приступ изградњом приступног пута ширине 3,0 m носивости 5 t.

Планиране ТС 10/0,4 KV прикључиће се на планирану ТС 110/10 KV „Мали Мокри Луг”.

У том смислу, предвиђено је да се од исте до предметног комплекса полаже четири кабловска вода 10KV типа AL, 3x(XHE 49-A 1x 150) mm².

Планирани каблови 10 KV полажу се у ров дубине 0,8 m ширине 0,4-0,8 m. Каблови се полажу испод тротоарског простора и слободних површина.

Ниско напонску мрежу 1 KV извести подземно каблови-ма типа PPOO или HPOO 3x150+70 mm AL, каблови 1 KV, такође се полажу испод тротоарског простора и слободних површина, а у рову дубине 0,8 m ширине у зависности од броја каблова од 0,4 до 1,0 m.

На прелазу испод коловоза саобраћајница, планиране каблове 1 и 10 KV положити кроз заштитне цеви или кроз кабловску канализацију. Све постојеће каблове 1 и 10 KV, који су угрожени изградњом објеката и саобраћајница, изместити на безбедну локацију.

Све саобраћајнице опремити инсталацијом јавног осветљења.

ТТ мрежа

За одређивање потребног броја тф прикључака коришћен је следећи принцип:

- становање: сваки стан један тф прикључак
- школе: на 100–200 m² један тф прикључак

На бази усвојеног принципа, дошло се до става да, за предметни комплекс треба обезбедити око 1600 тф прикључака. Овај број тф прикључака обезбедиће се тако што ће се, између Булевара краља Александра и улице Хајдук Станка, а у складу са потребама нових технологија, у једном од планираних објеката поставити IP (MCAN/ДCLAM), с тим што је за исти потребно обезбедити просторију 25–30 m² висине 2,6–2,8 m. Просторија треба да буде у приземљу са уличне стране за особље и за увод каблова. Приступни уређаји се повезују са централном концентрацијом (припадајућом АТЦ) оптичким каблом.

Да би се прикључили нови претплатници, потребно је увести нови главни кабл N0-8n, затим изградити дистрибутивну тк мрежу са бакарним жицама, односно оптичким тк кабловима.

У свим улицама где је могуће изградити тк канализацију са 2–4 PVC цеви Ø 110mm са потребним тк окнима.

Од постојећих тк окана и нових тк окана до објекта изградити приводну тк канализацију са 2 PVC Ø 110 mm.

У улазном ходнику на приступачном месту, поставити изводни орман потребног капацитета.

Све постојеће тк објекте који су угрожени изградњом објекта и саобраћајница, изместити на безбедну локацију. ТК опрема и планиране базне станице одредиће се директним погодбом власника парцеле или објекта са власником ТК опреме и базне станице.

Постојећу базну станицу, која је угрожена изградњом Булевара краља Александра, изместити у блок Д28а.

Топловодна мрежа

На основу урбанистичких капацитета датих овим планом, извршена је процена потрошње топлотне енергије у

складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних површина и она износи Q = 49,86 MW.

Топлотни конзум дат је у следећем табеларном приказу, разврстан по блоковима:

Бр.блока	топлотни конзум Q (KW)
Д1	3905
Д2а	2585
Д2б	2270
Д3	3130
Д21	2580
Д22а	1110
Д22б	5105
Д22ц	1180
Д27	1890
Д28б	1060
Д29	2190
Д30а	660
Д30б	830
Д31	785
Д32а	965
Д32б	915
Д32ц	3480
Д32д	2025
Д33а	3590
Д33б	4625
Д34	2990
Д35а	1225
Д35б	765
Укупно :	49860=49.86 MW

Планиране топоводе прикључити од постојеће топоводне мреже, у улицама Живка Давидовића, Вјекослава Ковача, Мис Ирбијеве и Хајдук Станка, као што је то дато у графичком прилогу и водити их углавном испод новопланираних саобраћајница чија изградња диктира динамику изградње топовода и остале инфраструктуре.

Планирана топоводна мрежа је, такође повезана и усклађена са планираном и постојећом топоводном мрежом из контактних планова и то из:

– ПДР подручја између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве, Паје Јовановића и Милинка Кушића, општина Звездара („Службени лист Града Београда”, број 7/10) у улицама Паје Јовановића и Миодрага Петровића Чкаље;

– ПДР Булевара краља Александра за блокове између улица Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09) у улицама Мис Ирбијевој и Мите Ружића;

– Одлуке о изради Плана генералне регулације објеката и водова СДГ у Београду (1. фаза, 1. етапа) – целина Б3 („Службени лист Града Београда”, број 49/09) у улицама Вјекослава Ковача, Дескашевој, Булевара краља Александра и Живка Давидовића.

Планиране топоводе водити од постојеће топоводне мреже и сва прикључења топоводне мреже изводити методом заваривања „цев на цев” изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника. Топловодну мрежу полагати у слоју песка као предизоловане цеви, са минималним надслојем земље од 0,8 m мерено од горње ивице цеви.

Постојећу топоводну мрежу изместити из намене остало земљишта у јавне површине на начин како је то дато у графичком прилогу. Због повећања топлотног конзума, извршити реконструкцију појединих топовода на већи пречник и са мало измењеном трасом у јавним површинама, на начин приказан у графичким прилозима (нпр. магистралног топовода Ø 508/6.3 mm у коридору Живка Давидовића на пречник Ø 610/800 mm).

Како се предметним Планом предвиђају подземне јавне гараже у блоковима Д1 и Д28а, неопходно је дефинисати горњу коту објекта гараже тако да не дође до угрожавања постојећих топловода. Дефинисање горње коте јавних гаража као и измештање магистралних топловода ван планираних гаража извршити на нивоу израде даље техничке документације уз сарадњу и сагласност ЈКП „Београдске електране”.

За планиране топлотне подстанице, потребно је обезбедити приступ и прикључке на електричну енергију, водовод и гравитациону канализацију. Свака подстанница мора бити вентилирана и звучно изолована. Тачан број и диспозиција планираних топлотних подстаница са прикључцима биће предмет даље техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења, придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

Гасификација

Предметне целине и блокови припадају топлификованом подручју топлане ТО „Коњарник”. Како је условима ЈП „Србијас” предложено повезивање на планирану МРС „Коњарник” која није плански дефинисана, у овом плану неће се планирати гасификација (и то мањег броја блокова). За гасификацију ширег предметног простора, која би обухватала и МРС „Коњарник”, потребна је израда посебног плана детаљне регулације.

3.7. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату Плана постоји више категорија зелених и слободних површина које се разликују према намени и режиму коришћења:

– Постојећи парк испред Дома здравља (блок Д28а) и планирани парк са друге стране Булеvara у блоку Д26, требају да представљају интегралну целину и због тога је овим планом дефинисано да се, за обе локације уради јединствени архитектонско-урбанистички конкурс за израду идејних решења. Веће и мање групације лишчара и четинара распоређени су у унутрашњости парка и њих треба у што већој мери задржати.

Реконструкција постојећег парка код Дома здравља и новог сквера у блоку Д26 подразумева увођење нових стаза, платоа, чесми, осветљења, хидрантске мреже, као и комплетну замену парковског мобилијара (корпе, клупе и др.). Реконструкцији биљног фонда претходи снимак постојећег стања са мануалом валоризације на основу којег се задржава квалитетно дрвеће уколико је то могуће због изградње јавне гараже над једним делом парка, као и примена адекватних санитарно – хигијенских мера неге и заштите. Потпуна реконструкција парка могућа је тек након проширења регулације Булеvara краља Александра.

– Планирана је садња дрвореда дуж Булеvara краља Александра и дела Мис Ирбијеве улице. Избор врста дрворедних садница прилагодити планираним ширинама тротоара у наведеним улицама.

– Пјачете уз Булевар краља Александра и Живка Давидовића попличавати најквалитетнијим материјалима уз могућност примене одговарајућег урбаног мобилијара и појединачних садница високе и украсне вегетације. Минимум 30% површине пјачете треба да буде озелењено.

Могуће је постављање сезонских башти угоститељских објеката, максимално 2,5 m изван регулационе линије, са наткривеном конструкцијом у висини приземља.

Предвидети одговарајуће осветљење овог простора и његово опремање урбаним мобилијаром.

– За уређење и озелењавање школског дворишта постојећег средњошколског центра у Улици хајдук Станка, као и дворишта постојеће и нове дечје установе, потребно је паралелно урадити и пројекат партерног уређења и озелењавања овог простора. Како ова три комплекса заузимају један урбанистички блок и чине јединствен комплекс јавних објеката, у том смислу треба и приступити пројектовању зелених и слободних површина. Кроз валоризацију постојеће вегетације, одредити које примерке високог и ниског растиња треба задржати и уградити у ново решење. Зелени фонд обогатити новим садницама лишћарског и четинарског порекла. У оквиру дворишта предвидети спортске терене, игралишта, зелене површине, као и одговарајући мобилијар и осветљење овог простора. Диспозицију високог и ниског растиња и њихов однос према осталим садржајима комплекса-спортским теренима, игралиштима итд., као и према самим објектима, формирати тако да чине складну целину и унапређују квалитет микроамбијента. Користити различите засторе, конфигурације терена и опреме за стварање погодних услова за боравак деце.

– Блоквско зеленило или вртно уређење око зграда колективног становања (блок Д2а) је категорија парковског уређења, обрасла квалитетним примерцима високих лишчара и четинара. Овај простор се најактивније користи за пасивну рекреацију грађана и као такав се овим планом чува. У зони становања, у отвореним блоковима, посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила у унутрашњости блока, на подземним гаражама и у предбаштама. Зато композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором. Просторна градација вегетације зависи од висине градње, експозиције, величине блоквског простора и хигијенских потреба. У већини случајева, у блоку не градити огромно дрвеће, јер би се простор загушио и онемогућило проветравање.

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

– Иницијатива за озелењавање парцела осталог земљишта препуштена је појединачним корисницима парцела. Обавеза је сваког корисника да слободне површине у оквиру своје парцеле озелени и обогати новим врстама и да их као такве уклопи у амбијент и стара се о њима.

Општа правила за озелењавање слободних површина

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

– Евидентирати квалитетну постојећу вегетацију у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом, чак и у случајевима трансформација тих простора у површине са другом наменом и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

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

– Новом вегетацијом потребно је, пре свега унапредити животни простор и побољшање микроклимата. 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 као и свог високо-вреднованог постојећег зеленила.

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

– Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација.

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

– Уколико паркинг гараже излазе из габарита објекта, обавезно озеленити кров подземне гараже. Слој подне хумусне земље изнад равнoг крова мора бити минималне дебљине 60-80 cm плус прописна подлога и изолациони слој који ће обезбедити несметано отицање воде у кишну канализацију.

– Приликом даље разраде свих планираних садржаја, обавеза инвеститора је да на нивоу парцеле прибави техничке услове ЈКП „Зеленило – Београд“ како би се детаљно дефинисали услови озелењавања.

– У озелењавању примењивати врсте које су отпорне на градске услове, а по форми, колориту и др. задовољавају естетске вредности (декоративне). У складу са наменом планираних блокова, предвидети тип и спратност засада. Пожељно је користити првенствено аутохтоне врсте. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.).

Зеленило јавних површина дато је у графичком прилогу 06/Урбанистичко решење саобраћајних површина.

3.8. ОСТАЛИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.8.1. Инжењерско-геолошке карактеристике локације 1

Предметно подручје захвата Булевар краља Александра, за подручје од улице Господара Вучића до Мите Ружића и Мис Ирбијеве, са котама терена од око 157.54 – 201.0 mnnv. И поред урбанизације и изведеног уређења, падина је углавном задржала генерални нагиб.

Основни морфолошки облици у терену настали су деловањем језерске и речне ерозије. За геоморфолошке карактеристике терена пресудан је антропогени утицај, с обзиром да је простор потпуно урбанизован. На простору плана детаљне регулације, евидентирана су бројна усецања, засецања и насипања изведена ради припреме грађења или самог грађења објеката.

На основу анализе података постојеће документације, може се констатовати да основну геолошку подлогу на простору Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје од улице Господара Вучића до Мите Ружића и Мис Ирбијеве чине седименти терцијарне и квартарне старости.

Подземна вода констатована је у бушотинама ПБ-3/09,Б-5/09 и Бб/09 на дубини од 4.5-5 m у слоју делувијална лесоидна глина и делувијално пролувијална глина. Из података постојеће документације, вода се налази на дубини од 6,5 – 7,8 m.

Уважавајући све наведено у простору Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје од улице

Господара Вучића до Мите Ружића и Мис Ирбијеве, могу се издвојити следећи рејони:

Рејон 1 – обухвата простор западно од Дескашеве улице и јужно до Булевара краља Александра. Терен је благо нагнут са просечним нагибом од 50. Апсолутне коте се крећу од 187.56 до 197.28 mnnv. Највећи део терена је урбанизован објектима колективног становања (солитери код пијаце) и објектима других садржаја (спортски центар Олимп и Цветкова пијаца).

Геолошку грађу чине квартарни седименти, лесне наслага испод којих се налазе делувијална лесоидна глина-лесни делувијум дебљине до 15 m. Подину ових наслага чине лапоровите глине, лапори и песковито-лапоровити седименти миоценске старости.

Површинске делове изграђује слабо консолидовани насип хетерогеног састава, неповољних геотехничких својстава и неповољан за фундарање објеката, дебљине 0,5–0,8 m. Лес, који се налази испод насипа, је у приповршинској зони макропорозан, умерено колапсибилан до колапсибилан и осетљив на допунско слегање при провлажавању.

Према постојећим резултатима геофизичких испитивања, терен у простору рејона 1 има следеће карактеристике: степен сеизмичког интензитета $I = VIII_0$ по МСС и коефицијент сеизмичности $KC = 0.035-0.043$.

Терен се оцењује као повољан до условно повољан за изградњу објеката. Екогеолошки статус условно повољан.

Рејон 2 – обухвата падину терена источно од Дескашеве улице и јужно од Булевара краља Александра. Нагиб падине је од 5–10° са апсолутним котама 157.54–201.12 mnnv.

Падина је формирана у неогеним и квартарним седиментима, са успостављеном општом стабилношћу терена. Подручје плана детаљне регулације је урбанизовано са изграђеним индивидуалним стамбеним објектима и објектима јавних садржаја (Дом здравља Звездара и средња техничка школа).

Геолошку грађу чине квартарни седименти, лесне наслага присутне на целом терену (изузев на југоисточном делу) испод којих се налазе делувијална лесоидна глина-лесни делувијум и делувијално пролувијална глина дебљине до 12 m. Подину ових наслага чине лапоровите глине, лапори и песковито-лапоровити седименти миоценске старости.

Истраживани простор овог рејона је урбанизован објектима колективног и индивидуалног становања. Већина домаћинства поседује сенгрупе (где један број више није у функцији), па се може очекивати измеђан хемизам подземних вода. У већем делу рејона не постоји кишна канализација што може неповољно утицати на лесне седименте који су осетљиви на накнадна провлажавања.

Предуслов урбанизације терена рејона 2 је потпуна комунална опремљеност, што подразумева изградњу канализационе мреже.

Истраживани терен припада VIII степену сеизмичког интензитета по МСС скали са коефицијент пројектне сеизмичности $KC = 0.03 - 0.05$, а сходно правилнику о изградњи објеката у сеизмички активним подручјима.

Анализирани терен се оцењује као условно повољан за изградњу објеката. Екогеолошки статус условно повољан.

3.8.2. Заштита градитељског наслеђа

Простор обухваћен овим планом, са аспекта заштите културних добара, није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

Предметни простор заузима део заштићене зоне Античког Сингидунума који је проглашен за културно добро – археолошко налазиште и за који постоји Решење Завода

1 У предузећу „ГЛЕХ“ д.о.о. – Предузеће за геотехнику, пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Београд урађена је „Геолошко-геотехничка документација за потребе Плана детаљне регулације уз Булевар краља Александра за блокове од улица Станислава Сремчевића до Мите Ружића и Мис Ирбијеве“, која је саставни део документације плана

за заштиту споменика културе Града Београда (бр. 176/8 од 30. јуна 1964. године).

У поступку спровођења Плана, Инвеститори изградње појединачних објеката обавезни су да се обрате Заводу за заштиту споменика културе Града Београда ради прибављања посебних услова који се односе на заштиту археолошког културног наслеђа. Посебни услови потребни су и пре отпочињања било каквих радова на овом простору (саобраћајнице, инфраструктурни објекти и сл.). Археолошки радови изводиће се према посебним програмима археолошких истраживања који ће бити сачињени у Заводу за заштиту споменика културе Града Београда.

Инвеститор је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.”

3.8.3. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда, на основу члана 9. Став 3. и 4. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на живорну средину Булевара краља Александра за подручје од Улице господара Вучића до улица Мите Ружића и Мис Ирбијеве, блокови Д1-Д3, Д21, Д22, Д27-Д35 (IX-03 број 350.14-85/2011, 21. септембра 2011. године).

Постојеће стање животне средине

Основни узроци повремено лошег квалитета појединих супстрата животне средине на простору обухваћеном планом су: утицај интензивног саобраћаја у Булевару краља Александра, неадекватна опремљеност комуналном инфраструктуром, тип постојеће изградње, присуство производних активности на плану обухваћеном простору и непосредном окружењу.

Стање животне средине у границама плана може се оценити као задовољавајуће. Сагледавајући целокупну територију плана и планиране намене које су предвиђене у његовом обухвату може се закључити да су то садржаји који својим деловањем на овом простору неће угрозити стање животне средине.

Мере и услови заштите животне средине

Планом предвиђене мере ће допринети унапређењу стања животне средине на посматраном простору:

- извођење радова треба да буде у складу са хидрогеолошким и геотехничким карактеристикама предметног простора уз примену адекватних мера заштите стабилности тла.

- опремање подручја плана инфраструктурним објектима и водовима, као и предвиђени централизовани начин загревања објеката;

- прикључење свих објекта колективног становања и индивидуалних стамбених објеката на општи систем градске канализације допринеће смањењу загађења земљишта и подземних вода и елиминисати појаву непријатних мириса при неповољним метеоролошким приликама;

- обезбедити контролисано прихват заулене атмосферске са свих саобраћајних површина и њихов предtretман у сепаратору масти и уља пре упуштања у реципиент;

- формирање тампона заштитног зеленила и парковских површина око постојећих и планираних објеката имаће вишеструко позитиван ефекат, посебно у пречишћавању ваздуха, смањењу буке и бољем визуелном ефекту;

- на предметном простору није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу;

- изградња производних објеката, осим објеката намењених обављању делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Генералног плана Београда 2021;

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

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

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

- планирати садњу дрворедних садница између стамбених објеката и простора намењеног производним делатностима. Засену постојећих и планираних паркинг места обезбедити садњом дрворедних садница високих лишчара;

- у планираним подземним гаражама, неопходно је предвидети:

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

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида;

- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;

- редовно праћење и одржавање сепаратора;

- за објекте грађевинарства обезбедити додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусних танквана за прихват опасних материја из трансформатора, као и додатну звучну заштиту, заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација применом одговарајућих изолационих материјала ако се исте планирају у непосредној близини стамбених објеката;

- обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

- ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинском машинама или транспортним средствима, односно до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађење површине;

- уколико се, у току радова на изградњи нових објеката, наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко или минеролошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.8.4 Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/9).

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

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

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

– објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89),

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

– реализовати изградњу објеката у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, број 32/4/83),

– уколико кота пода последње етаже на којој бораве људи, буде већа од 22 метра у односу на коту присупне саобраћајнице са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СРЈ”, број 7/84),

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

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

– уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту од нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95),

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

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

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

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

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

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

– гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05),

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

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

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

– с обзиром на врсту објеката предвиђених за изградњу, у поступку израде идејног решења за предметни објекат, потребно је прибавити локацијске услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства, а у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Службени гласник РС”, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

– пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објеката ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима.

3.8.5. Услови за цивилну заштиту

Услови и мере цивилне заштите дефинисани су у зависности од капацитета објеката, намене и важећих техничких норматива.

– планирани објекти имају обавезу изградње склоништа, односно уплате доприноса за изградњу склоништа, у складу са следећим правилима:

– приликом изградње објеката у функцији породичног становања, заштиту планирати у породичним склоништима отпорности 50 кРа, капацитета за број чланова домаћинства од најмање три особе;

– за зоне вишепородичног становања, за објекте БРДП-а до 5000 m² планирати изградњу кућних склоништа отпорности 50 кРа, чији капацитет је мах. 50 особа по склоништу;

– за објекте веће од 5000 m² БРГП-а или блокове, заштиту планирати у двонаменским блоковским склоништима основне заштите отпорности 100-200 кРа, а укупан број места за склањање се одређује на начин да се за 50 m² развијене БРГП објекта обезбеди склонишни простор најмање за једног становника;

– приликом изградње објеката комерцијалних делатности, заштиту планирати у склоништима допунске и основне заштите и то за капацитет до 560 особа у склоништима допунске заштите, отпорности 50 кРа, а за капацитет преко 50 особа у склоништима основне заштите, отпорности 100-200 кРа, капацитета мах. 300 особа. Број склонишних места утврдити на основу 2/3 укупног броја за послених;

– сви постојећи објекти који се надзиђују и дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа у износу од 2% грађевинске вредности објекта који се дограђује;

– склоништа по правилу треба да су укопана или полуукопана, на најнижој подземној етажи објекта;

– приликом израде пројектне документације за склониште обавезно се придржавати важећег правилника о техничким нормативима за склоништа.

3.8.6. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада на предметном простору, тренутно се користе:

– контејнери, запремине 1100 l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m

– контејнери, запремине 3,2 m³ и димензија 1.50x2.00 m (нето)

– подземни контејнери, запремине 5 m³ и габ.димензија 2,0 x 2,0 x 3,4 m.

У случају нове изградње, потребно је применити неку од наведених технологија, уз обавезу да судови за депоновање отпада буду постављени у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи објеката користећи норматив: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објекта.

За неометано обављање услуге изношења смећа, неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа” до избетонираних платоа, ниша или боксова, при чему се мора водити рачуна да се ручно гурање контејнера обавља искључиво по равной подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од локације до комуналног возила. Уколико то није могуће, неопходно је обезбедити саобраћајни пролаз за комунално возило габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m, јер није дозвољено кретање возила уназад. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице је 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

Контејнери могу бити постављени и у смећарама или посебно одређеним просторијама за те потребе унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Уколико се планира постављање судова на некој од подземних етажа, инвеститор је дужан да обезбеди дежурно лице које ће их, у доба доласка возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења.

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

За одлагање неселективног кућног отпада, инвеститори могу купити, финансирати и одржавати подземне контејнере запремине 3 m³, уколико за то постоје могућности уну-

тар парцеле, а у складу са Синхрон планом и ближим условима ЈКП „Градска чистоћа” за сваки појединачни објекат.

За изградњу нових објеката, при изради пројектно-техничке документације, инвеститори су дужни да се обрате ЈКП „Градска чистоћа” ради добијања ближих услова, као и да добију сагласност на пројекат уређења слободних површина или на главни пројекат са решеним начином евакуације комуналног отпада из сваког планираног објекта појединачно.

Подземни контејнери морају бити изграђени у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа” и скицама датим у условима (бр. 17493 од 17. новембра 2014.), приложеним у документацији плана.

3.8.7. Услови за кретање особа смањене покретљивости

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

3.8.8. Мере енергетске ефикасности изградње

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.9.1. Општа правила за реконструкцију постојећих објеката

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

- на основу овог плана дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња);

- није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља;

- није дозвољена промена постојеће површине.

За остале објекте, који не прелазе преко новопланиране регулационе и грађевинске линије, важе следећа правила:

- могу се заменити новим према условима из овог плана;
- могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим планом;

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

Правила за надзиђивање и доградњу постојећих објеката

- надзидати и доградити се могу сви постојећи објекти који се налазе на планираној грађевинској линији и својом укупном бруто површином (постојећа + дозидана + надзидана) задовољавају урбанистичке дате овим планом, а према статичким могућностима постојећег објекта;

- 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;

- паркирање за додатну површину обезбедити у оквиру парцеле;

- пре захтева за израду услова, потребно је проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији.

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптације постојећих простора у корисне, стамбене или пословне намене су дозвољене на свим постојећим објектима, али само у оквиру својих габарита и у складу са урбанистичким параметрима и условима овог плана.

Измена геометрије косог крова је дозвољена у следећим случајевима:

- када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова;

- уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

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

- дозвољено је, при оваквим адаптацијама таванског или других простора, формирање независних стамбених

или пословних јединица, под условом да се за ове просторе обезбеди паркирање на парцели, а по нормативима дефинисаним овим планом. Уколико је немогуће остварити потребан број паркинг места на парцели за адаптиране просторе, није дозвољено формирање нових стамбених или пословних јединица, већ новоадаптиране просторе припојити некој од постојећих стамбених јединица;

- мансарда или поткровље својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта;

- максимална висина назидка поткровља износи 1,60 m (рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине);

- препоручује се изградња мансардних кровова;

- није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. „капа” са препустима;

- 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;

- 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;

- обавеза је да се овим интервенцијама не мењају стилске карактеристике објеката.

Реконструкција приземља постојећих објеката

Реконструкцију и пренамену приземља постојећих објеката могуће је извести у складу са следећим правилима:

- улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и тако да буду у што ближе контакту са пешаком;

- улази у стамбени и пословни простор треба да буду независни;

- адаптација оваквих простора мора бити изведена на такав начин да ничим не наруше конструктивне, обликовне и стилске карактеристике постојећег објекта. Сви нови елементи видни на фасади морају се бојом, материјалом и формом уклопити у затечени изглед;

- активирање приземља која нису у нивоу терена, у случајевима када се не може управно прићи са тротоара, може се извести и степеништем које се налази унутар објекта;

- положај и облик степеништа којим се улази у пословни простор мора бити такав да не угрожава кретање пешака на тротоару и мора се налазити на грађевинској линији приземља постојећег објекта. Степениште поставити унутар објекта;

- уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта, потребно је извршити комплетну санацију објекта.

3.9.2. Посебна правила за реконструкцију постојећих објеката

Здравствена установа – зона ЗУ

У блоку Д28б, могућа је реконструкција и доградња постојећег Дома здравља до спратности П+2+Пс, односно могућа је замена поткровне етаже повученим спратом. На тај начин се добија потребних 250 m² за потребе нове здравствене станице, а у складу са Условима Секретаријата за здравство (П-02 бр. 50-716/2013 од 27. марта 2013.).

Повучени спрат обавезно повући 2 m у односу на главни габарит објекта (све слободне фасаде). Повучена етажа има исту висину као и остали спратови у објекту.

Образовна установа – зона ОУ

У зони ОУ се налази седам објеката средњошколског центра, у склопу кога је Грађевинска техничка школа и Висока грађевинско-геодетска школа, као и Дом ученика средњих школа. У овој зони се задржавају постојеће намене и површине објеката. Могућа је надоградња постојећих објеката до спратности П+3 након провере статичке стабилности објекта и геомеханичких својстава терена. Слободне површине око објеката уредити као квалитетно зеленило.

КО – комуналне површине и објекти (блок Д2а)

У блоку Д2а, на парцели КП бр. 4556/9 КО Звездара (АД „Заштита на раду и заштита животне средине Београд“) је дозвољена реконструкција постојећег објекта и надоградња до спратности П+2+Пк, уз обавезу обезбеђивања нових паркинг места на парцели. Надоградња је могућа само у постојећим габаритима објекта и уколико статичка стабилност објекта то допушта.

Становање у отвореном блоку (зона С1)

Зона С1 обухвата постојеће објекте у улици Вјекослава Ковача и Ариљској. У овој зони је дозвољена реконструкција постојећих објеката и надоградња до спратности П+2+Пк уз обавезно обезбеђивање нових паркинг места на парцели на којој се надоградња врши. Надоградња је могућа само у постојећим хоризонталним габаритима објекта и уколико статичка стабилност објекта то допушта.

Изузетак су објекти у блоку Д1, на КП 4564/2 КО Звездара, у Улици Вјекослава Ковача бр. 2, 4 и 6 код којих је дозвољена реконструкција постојећих објеката у смислу надоградње објеката до спратности П+3+Пк и доградње тераса са дворишне стране објеката, уз обавезу обезбеђивања нових паркинг места на парцели на којој се надоградња врши. Надоградња и доградња су дозвољене у оквиру планираних грађевинских линија и уз следеће услове:

- пре подношења захтева за израду услова, потребно је проверити статичку стабилност објеката и геомеханичка својства на микролокацији;
- планом се дефинише обавеза израде јединственог идејног решења (ИР) за сва три објекта (ламеле) који је потребно да верификује Комисија за планове Скупштине Града Београда;
- могуће је надзидати само комплетан објекат (ламелу) до планиране спратности, односно није дозвољена надоградња на делу објекта;
- доградња тераса је, такође, дозвољена само интегрално на комплетном објекту (ламели).

Становање у отвореном блоку (зона С2)

Целина С2 обухвата шест постојећих стамбених објеката у блоку Д2а уз Улицу Вјекослава Ковача. У овој целини задржава се постојећа намена, површина и габарити објекта. Дозвољено је само текуће одржавање и санација, без промене волумена. Слободне површине у отвореном блоку се претварају у земљиште јавне намене и потребно их је уредити као квалитетно блоковско зеленило са просторима за дечију игру и одмор.

3.9.3. Општа правила за изградњу нових објеката

Концепт тоталне реконструкције и урбане обнове подразумева јасне и конкретне интервенције у простору, па се

овим планом условљава дефинисање просторних услова за реализацију наведеног развоја користећи следеће урбанистичке елементе:

- зона грађења је дефинисана обавезујућом грађевинском линијом и границом грађења до које може бити постављен најистуренији део објекта. Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења. На овај начин се у потпуности дефинише габарит објекта на свакој парцели, односно удаљеност од задње и бочних граница парцеле;

- заузетост парцеле се одређује обавезним грађевинским линијама и максималним границама грађења, односно овим Планом се за сваку појединачну парцелу графички дефинише зона грађења, а тиме и заузетост парцеле;

- индекс изграђености и бруто грађевинска површина објеката, за сваку појединачну парцелу понаособ, произилази из јасно одређеног габарита објекта (заузетости парцеле), висине дате у метрима дужним и максималне спратности објекта;

- удаљеност грађевинске линије и границе грађења дефинише дубину објеката. У зависности од геометрије и структуре блока, планиране спратности и слободних и отворених простора које је потребно обезбедити унутар блока, планом су одређена три модула дубине објекта: 10, 13 и 16 метара;

- објекти својим габаритом не смеју прећи преко грађевинске линије и границе грађења. Положај грађевинске линије и границе грађења приказан је у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације;

- пасажи у објектима на правцима пешачких продора, дефинисани су грађевинском линијом приземља и одређени метрима дужним. Дозвољава се померање грађевинске линије пасажа до 1 m у односу на позицију дефинисану у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације;

- нису дозвољени испусти ван грађевинске линије и границе грађења на делу објекта према унутрашњем дворишту и према бочним границама парцела, односно суседним објектима;

- кота приземља објеката је кота на коју се приступа са коте приступне или јавне саобраћајнице. Етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре и смештају остава, третитају се као сутеренски и подрумски простори и не улазе у прорачун БРГП и степена изграђености;

- у сутеренским просторима дозвољено је организовање комерцијалних делатности и, у том случају, сутеренска етажа улази у прорачун БРГП и степена изграђености. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине, као и поткровље;

- повучени спрат је обавезно повући минимум 2 m у односу на основни габарит (све слободне фасаде). Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту;

- кров повученог спрата је раван или скривени плитки кров;

- кота приземља објеката је кота на коју се приступа са коте приступне или јавне саобраћајнице. Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и сл.), степениште по праву поставити на грађевинску линију. Ниво приземља не може бити виши од 1,2 m у односу на коту нивелете јавне површине испред испред зграде за стамбену намену и 0,2 m за делатности, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта;

- грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1,0 m код објеката са предбаштама, односно 0,6 m код објеката који се граде на регулационој линији, на максимум 50% површине

уличне фасаде и на минималној висини од 4 m у односу на нулту коту. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту;

- дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа, минималне површине од 6,0 m². Уколико се светларник усклађује са светларником суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m, а минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m;

- у обликовном смислу, нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима;

- за сваку појединачну парцелу, приликом добијања локацијских услова, одређује се минимални степен комуналне опремљености на основу услова и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа и установа;

- наведена општа правила за изградњу нових објеката важе у случају да посебним правилима није другачије дефинисано.

3.9.4. Јавне службе: Дечије установе – зона ДУ

Урбанистички показатељи

ознака зоне	индекс изградњености (и)*	индекс заузетости (з)**	озелењене површине на парцели	максимална спратност	максимална висина објеката
ДУ	0.5	35%	мин 30%	П+1	10,0 m

* Индекс изградњености је количник БРГП објекта на површини и површине парцеле.

** Степен заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле. Отворени простори за боравак деце на отвореном не улазе у прорачун степена заузетости.

Правила грађења објеката

- Објекте дечије установе градити у складу са прописима и стандардима за планирану намену.

- Нормативи за дефинисање капацитета дечије установе су следећи:

Објекат m ² /кориснику	6,5 m ² /кор.
Максимални капацитет	270 деце
Парцела m ² /кориснику	13 m ² /кор.
Паркинг место на m ² објекта или запосл.	Ван парцеле /100 m ²

- планирана изградња на парцелама реализује се унутар дефинисаних граница грађења;

- дозвољена је изградња више објеката на парцели. Минимално растојање објеката од наспрамног објекта је 1 h вишег објекта, у односу на фасаду са просторијама за боравак деце и ½ h вишег објекта, у односу на фасаду са просторијама у којима не бораве деца (канцеларије, администрација, помоћне просторије и сл.) и просторије без прозора (остава, техничке просторије и сл.);

- висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца;
- нулта кота је кота улазног тротоара у објекат у односу на Улицу др Велизара Косановића;

- етажне, испод коте приземља намењене смештању неопходне инфраструктуре и остава, третирају се као сутеренски и подрумски простори и не улазе у прорачун БРГП и степена изградњености. Подземне корисне етажне се рачунају као 60% површине;

- дозвољено је прелажење делова зграде преко границе грађења у виду еркера, надстрешница и сл. максимално до 1,2 m. Истурени део зграде не сме бити већи од 50% површине уличне фасаде на минималној висини од 4 m у односу на нулту коту;

- посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса и планирању претећих садржаја у функцији боравка деце на отвореном и бављења физичким активностима;

- отворени простор дечије установе треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовољи здравствено-хигијенске услове. Потребно је користити различите засторе, конфигурације терена и опреме за стварање погодних услова за боравак деце. Приликом одабира врста за озелењавање, водити рачуна о томе да одговарају условима станишта и да делови биљке нису отровни и немају бодље;

- озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објеката;

- дуж граница парцеле поставити фиксну транспарентну ограду висине до 1,6 m у комбинацији са живом оградом;

- паркирање за потребе дечије установе је обезбеђено ван границе парцеле (18 ПМ), у Улици Хајдук Станка, у складу са прописима;

3.9.5. Комерцијалне делатности јавне намене – зона Д1

Предвиђена је трансформација постојећег простора зелене пијаце („Цветкова пијаца“) тако да се формирају две међусобно повезане функционалне целине:

I. Између Улице Стјепана Ковача и Улице Нова 2, планирана је за изградњу трговачко-угоститељског простора и уређење платоа – пјачете (отворена зелена пијаца, пијаца цвећа, угоститељски садржаји на отвореном и сл. Ради се о савременој тржници која, поред надкривеног простора са тезгама за продају воћа и поврћа, садржи и затворене просторе за продају меса, млечних производа, јаја, продавнице свих врста прехранбених производа, супермаркете, продавнице осталих врста производа који се традиционално везују за пијацу и сл. Поред продајног простора, пијаца треба да садржи и пратеће садржаје санитарне контроле, администрације, техничке и санитарне просторије и остало.

II. Угао Булевара краља Александра и Улице Стјепана Ковача укључујући плато уз Булевар који је намењен изградњи пословно-комерцијалног објекта високе спратности П+14. У овом објекту, осим трговачко-угоститељских садржаја (ресторана, кафеа, продајних бутика и сл.) предвиђени су административно-пословни садржаји, као и управе јавних предузећа.

Испод целог комплекса изградити подземну двоетажну гаражу са приступом из Улице Стјепана Ковача и Улице Нова 2. Гаража је намењена купцима на пијаци, корисницима продајног простора, запосленима и посетиоцима пословних објеката, али и приручним магацинима и техничким просторијама.

Планом се дефинише обавеза да се зона Д1 детаљније разради јавним архитектонско-урбанистичким конкурсом и урбанистичким пројектом у склопу кога је потребно урадити анализу саобраћајних токова на предметном простору.

Урбанистички показатељи

зона	озелењене површине на парцели	спратност	висина објекта
Д1	10%	П+2+Пс	15,0 m
		П+14	50,0 m

Правила грађења објеката

- објекте пијаце, комерцијалне објекте и пословну кулу П+14 градити на јединственој грађевинској парцели, а на основу конкурса и урбанистичког пројекта верификованом од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда;

- објекат спратности П+14 уз Булевар краља Александра обавезно поставити на дефинисану грађевинску линију;

– дозвољено је да се објекти високе спратности П+14, у зони Д1 и у зони Д2, међусобно повежу надземно и/или подземно, уколико технички, функционални и др. услови то омогућавају. У том случају потребно је, након спровођења архитектонско-грађевинских конкурса за обе зоне, израдити јединствени урбанистички пројекат за зоне Д1 и Д2 којим би се дефинисала оба блока;

– повезивање се може остварити испод Булеvara краља Александра и/или изнад нивоа саобраћајнице. Повезивање изнад Булеvara краља Александра могуће је остварити на висини изнад 9 метара од коте саобраћајнице и на максимално две спојене етаже;

– остала планирана изградња спратности П+2+Пс: објекти и пијачни плато, реализује се унутар дефинисане зоне грађења;

– дозвољена је изградња више објеката на парцели. Уколико се објекти не граде у низу, минимално растојање између два објекта једнако је 2/3 висине планираних објеката;

– висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка, односно пуне оградне повучене етаже. Дозвољена је изградња једне повучене етаже изнад коте венца;

– кота приземља не може бити нижа од коте улице, а кота улаза највише 0,2 m изнад нулте коте;

– предвидети наткривање отворених продајних простора независном конструкцијом;

– обезбедити простор за смештај доставних возила и потребан број паркинг места у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у подземној гаражи;

– улази/излази са локације не могу да буду из зоне раскрснице;

– максимална граница градње подземних етажа дефинисана је подземном грађевинском линијом;

– обавезно озеленити површинске паркинге;

– дозвољено је оградивање грађевинске парцеле транспарентном оградом до висине 1.6 m, односно до висине 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 оградњује;

– остварити континуални приступ садржајима и визуелну и функционалну целовитост комплекса;

– плато и приземље зелене пијаце морају бити приступачни особама са посебним потребама.

3.9.6. Јавне гараже (ЈГ)

На простору плана предвиђена је изградња следећих јавних гаража:

– јавна гаража, у блоку Д1 – зона Д1, испод „Цветкове пијаце” са две подземне етаже и 650ПМ, од којих је 325 предвиђено за јавно коришћење, а 325 ПМ за потребе пијаце;

– јавна гаража испод парка у блоку Д28а са 1,5 подземних етажа и око 400 ПМ.

Правила грађења објеката

– урбанистички услов за изградњу објекта су хоризонтална граница грађења (дефинисане подземне грађевинске линије) и планирани број подземних етажа;

– објекте гараже поставити на дефинисаним подземним грађевинским линијама;

– у блоку Д1 дозвољено је делове кровних површина наменити паркирању возила;

– кров гараже у блоку Д28а обавезно озеленити и посадити ниско растиње;

– минималан број подземних нивоа је једна и по етажа. Дозвољена је изградња већег броја подземних етажа у зависности од потребе и детаљних геотехничких истраживања;

– применити све прописе и стандарде за планирану намену;

– у обликовном смислу објекат гараже треба прилагодити околном урбаном ткиву. Нарочито обратити пажњу на савремена архитектонска решења и материјале који ће омогућити његово уклапање у постојећи амбијент.

3.9.7. Комерцијалне делатности (зона Д2)

У овој зони се предвиђа изградња трговачког центра типа хипермаркета, шопинг мола и сл., спратности П+2+Пс и објекта високе спратности П+14 који може бити у потпуности пословни или пословно-стамбени објекат, с тим да је приземље обавезно нестамбено.

Зона Д2 је предвиђена да се детаљније разрађује кроз израду јавног архитектонско-урбанистичког конкурса и урбанистичког пројекта у склопу кога је потребно урадити анализу саобраћајних токова на предметном простору.

Предметна зона може да се реализује као јединствена парцела или да се подели на више парцела уз поштовање обавезног минималног фронта парцеле од 16 m и минималних растојања објеката од граница парцеле.

Урбанистички показатељи

зона	озелењене површине на парцели	спратност	висина објекта
Д2	15%	П+2+Пс	15,0 m
		П+14	50,0 m

Минимална растојања објеката од границе парцеле

зона	растојање објекта од бочне границе парцеле	растојање објекта од задње границе парцеле
Д2	Објекти у низу	0 m
	Објекти у прекинутом низу	3,5 m

Правила грађења објеката

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисане грађевинском линијом, границом грађења и минималним растојањима од граница парцеле.

– Отварање прозора пословних просторија дозвољено је уколико је растојање од бочне границе парцеле најмање 6.0 m.

– Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Минимално растојање између два објекта једнако је 2/3 висине планираних објеката за фасаду са пословним просторијама, односно 1/2 висине за фасаду са помоћним просторијама.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзетка, односно пуне оградне повучене етаже.

– Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 0,2 m за делатности.

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

– Улази/излази са локације не могу да буду из зоне раскрснице.

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

– Подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле.

– Минимални проценат озелењених површина је 15%, од тога је мин. 10% незастртих зелених површина, а 5% ос-

талог зеленила (застрте зелене површине изнад гаража, озелењени паркинзи и сл.).

– Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

– Дозвољено је да се објекти високе спратности П+14 у зони Д1 и у зони Д2 међусобно повежу надземно и/или подземно, уколико технички, функционални и др. услови то омогућавају. Повезивање се може остварити испод Булеvara краља Александра и/или изнад нивоа саобраћајнице. У том случају потребно је, након спровођења архитектонско-грађевинских конкурса за обе зоне, израдити јединствени урбанистички пројекат за зоне Д1 и Д2 којим би се дефинисала оба блока.

– Повезивање изнад Булеvara краља Александра могуће је остварити на висини изнад 9 метара од коте саобраћајнице и у максимално две етаже.

– У зони пешачког продора, изградња пасажа дефинисана је грађевинском линијом приземља. Минимална висина пасажа је 4,5 m.

3.9.8. Општа правила за изградњу нових објеката у компактном блоку (зоне С3, С4, С5 и С6)

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисане обавезујућом грађевинском линијом и границом грађења до које може бити постављен најистуренији део објекта.

– Објекте поставити у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).

– Код објеката у низу дворишна грађевинска линија може бити праволинијска или изломљена, при чему минимална дужина сегмента надовезивања на дворишну грађевинску линију суседа треба да износи 2,5 метра.

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним и дворишним фасадама је дозвољено уколико је растојање од границе парцеле најмање 5,0 m.

– Отварање прозора помоћних просторија на бочним и дворишним фасадама је дозвољено уколико је растојање објекта од границе парцеле најмање 3,0 m. У том случају минимална висина парапета је 1,8 m.

– Растојање од бочне границе парцеле објекта у прекинутом низу (нови и постојећи) је минимално 1,5 m без прозора.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота пуне оградне повучене етаже.

– Код парцела на стрмом терену, висинску разлику решавати денивелацијом унутар објекта. Када је парцела велика и са изразитом денивелацијом, дозвољено је повећање планиране спратности за једну етажу, тако што ће се приземље пренети на две етаже – високо и ниско приземље.

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

– Повлачење појединих делова фасаде, у циљу обликовања објекта, дозвољено је само у оној мери и на начин да не ремети започету блоковску регулацију.

– Између регулационе и грађевинске линије, могућа је изградња улазних рампи за подземне гараже. Гаражни лифтови могу прећи грађевинску линију највише 1,2 m код објеката са предбаштама.

– Сутеренски простори могу бити намењени комерцијалним делатностима, као помоћне просторије (оставе, гараже и сл.), али не могу имати стамбену намену. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине.

– Предметне парцеле је потребно опремити квалитетним слободним и зеленим површинама у функцији блока. Није дозвољена изградња објеката на слободним површинама парцела.

– Минимални проценат зеленила на парцели је 70% од неизграђене површине парцеле, од чега је 10% незастртог зеленила. Изузетак, од правила за минимални проценат незастртог зеленила, су парцеле у блоковима код којих је максимални проценат заузетости парцеле подземним етажама 100% (блокови Д26, Д22а и Д22б).

– Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.

– 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 који, у складу са београдском архитектонском традицијом, могу да поседују доминантни грађевински елемент на углу.

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

– У зонама пешачких продора, изградња пасажа у објектима дефинисана је грађевинском линијом приземља. Минимална висина пасажа је 4,5 m. У овим зонама забрањено је ограђивање.

3.9.9. Посебна правила за становање у компактном блоку – зона С3 и С4

Становање у форми компактног блока, спратности П+6+Пс, је предвиђено:

у зони С3: блокови Д26, Д22а и део блока Д22б уз Булевар краља Александра;

у зони С4: део блока Д3 уз Булевар краља Александра, део блока Д22б уз Улицу Живка Давидовића, блок Д22ц и део блока Д27 уз Улицу Господара Вучића.

Урбанистички показатељи

ознака зоне	мин. проценат зеленила	мин. проценат незастртог зеленила	максимални проценат делатности	спратност	висина објеката
С3	70% неизграђене површине парцеле	0%	100%	П+6+Пс	25 m
С4		10%*	50%	П+6+Пс	25 m

* минимални проценат зелених површина је 70% неизграђене површине парцеле, од чега је мин. 10% незастртих зелених површина (незастрте површине су у директном контакту са тлом)

Правила грађења објеката

– У зонама С3 и С4 (блокови Д26, Д22а и део блока Д22б), односно на парцелама уз Булевар краља Александра, габарит објекта је дефинисан искључиво обавезујућим грађевинским линијама.

– Дуж Булеvara краља Александра (блокови Д26, Д22а и делови блокова Д3 и Д22б), објекте обавезно поставити у виду ламела којима се формира јединствено фасадно платно. Ламеле могу бити спојене или одмакнуте према растојањима датим у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

– У зонама С3 и С4 (блокови Д26, Д22а и делови блокова Д3 и Д22б), на свим објектима оријентисаним према Булевару краља Александра обавезна је завршна обрада фасаде црвена опека на минимално 70% површине фасадног платна.

– У зони С3, нулта кота се обавезно рачуна у односу на Булевар краља Александра.

– Није дозвољено ограђивање ни на регулацији, нити у унутрашњости блока.

– Све фасаде према Булевару краља Александра, улици Господара Вучића и Живка Давидовића третирају се као главне.

– У зони С3 (блокови Д26, Д22а и део блока Д22б, који се налазе уз Булевар краља Александра) максимални проценат заузетости парцеле подземним етажама је 100%, док на осталим парцелама, минимални проценат озелењених површина износи 70% од неизграђене површине парцеле. У наведени проценат озелењених површина улазе застрте зелене површине изнад гаража, озелењени паркинзи и сл.

– Веза улице Нова 5 и Улице Живка Давидовића се остварује преко колско-пешачких пролаза (пасажа) у функцији јавног коришћења, ширине 6m и светле висине 4,5 m у приземљима објеката на КП КП 10763 и 10847 КО Звездара (блокови Д22б и Д22ц, зона 4).

– На предметним објектима обавезно нагласити део фасаде изнад пасажа и осветлити унутрашњост колско-пешачких пролаза (пасажа), као и обезбедити звучну изолацију за делове објеката који су у директном контакту са пасажама.

– На делу парцеле КП 10768 КО Звездара (блок Д22б, зона С4), кроз израду урбанистичког пројекта, дозвољава се акцентовање угла између Живка Давидовића и рампе према Булевару, са спратношћу П+8+Пс и на максимално 1/3 зоне грађења дела блока Д22б између Улице Живка Давидовића, Булевара краља Александра и пешачке стазе.

3.9.10. Посебна правила за становање у компактном блоку – зона С5 и С6

Становање у форми компактне блока је предвиђено:

– у зони С5, део блока Д29 уз Улицу Живка Давидовића, блокови Д32а-Д32д, Д33б и део Д34 уз Улицу Мис Ирбијевић;

– у зони С6, део блока Д21 уз Улицу Нова 1, део блока Д27 уз Улицу Олге Јовановић, Донску и Миодрага Петровића Чкаље и блок Д33а.

Урбанистички показатељи

ознака зоне	мин. проценат зеленила*	мин. проценат незастрте зеленила*	максимални проценат делатности	спратност	висина објеката
С5	70% неизграђене површине парцеле	10%	30%	П+4+Пс	18 m
С6			20%	П+3+Пс	15 m

* минимални проценат зелених површина је 70% неизграђене површине парцеле, од чега је мин. 10% незастртих зелених површина (незастрте површине су у директном контакту са тлом)

Правила грађења објеката

– У случајевима да су постојећи суседни објекти већ изграђени (са максималним параметрима дефинисаним у плану) и са бочним отворима на фасади, па није могућа изградња објеката у низу, планирани објекти се постављају у прекинутом низу. Такви објекти су дефинисани грађевинским линијама и границама грађења у графичком прилогу 04/План нивелације и регулације.

– У блоку Д32б (зона С5) габарит објекта је дефинисан искључиво обавезујућим грађевинским линијама.

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 m, односно до висине 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.

3.9.11. Индивидуално становање – зона С7

Урбанистички показатељи

ознака зоне	мин. проценат зеленила*	мин. проценат незастрте зеленила*	максимални проценат делатности	спратност	висина објеката
С7	70% неизграђене површине парцеле	10%	20%	П+2+Пс	12,5 m

* минимални проценат зелених површина је 70% неизграђене површине парцеле, од чега је мин. 10% незастртих зелених површина (незастрте површине су у директном контакту са тлом)

Правила грађења објеката

– Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисане обавезујућом грађевинском линијом и границом грађења до које може бити постављен најистуренији део објекта.

– Објекте у зони С7 поставити у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).

– Објекти се постављају у прекинутом низу у случају да је постојећи суседни објекат већ изграђен (са максималним параметрима дефинисаним у плану) и са бочним отворима на фасади, па није могућа изградња објеката у низу. Такви објекти су дефинисани грађевинским линијама и границама грађења у графичком прилогу 04/План нивелације и регулације.

– Код објеката у низу, дворишна грађевинска линија може бити праволинијска или изломљена, при чему минимална дужина сегмента надовезивања на дворишну грађевинску линију суседа треба да износи 2,5 метра.

– Отварање прозора стамбених просторија на бочним, односно дворишним фасадама је дозвољено уколико је растојање од бочне, односно задње границе парцеле најмање 3,0 m.

– Уколико је растојање објекта од бочне, односно задње границе парцеле мање од 3 m, са те стране је дозвољено предвиђати само отворе помоћних просторија, минималне висине парапета 1,8 m.

– Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота пуне оградне повучене етаже.

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

– Између регулационе и грађевинске линије могућа је изградња улазних рампи за подземне гараже.

– Сутеренски простори могу бити намењени комерцијалним делатностима, као помоћне просторије (оставе, гараже и сл.), али не могу имати стамбену намену. Подземне корисне етаже се рачунају као 60% површине.

– Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.

– Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката који, у складу са београдском архитектонском традицијом, могу да поседују доминантни грађевински елемент на углу.

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

– Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 m, односно до висине 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.

3.9. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

		УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ – ПДР										ГП БЕОГРАДА 2021.			
Број блока	Ознака зоне	Намена	Спратност	Површина влока/ целе	Површина под објектима	Слободне и зелене површине	БРП укупно m ²	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Намена	Спратност	Зеленило %	Индекс изграђености	Индекс заузетости	
															м ²
Д1	Д1	делатности	П+2+Пс до П+14	10783	6470	1617	37741	3.5	60	комерцијалне зоне пословно - трговачка улица/ становање у мешовитом блоку	П+6+Пк	мин. 1 дрворед у профилу	3.5	60%	
	С1	становање	П+3+Пк	3420	952	1026	3427	1.0	28						
		зеленило	/	280	0	280	0	0.0	0						
		плацета	/	284	0	284	0	0.0	0						
		Блок укупно		14767	7422	3207	41168	2.8	50						
Д2а	С1	становање	П+2+Пк	1260	519	378	1868	1.5	41	становање у мешовитом блоку -отворен блок/ јавне службе	изграђени објекти П+10+Пк				
		становање	П+10+Пк	19082	2859	11449	28643	1.5	15						
	КО	комунални објекти	П+2+Пк	578	267	173	961	1.7	46			30	2.0	30%	
		пешачка стаза	/	224	0	224	0	0.0	0						
		Блок укупно		21144	3645	12225	31473	1.5	17						
Д2б	С3	становање	П+6+Пс	3956	3411	382	27288	6.9	86	становање у мешовитом блоку - компактан блок	П+6+Пк	25% (15% у ц.з.)	3.0 (3.5 у ц.з.)	50% (60 у ц.з.)	
		зеленило	/	3795	0	3795	0	0.0	0						
		Блок укупно		7751	3411	4177	27288	3.5	44						
Д3	С1	становање	П+2+Пк	3412	1470	1024	5292	1.6	43	становање у мешовитом блоку - компактан и отворен блок	П+6+Пк	25-30%	2.0 до 3.0 (3.5 у ц.з.)	35 до 50% (60 у ц.з.)	
		становање	П+6+Пс	6239	4017	1555	32136	5.2	64						
		интерне саобр.		1474	0	1474	0	0.0	0						
		Блок укупно		11125	4053	37428	3.4	49							

		УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ – ПДР										Г П БЕОГРАДА 2021.				
Број блока	Ознака зоне	Намена	Спратност	површина влока/целе	површина под објекта	слободне и зелене површине		БРТП укупно	Индекс израђености	Индекс заузетости	намена	спратност	зеленило	Индекс израђености	Индекс заузетости	
						м ²	м ²									м ²
Д21	Д2	делатности	П+2+Пс до П+14	5979	3587	897	15	20927	3.5	60	комерцијалне зоне/ индивидуално становање/ зеленило	П+2+Пк до П+6+Пк	30%	1.6 до 3.5	50 до 60%	
	С6	становање	П+3+Пс	2206	1363	590	27	6815	3.1	62						
Д22а	С3	Блок укупно		8185	4950	1487	18	27742	3.4	60						
		становање	П+6+Пс	1854	1663	134	7	13304	7.2	90	пословно- трговачка улица у средњој градској зони	П+6+Пк	мин. 1 дрворед у профили	3.5 (изуз. 4.5)	60%	
Д22б	С4	Блок укупно		2567	1663	847	33	13304	5.2	65						
		становање	П+6+Пс	4062	3590	330	8	28720	7.1	88	становање у отвореном блоку	П+6+Пс	30%	2.0	30%	
Д22ц	С4	Блок укупно		11124	7671	2720	24	61368	5.5	69						
		становање	П+6+Пс	3429	1768	1163	34	14144	4.1	52	становање у мешовитом блоку- компактан блок	П+6+Пк	25% (15% у ц.з.)	3.0 (3.5 у ц.з.)	50% (60 у ц.з.)	
Д27	С4	Блок укупно		6536	4106	1701	26	22693	3.5	63						
		становање	П+6+Пс	5581	3385	1537	28	16925	3.0	61	индивидуално стан./јавне службе	П+2+Пк	30%	1.6	50%	
Д28а	ЗУ	зелене површине	/	0	11125	100	100	0	0.0	0	јавне службе	П+2+Пк	30%	1.6	50%	
Д28б	ЗУ	здравство	П+2+Пс	5810	3187	1743	30	10998	1.9	55	на основу потребних капацитета					

Г П БЕОГРАДА 2021.														
Број блока	Зона зоне	Намена	спратност	површина влока/ целе	површина под објекта	слободне и зелене површине	БФП укупно	Индекс израђености	Индекс заузетости	Намене	спратност	зеленило	Индекс израђености	Индекс заузетости
Д29	С5	становање	П+4+Пс	1516	757	531	35	4542	3.0	50				
	С7	становање	П+2+Пс	12445	6139	4414	35	22100	1.8	49				
		пешачка стаза	/	162	0	162	100	0	0.0	0				
		пјачета	/	437	0	437	100	0	0.0	0				
		Блок укупно		14560	6896	5545	38	26642	1.8	47				
Д30а	С7	становање	П+2+Пс	3453	2238	851	25	8057	2.3	65				
Д30б	С7	становање	П+2+Пс	4481	2822	1161	26	10159	2.3	63				
Д31	КО	комунални објекти	Р	263	127	53	20	127	0.5	48				
	С7	становање	П+2+Пс	3948	2630	923	23	9468	2.4	67				
		Блок укупно		4210	2757	976	23	9595	2.3	65				
Д32а	С5	становање	П+4+Пс	2746	1897	594	22	11382	4.1	69				
		пјачета	/	352	0	352	100	0	0.0	0				
		Блок укупно		3098	1897	946	31	11382	3.7	61				
Д32б	С5	становање	П+4+Пс	2992	1792	840	28	10752	3.6	60				
Д32ц	С5	становање	П+4+Пс	13121	6833	4402	34	40998	3.1	52				
		пешачка стаза	/	149	0	149	100	0	0.0	0				
		Блок укупно		13270	6833	4551	34	40998	3.1	51				
Д32д	С5	становање	П+4+Пс	6035	3974	1443	24	23844	4.0	66				
Д33а	С6	становање	П+3+Пс	16260	8630	5341	33	43150	2.7	53				
		пешачке стазе	/	507	0	507	100	0	0.0	0				

		УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ – ПДР										ГП БЕОГРАДА 2021.				
број блока	ознака зоне	намена	спратност	површина влока/ целе	површина под објектима	слободне и зелене површине	БРП укупно	Индекс изграђености	Индекс заузетости	намена	спратност	зеленило	Индекс изграђености	Индекс заузетости		
															м ²	м ²
		Блок укупно														
Д336	С5	становање		16767	8630	5848	43150	2.6	51							
		Дечија установа	П+4+Пс	2241	1308	653	7848	3.5	58							
	ДУ	Дечија установа	П+1	2380	833	714	1190	0.5	35							
	ДУ	Дечија установа	П+1	3250	1138	975	1625	0.5	35				1.2 (1.6)	50%		
Д34	ОУ	образовна устан.	П до П+3	17627	6111	5288	17627	1.0	35	индивидуално стан./Јавне службе	П+1+Пк (П+2+Пк)	30%				
	С7	становање	П+2+Пс	2485	1639	592	5900	2.4	66							
	С5	становање	П+4+Пс	1958	1071	621	6426	3.3	55							
		Блок укупно														
		на основу потребних капацитета														
Д35а	С7	становање	П+2+Пс	8516	4158	3051	14969	1.8	49	индивидуално становање	П+1+Пк (П+2+Пк)	30%	1.2 (1.6)	50%		
Д35б	С7	становање	П+2+Пс	4865	2591	1592	9328	1.9	53							
		ПЛАН УКУПНО														
				215752	99998	80092	537097	2.5	46							

Напомена: БРП су дате оријентационо

3.11. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

1. Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, пројеката парцелације и препарцелације и формирање и уређење грађевинских парцела јавне и остале намене – сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15).

2. Овим планом се стављају ван снаге следећи планови:

– План детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 („Службени лист Града Београда”, број 5/09) у зони регулације Мис Ирбијеве улице;

– План детаљне регулације за подручје између улица: Господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Мис Ирбијеве (Заге Маливук), Паје Јовановића и Милинка Кушића („Службени лист Града Београда”, број 7/10) у зони регулације Улица Миодрага Петровића Чкаље и Паје Јовановића;

– План детаљне регулације Булеvara краља Александра за блокове између улица Мите Ружића и Жабљачке, блокови Д4, Д5, Д13-Д20 („Службени лист Града Београда”, 20/9) у зони раскрснице Булеvara и Мите Ружића;

– План детаљне регулације Булеvara краља Александра (у зони СЦ „Олимп”) за подручје блокова Д7а, Д7б, Д7ц, Д8а, Д8б, Д9а, Д9б, Д10а, Д11а и Д12а („Службени лист Града Београда”, број 46/11) се ставља ван снаге и то:

– у зони регулације улица Вјекослава Ковача и Ариљске,

– у зони раскрснице Булеvara краља Александра и Мите Ружића и

– у зони раскрснице улица Вјекослава Ковача, Дескашеве, Каменогорске и Ариљске

– План детаљне регулације Булеvara краља Александра за подручје од улице Станислава Сремчевића до Господара Вучића – блокови Ц21, Ц27-Ц29 („Службени лист Града Београда”, број 90/14) у зони раскрснице улица Господара Вучића и Миодрага Петровића Чкаље.

3. Обавеза разраде јавним анонимним архитектонско-урбанистичким конкурсом за израду идејних решења, према условима из овог Плана, дефинише се за следеће целине:

– Зона Д1, у блоку Д1 коју чине градска пијаца са јавном подземном гаражом и пословни објекат П+14 уз Булевар краља Александра: део КП 4564/4 КО Звездара;

– Зона Д2 у блоку Д21 са стамбено-пословним објектом П+14: целе КП број 10606, 10607, 10610, 10611, 10612 КО Звездара и делови КП 5570/2, 5571, 7794/2, 7795/3, 10023/2, 10023/3, 10603, 10604, 10605, 10608, 10609 и 10613 КО Звездара

– Парковске зелене површине – Блок Д28а:

делови КП број 10683/1, 10023/2, 10833 КО Звездара и део блока Д26: делови КП број 4564/4, 4657, 4658, 4659, 4661, 4662, 4663/6, 10832/1, 4660 КО Звездара

Наведене површине су предвиђене за изградњу парковског зеленила са пратећим садржајима (стазе, фонтане, урбани мобилијар, дечије игралиште и сл.). Паркови се налазе у површинама јавних намена и обухватају две одвојене грађевинске парцеле повезане подземним пешачким пролазом. Дозвољена је фазна реализација изградње и реконструкције паркова.

4. Обавеза разраде урбанистичким пројектом, пројектом парцелације/препарцелације и идејним пројектом дефинише се према условима из овог плана за следеће катастарске парцеле:

УП1: Зона Д1 у делу блока Д1, након спровођења јавног анонимног архитектонско-урбанистичког конкурса:

део КП број 4564/4 КО Звездара.

Зона Д1 је земљиште јавне намене и овим планом је формирана парцела зоне која се састоји од градске пијаце, трговачко-комерцијалних садржаја и пословног објекта високе спратности (П+14). У оквиру ове зоне предвиђа се и изградња јавне гараже са две подземне гараже. Урбанистичким пројектом је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада целе зоне. Дозвољена је фазна реализација изградње комплекса.

Приликом израде УП-а, правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом (минимална удаљења између објеката на парцели и сл.), преузети из Генералног плана Београда 2021.

УП2: Зона Д2 у делу блока Д21, након спровођења јавног анонимног архитектонско-урбанистичког конкурса:

целе КП број 10606, 10607, 10610, 10611, 10612 КО Звездара и делови КП5570/2, 5571, 7794/2, 7795/3, 10023/2, 10023/3, 10603, 10604, 10605, 10608, 10609 и 10613 КО Звездара.

Зона Д2 се детаљније разрађује израдом урбанистичког пројекта којим је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада целе зоне. Зона се састоји од пословног или стамбено-пословног објекта високе спратности (П+14) и комерцијалних садржаја (трговина, хипермаркети, тржни центри и сл.) спратности П+2+Пс.

Пројектом препарцелације комплекс се може реализовати на јединственој грађевинској парцели или се може поделити на више парцела, према условима из овог Плана. Дозвољена је фазна реализација изградње комплекса.

Приликом израде УП-а, правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом (минимална удаљења између објеката на парцели и сл.), преузети из Генералног плана Београда 2021.

УП1+УП2: Уколико постоји функционална, просторна и архитектонска оправданост и иницијатива за спајањем две куле високе спратности на неком од нивоа вишим од 9 m, Планом се одређује израда јединственог Урбанистичког пројекта за обе зоне (УП1+УП2).

Приликом израде УП-а, правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом (минимална удаљења између објеката на парцели и сл.), преузети из Генералног плана Београда 2021.

УП3: Део блока Д226, на углу Булеvara краља Александра и Живка Давидовића:

део парцеле КП 10768 КО Звездара.

Део блока Д226 између Улице Живка Давидовића, Булеvara краља Александра и пешачке стазе и пјачете (парцела број 103) се детаљније разрађује израдом урбанистичког пројекта којим је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада целе зоне. Кроз израду УП-а, дозвољено је акцентовање угла између Живка Давидовића и рампе према Булевару са спратношћу П+8+Пс на максимално 1/3 зоне грађења за који се израђује УП (део парцеле КП 10768 КО Звездара).

Пројектом препарцелације комплекс се може реализовати на јединственој грађевинској парцели или се може поделити на више парцела према условима из овог Плана.

ПП1: Део блока Д3, на углу Булеvara краља Александра и Улице Мите Ружића:

део КП број 4778/1, 47974799/1, 4799/2 и 4799/3 КО Звездара.

Пројектом препарцелације комплекс се може реализовати на јединственој грађевинској парцели или се може поделити на више парцела према условима из овог Плана.

ПП2: Део блока Д32д:

цела КП број 10876 КО Звездара и делови КП број: 10871, 10872, 1074, 10875, 10877, 10878, 10879 КО Звездара.

Пројектом препарцелације простор се може реализовати на јединственој грађевинској парцели или се може поделити на више парцела према условима из овог Плана.

ППЗ: Део блока Д22б:

целе КП бр. 10839 и 10840 КО Звездара и делови КП бр. 10759, 10841 КО Звездара.

Пројектом препарцелације простор се може реализовати на јединственој грађевинској парцели или се може поделити на више парцела према условима из овог Плана.

ИР: Део блока Д1, зона С1:

део КП 4564/2 КО Звездара.

На објектима у Улици Вјекослава Ковача број 2, 4 и 6, дозвољава се надогадња постојећих стамбених објеката до П+3+Пк и доградња тераса са дворишне стране објеката у оквиру планираних грађевинских линија.

Јединствено идејно решење је обавезно за сва три објекта (ламеле) и потребно је да га верификује Комисија за планове Скупштине Града Београда.

Обавеза спајања суседних катастарских парцела дефинише се, према условима из овог Плана, за следеће катастарске парцеле:

Блок Д3: делови КП 4788 и 4789 КО Звездара;

делови КП 4789 и 4790 КО Звездара;

делови КП 4792 и 4793 КО Звездара;

делови КП 4796/1 и 4796/2 КО Звездара.

Блок Д21: делови КП 5571, 5572, 5573/1 и 10023/2 КО Звездара;

делови КП 10620 и 10621 КО Звездара.

Блок Д22а: делови КП 10741 и 10742 КО Звездара;

делови КП 10749 и 10750 КО Звездара.

Блок Д22б: делови КП 10763 и 10764 КО Звездара;

делови КП 10842/1, 10842/2, 10843 и 10845 КО Звездара;

делови КП 10848 и 10849 КО Звездара.

Блок Д22ц: делови КП 10845, 10846 и 10847 КО Звездара.

Блок Д27: делови КП 10586, 10587/1, 10587/2 КО Звездара;

делови КП 10601/1 и 10601/2 КО Звездара;

делови КП 10594/1 и 10594/2 КО Звездара;

цела КП 10629 и део КП 10630 КО Звездара.

Блок Д29: делови КП 10706/1 и 10706/2 КО Звездара;

делови КП 10707/1 и 10707/2 КО Звездара;

делови КП 10711/1 и 10711/2 КО Звездара;

делови КП 10714/1 и 10714/2 КО Звездара;

целе КП 10715/1 и 10715/2 КО Звездара;

целе КП 10718/1 и 10718/2 КО Звездара.

Блок Д30а: део КП 10638 и цела КП 10639 КО Звездара.

Блок Д30б: делови КП 10668 и 10669 КО Звездара;

делови КП 10685/1 и 10685/2 КО Звездара.

Блок Д31: целе КП 10690/1 и 10690/2 КО Звездара;

целе КП 10693/1 и 10693/2 КО Звездара;

цела КП 10673 и део КП 11371 КО Звездара.

Блок Д32д: целе КП 10858 и 10859 КО Звездара;

цела КП 10867 и део КП 10868 КО Звездара;

цела КП 10866 и део КП 10869 КО Звездара.

Блок Д33а: делови КП 11030 и 11031 КО Звездара;

делови КП 11035 и 11036 КО Звездара;

делови КП 11043 и 11044 КО Звездара;

делови КП 10880/1 и 11044 КО Звездара.

Блок Д35б: цела КП 11008 и део КП 11009 КО Звездара.

6. Веза улице Нова 5 и Улице Живка Давидовића се остварује преко колско-пешачких пролаза (пасажа) у функцији јавног коришћења, ширине 6m и светле висине 4,5 m, у приземљима објеката на КП 10847 и КП 10763 КО Звездара.

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

8. Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

9. Саобраћајнице је могуће реализовати фазно на начин да се у I фази реализује постављање инфраструктурне мреже у постојећој регулацији улице, без обавезе формирања грађевинске парцеле улице, а у II фази проширење регулације и изградња саобраћајница у пуном профилу.

10. Пре израде пројеката за изградњу саобраћајница Нова 2 и Нова 3, као и подземних гаража у обухвату плана, извршити детаљно геолошко-геотехничко испитивања тла, проверити носивост терена и у складу са добијеним резултатима, односно хидрогеолошким и геотехничким карактеристикама предметног простора, израдити техничко решење уз примену адекватних мера заштите стабилности тла.

11. Планом је дата могућност формирања денivelисаног подземног пешачког пролаза испод Булевара краља Александра. Микролокација подземног пешачког пролаза дефинисаће се пројектном документацијом.

Саставни део елабората Плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:

01. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	1:1000
02. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
03. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
04. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	1:1000
05. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	1:1000
06. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	1:1000
07. ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	1:1000
08. ПЛАН ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈА	1:1000
09. ПЛАН ТТ МРЕЖЕ	1:1000
10. ПЛАН ТОПЛОВОДА	1:1000
11. СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Општи део
 - Одлука о припремању регулационог плана
 - Извештај о извршеној стручној контроли
 - Извештај о јавном увиду
 - Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
 - Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје од улице Господара Вучића до улице Мите Ружића и Мис Ирбијеве, блокови Д1-Д3, Д21, Д22, Д27-35
 - Геодетске подлоге
 - Д1 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА 1:1000
 - Д2 КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА 1:1000
 - Извод из плана вишег реда
 - Извод из ГП-а Београда 2021
 - намена површина
 - планирано стамбено ткиво
 - саобраћај
 - Извод из Просторно програмског решења зоне Регулационог плана Булевара краља Александра
 - Д3 ИЗВОД ИЗ ППР-А БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА 1:1000
 - Графички приказ стечених урбанистичких обавеза

4. Елаборат о геотехничким карактеристикама терена
 5. Концепт плана
 6. Д4 КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН 1:1000
 7. Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката
 8. Услови и мишљења надлежних организација
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-212/16-С, 28. априла 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

НАСЕЉА БАЊИЦА – КОМПЛЕКС ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЦРНОТРАВСКЕ, БУЛЕВАРА ОСЛОБОЂЕЊА (БУЛЕВАР ЈА), БЕРАНСКЕ, БОРСКЕ И КАЉАВОГ ПОТОКА – ГО ВОЖДОВАЦ ГО РАКОВИЦА И ГО САВСКИ ВЕНАЦ – II ФАЗА

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

А.1.1. Повод израде плана

Непосредан повод за израду плана била је иницијатива групе грађана заинтересованих за надзиђивање постојећих стамбених објеката у насељу Бањица. Након тога уследила је израда урбанистичке анализе којом би се извршила провера урбанистичких параметара и показатеља.

У поменутој Урбанистичкој анализи, упоређивањем урбанистичких параметара и показатеља из Детаљног урбанистичког плана насеља Бањица („Службени лист Града Београда”, бр. 13/70, 20/76, 18/78 и 9/86) и Генералног урбанистичког плана Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97 и 2/99) констатовано је да нису искоришћене максималне вредности параметара према ГУП-у Београда и да је, у складу са тим, могућа реализација већег обима изградње стамбених и пословних садржаја.

Обзиром да је насеље Бањица грађено и формирано као јединствен просторна целина са специфичном урбанистичком концепцијом, нарочито у погледу положаја и спратности колективних стамбених објеката са препознатљивом физиономијом, и како до данас нису у потпуности реализовани сви планирани садржаји у насељу, приступило се изради Плана детаљне регулације за цело насеље Бањица.

На Комисији за планове одлучено је да се због специфичности подручја План детаљне регулације ради у две фазе, а што је дефинисано у Одлуци о припреми регулационог плана насеља Бањица („Службени лист Града Београда”, број 22/01) од 19. октобра 2001. године.

А.1.2. Циљ израде Плана детаљне регулације

Циљ израде Плана детаљне регулације је дефинисање површина јавне и остале намене.

Остали циљеви израде плана су ремоделација насеља у целини, јасније дефинисање његовог идентитета у обликовном и функционалном смислу, дефинисање саобраћајне мреже, решавање текућих проблема инфраструктуре (водовдне, канализационе, електро, ТТ мреже), регулисање дела отвореног корита Бањичког и Каљавог потока, дефинисање потребних капацитета у оквиру јавних установа, дефинисање намене земљишта у зони утицаја комплекса Техногаса.

На основу напред наведеног дефинисани су следећи циљеви:

- дефинисање земљишта јавне и остале намене;
- изградња нових стамбено-пословних објеката уз Борску улицу;
- санација бесправне изградње индивидуалних стамбених објеката кроз дефинисање саобраћајне мреже односно приступа свакој парцели са јавне саобраћајне површине;
- дефинисање услова прикључака свих објеката на градску инфраструктурну мрежу;
- дефинисање зоне отвореног корита постојећих водотокова;
- афирмација природног аспекта кроз зеленило и водотокове;
- дефинисање спортских садржаја у зони постојећих зелених површина које су у непосредној близини комплекса Техногаса.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Граница плана и површина – II фаза

Граница Плана је дефинисана од раскрснице улица Бањички пут и Борске ул. дуж регулационе линије Борске улице (без обухвата Борске ул.) до границе прве и друге фазе (дефинисане аналитичко геодетским елементима); дуж границе прве и друге фазе од Борске ул. до ул. Плитвичке; од границе прве и друге фазе дуж регулационе линије Плитвичке ул. и ул. Бањички пут (са обухватом целих улица) до раскрснице са Борском улицом.

Границом плана обухваћен је део територије општине Вождовац у површини од око 11.00 ха.

Граница Плана детаљне регулације Бањица II фаза, је дефинисана у складу са образложењем и закључком Комисије за планове Скупштине Града Београда са 72. седнице одржане 11. маја 2004. год.

Фазна израда је условљена доснимавањем геодетских подлога за подручје друге фазе ради планског регулисања Каљавог потока и изградње објеката потребних за регулацију овог сливног подручја (изливне главе и др.), што условљава дефинисање урбанистичких услова за коришћење земљишта обухваћеног овом фазом.

А.2.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Локација насеља одликује се специфичним природним карактеристикама терена. Покренут брежуљкаст рељеф истиче значај природног фактора у дефинисању идентитета насеља.

Део територије предвиђен за колективну стамбену изградњу (претходним Детаљним урбанистичким планом насеља Бањица („Службени лист Града Београда”, бр. 13/70, 20/76, 18/78 и 9/86)), бесправно је изграђен индивидуалним стамбеним објектима.

Локација која се налази преко пута комплекса Техногаса између Борске улице и Плитвичке, је неуређено земљиште са великом денivelацијом терена и делимично покренутим клизиштем.

Саобраћајна матрица није дефинисана већ се користе постојећи прилазни путеви наслеђени из претходног периода.

Насеље је делимично опремљено пратећом комуналном инфраструктуром,

(велики број објеката није прикључен на градск у канализациону мрежу).

Постојећи број становника је око 560, а број станова око 180.

У непосредној околини су велики шумски комплекси и то: Бањичка шума са спортским центром (на северу), Бањички вис (на западу) и Манастирска шума (на југу). Са јужне стране је стамбено насеље Јајинци и комплекс „Техногаса”.

Планирано је око 2900 становника на овом подручју.

А.2.3. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

КО Вождовац

Целе катастарске парцеле:

12034, 12035/1, 12035/2, 22065/11, 12039/2, 12019, 12027, 12064/3, 12071/1, 12030, 12016, 12029, 12064/4, 12042/1, 12070, 12036, 12037, 12046/2, 12060/2, 12045/3, 12063, 12062, 12061, 12065/1, 12064/2, 12064/1, 12066, 12067, 12068, 12069, 12017, 12018, 12028, 12038, 12045/4, 12072, 12040, 12041, 12042/2, 12071/2, 12065/12, 12043,

Делови катастарских парцела:

12094/1, 11917/1, 12093/2, 12091/2, 12091/5, 12015, 12090/2, 12032/3, 12077, 12078, 12081/1, 12081/2, 12032/1, 12032/2, 22050/2, 22057/6, 22057/5, 12046/3, 12039/1, 22056/3, 22056/2, 12045/5, 12020/2, 12026/2, 12065/14, 12033/16, 12014, 22057/7, 11916/1, 11918/1, 12045/6, 22058/3, 12060/3, 11915, 12097/1, 12031, 12033/15,

КО Стара Раковица

Делови катастарских парцела:

156/1, 149, 148, 153, 154, 158/1, 158/2, 158/3, 2375/1, 2381,

Цела катастарска парцела:

156/2, 156/3,

КО Савски венац

Делови катастарских парцела:

22060/4.

*У случају неслагања пописа катастарских парцела у тексту и кат.парцела у графичком прилогу ЗД Копија плана, важи графички прилог.

А.3. Правни и плански основ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13); Одлука о припремању Регулационог плана насеља Бањица („Службени лист Града Београда”, број 22/01), која је донета од стране Скупштине Града Београда на седници одржаној 19. октобра 2001. године; Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

А.3.2. Плански основ

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

На основу ГП Београда 2021 површине које су у обухвату Плана детаљне регулације према намени припадају:

- индивидуалном становању;
- привредним делатностима и привредним зонама;
- јавним службама и јавним објектима и комплексима;
- спорту, спортским објектима и комплексима;
- саобраћајним површинама;
- отвореним водотоковима.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Појмовник

– Зона грађења је део грађевинске парцеле дефинисан грађевинским линијама;

– слободностојећи објекат је објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

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

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

– намена земљишта јесте начин коришћења земљишта одређен планским документом;

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

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

– регулациона линија – р.л. јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене;

– грађевинска линија – г.л. јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта;

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл).

– индекс заузетости парцеле – Из, јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

– грађевинска парцела – Г.П. јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

– објекат јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, во-

допривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.);

– висина објекта је средње растојање од подножја објекта на терену до коте венца.

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

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

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

– грађење јесте извођење грађевинских и грађевинско-затварачких радова, уградња инсталација, постројења и опреме;

– кота приступа је кота са које се остварује улаз у објекат. Дефинише се у односу на коту тротоара саобраћајнице или у односу на надморску висину терена;

– П – приземље;

– Пк – поткровље.

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

У оквиру границе Плана дефинисано је земљиште јавне намене и земљиште остале намене.

Б.1.1. Земљиште јавне намене

У оквиру земљишта јавне намене планирне су:

– јавне службе, јавни објекти и комплекси – локација за дечију установу;

– јавне зелене површине;

– површине отвореног корита Бањичког потока;

– саобраћајне површине – дефинисане регулационим линијама у односу на земљиште остале намене, а у оквиру парцела саобраћајних површина. Колско пешачки мостови такође спадају у саобраћајне површине али обзиром да се налазе изнад јавне парцеле потока немају своју парцелу, као и зеленило у оквиру парцела саобраћајних површина.

– За објекте пратеће комуналне инфраструктуре у насељу, планиране су потребне јавне површине јавне намене; у кориту потока површина за прикључак на кишну канализацију, слободностојеће трафо станице у зони индивидуалног становања.

Парцеле јавне намене су дефинисане аналитичко-геодетским елементима, а према графичком прилогу „План парцелације са смерницама за спровођење” (лист број 3), Р=1:1000.

Б.1.1.1. Нумерички приказ величина комплекса јавне намене

а) Површине за јавне службе јавне комплексе и објекте

– површине за комбиновану дечију установу 0.28 ha

б) Јавне зелене површине 0.88 ha

в) Регулисано корито отвореног водотока
– регулација потока 0.61 ha

г) Саобраћајне површине (саобраћајнице са троторарима, зеленилом у оквиру парцела саобраћајних површина 2.19 ha

д) Површине за објекте комуналне инфраструктуре (слободностојеће ТС, прикључак на кишну канализацију)

0.11 ha

УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.06 ha

Б.1.1.2. Попис грађевинских парцела јавне намене са пописом катастарских парцела

Таб.1.

Бр. ЈП	Намена јавне парцеле	Делови катастарских парцела	Целе катастарске парцеле
ЈО1	Комбинована дечија установа	КО Вождовац Део к.п.: 12038	
3 1	Зелене површине	КО Вождовац 22056/3, 22056/2, 22050/2, 22057/5, 22057/7, 22057/6, 12060/3, 22058/3, 22065/1,	
3 2	Зелене површине	КО Вождовац 12065/1, 12065/14,	
3 3	Зелене површине	КО Вождовац 12090/2, 12032/1,	
3 4	Зелене површине	КО Вождовац 12032/1, 12034, 12035/1, 12035/2, 12032/2,	
3 5	Зелене површине	КО Стара Раковица 156/1	
3 6	Зелене површине	КО Стара Раковица 156/1,	
3 7	Зелене површине	КО Стара Раковица 156/1,	
П 1	Корито потока	КО Вождовац 12097/1, 11917/1, 12034, 12035/1, 12032/2, 12035/2, 12090/2, 12032/3, 12032/1, 12065/1, 12033/15, 12016, 12070, 12036, 12015, 12031, 12065/14, 12033/16, 12014, 12066, 12067, 12068, 11916/1, 11918/1, 12072, 12042/2, 12094/1,	
П 2	Корито потока	КО Стара Раковица 156/3, 158/2, 2375/1, 159/1,	
П 3	Корито потока	КО Вождовац 12065/14,	
П 4	Корито потока	КО Стара Раковица 158/2, 2375/1,	
П 5	Комуналне намене	КО Вождовац Део к.п.: 12014, 11918/1, 11917/1	
С 1	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12060/2, 12061, 12046/3, 12045/5, 12046/2, 12045/3, 12045/6, 12045/4, 12039/2, 12039/1, 11915, 12026/2, 12020/2, 12027	
С 2	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12045/5, 12045/3, 12046/2, 12060/2, 11915	
С 3	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12064/2, 12063, 12062, 12061, 12060/2, 12060/3	
С 4	Саобраћајне површине	Ст. Раковица 148, 149, 153, 154, 158/1, 158/2, 158/3, 156/3, 156/1	Ст. Раковица 156/2
С 4а	Саобраћајне површине	КО Вождовац 22056/3	
С 4б	Саобраћајне површине	КО Стара Раковица Део к.п.: 156/1	
С 4в	Саобраћајне површине	КО Вождовац Део к.п.: 22056/3	
С 5	Саобраћајне површине	КО Вождовац 11918/1, 11917/1, 11916/1, 12017, 12018, 12028, 12038, 12029, 12037, 12042/2, 12041, 12068, 12067, 12066, 12065/1, 12065/14, 12064/2, 12061, 12060/2, 11915	
С 6	Саобраћајне површине	КО Вождовац 11917/1, 12014, 12015, 12034, 12031, 12036, 12037, 12042/2, 12071/1, 12071/2, 12069, 12068, 12070, 12072	

Бр. ЛП	Намена јавне парцеле	Делови катастарских парцела	Целе катастарске парцеле
С 7	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12068, 12067,	
С 8	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12093/2, 12091/2, 12091/5, 12034, 12035/1, 12035/2, 12090/2, 12032/3, 12077, 12078, 12081/1, 12081/2, 12032/1, 12032/2,	
С 9	Саобраћајне површине	КО Стара Раковица 158/2, 158/3,	
С 10	Саобраћајне површине	КО Вождовац 12065/14, 12065/1,	
С 11	Саобраћајне површине	КО Вождовац 22056/3, 22056/2,	
ТС1	Трафо станица	КО Вождовац 12061, 11915,	
ТС2	Трафо станица	КО Вождовац 12065/1, 11915	
ТС3	Трафо станица	КО Вождовац 12036, 12031,	
ТС4	Трафо станица	КО Вождовац 12036	
ТС5	Трафо станица	КО Вождовац 22065/11, 22057/5,	
ТС6	Трафо станица	КО Вождовац 12060/2, 12060/3, 12046/2, 12046/3,	
ТС7	Трафо станица	КО Вождовац 12039/1,	
ТС8	Трафо станица	КО Вождовац 22056/3	
ТКО	Телекомуникациона опрема	КО Вождовац 12032/1, 12091/5, 12090/2	

Таб.1.а. Површине обухваћене границом плана које нису грађевинске парцеле

СБ 1	Саобраћајна површина из суседног Плана	КО Вождовац 22056/3, КО Стара Раковица 156/1, 2381,
СБ 2	Саобраћајна површина из суседног Плана	КО Вождовац 12060/3, КО Савски венац 22060/4,
С*	Саобраћајна површина у земљишту остале намене	КО Стара Раковица 159/1,

* У случају неслагања пописа катастарских парцела јавне намене у тексту и кат. парцела у графичком прилогу бр. 3 „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење“, важи графички прилог.

Б.1.2. Површине остале намене

Под земљиштем остале намене се подразумева оно земљиште на коме се не планирају садржаји јавних функција и јавних делатности.

Таб.3: Упоредни урбанистички параметри дефинисани по ГП Београда 2021 и остварених планом детаљне регулације

Оријентациони параметри	Индивидуално становање		спорт		Мали производни погони		КДУ	
	ГП Београда 2021 – ван централне зоне и уз магистралне саобраћајнице I реда	Предметни план	ГП Београда 2021	Предметни план	ГП Београда 2021	Предметни план	ГП Београда 2021	Предметни план
	Зона Г		Зона С		Зона ПЗ		кду	
П зоне (ха)	/	5.98	1,57	0.84	до 0,5	0,25	15,0– 18 м ² /зем/детету	0.27
Број становника	/	2900	/	/	/	/	/	2900
Спратност објеката	П+1+Пк	П+1+Пк	/	П+1	h=12 m	П+2 (max12)	П+1	П+1
укупна БРГП м2	/	77.740	/	8.400	/	3.700	6,5-7,5 м ² /дет.	1.200
становање: пословање	/	100-80%: 0– 20%	/	0 : 100%	/	0:100%	/	/

У оквиру границе плана планирано је:
1. становање и стамбено ткиво, дефинисано у оквиру блокова индивидуалног становања спратности П+1+Пк,
2. спортски комплекси и објекти,
3. мали производни погони.

Б.1.2.1. Нумерички приказ површина остале намене

а) Површине за индивидуалне стамбене објекте спратности П+1+Пк	5.98 ha
б) Површине за спортске комплексе и објекте	0.84 ha
в) Површине за производне објекте	0.25 ha
укупно	7.07 ha

Б.2. Карактеристичне зоне

Б.2.1. Начин коришћења земљишта у оквиру зона

Територија плана састављена је из неколико препознатљивих целина и то:

- Зона Г
- Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+1+Пк (у оквиру блокова 1, 2, 3 и 4);
- Зона С
- Спортски објекти и комплекси (део блока 3– зона ЗС;
- Зона ПЗ
- Мали производни погони (блок 5 – зона ПЗ).

Б.2.2. Биланс урбанистичких показатеља

Таб.2: Укупни биланс површина земљишта

Р. бр.	Намена	Земљиште јавне намене		Земљиште остале намене		Укупно
		ha	%	ha	%	
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	2.18	19,58	/	/	2.18
2	Површине за објекте јавне намене – Комбинована дечија установа	0.28	2,51	/	/	0.28
3	Остале површине јавне намене – Регулација потока – јавне зелене површине – ТС, ТКО и КО	0.61 0.88 0.11	14,37	/	/	1.60
4	Површине остале намене – Зона индивидуалног становања – Г – Зона спорта – С – Зона малих производних погона – ПЗ	/	/	5.98 0.84 0.25	63,52	7.07
	Укупна површина Плана	4.06	36,46%	7.07	63,52%	11.13ha

„Из” индекс заузетости	-- парцеле до 600 m ² 50% -- парцеле преко 600 m ² 40% -- парцеле	-- парцеле од 300 m ² до ≤600 m ² је 50%, -- парцеле преко >600 m ² до ≤1000 m ² је 40% -- парцеле преко 1000 m ² је 30%	/	50%	50%	50%	/	22%
зелене површине	-- парцеле до 600 m ² 30% -- парцеле преко 600 m ² 35%	30%	/	40%	20%	20%	8,0 m ² /дет.	40%
Слободне незастрте површине	/	/	/	/	20%	20%	/	/

- БРГП ЈЕ ОРИЈЕНТАЦИОНА
- станови у зони Г 120 m²
- бр. становника 2,9 ст/стану

Таб.4: Табеларни приказ планираних капацитета по блоковима –фаза II ПДР Бањица

бр. блока	зона	бр. зоне у блоку	*П блока m ²	П зона m ²	П под објектима m ²	БРГП стамбено (пословање) m ²	БРГП пословање m ²	БРГП јавне установе m ²
1	Г	1Г	20.025	17.258	8.629	20.709 (16.567) 100:80%	(3.391)	/
		КДУ		2.767	608			1.200
2	Г	2Г	12.757	12.757	6.378	15.308 (12.246) 100:80%	(3.061)	/
3	Г	3Г	25.285	9.788	4.894	11.745 (9.396) 100:80%	(2.349)	/
	С	3С		8.455	4.227	/	8.400	/
	Зел.	/		7.042	/	/	/	/
4	Г	4Г	20.073	20.073	10.036	26.093 (20.874) 100:80%	(5.218)	/
5	ПЗ	/	2.588	2.588	1.290	/	3.700	/
укупно			80.728	80.728	36.062	73.855 m ² (59.08 m ²)	26.119 m ²	1.200 m ²

* П блока без саобраћајних површина, водотокова и ком.површина

- БРГП ЈЕ ОРИЈЕНТАЦИОНА

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

Б.3.1. Заштита културно-историјског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) предметни простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историске целине, не ужива статус добра под преходном заштитом, и не налази се у оквиру предходно заштићене целине, у оквиру њега нема утврђених културних добара, добара под предходном заштитом, као ни забележених археолошких остатака и налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, инвеститори и извођачи радова дужни су да обуставе радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110. Закона о културним добрима да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

Б.3.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Планирано је уређење појаса водотокова као зона зеленила и рекреације. Уређење треба пројектовати у јединственом дизајнерском поступку.

У овом појасу није дозвољена изградња објеката.

Б.3.3. Услови за очување природне целине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је доношење о приступању изради стратешке процене утицаја плана на животни средину бр. IX-01 бр. 350.5-956/05 од 1. јула 2005. године.

На простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације насеља Бањица не налазе се заштићена природна добра као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

Насеље Бањица има посебне природне погодности због којих има карактер стамбеног насеља у зеленилу. Покренут, брежуљак терен, природни водотокови и слободне и зелене површине предуслови су који се овим планом чувају и надграђују у циљу очувања природног амбијента и пожељног односа изграђеног и неизграђеног простора у корист већих зелених површина.

При подизању нових зелених површина и озелењавању потребно је водити рачуна да претежно буду заступљене постојеће односно аутохтоне врсте.

Планирано је уређење појаса водотокова као зона зеленила и рекреације. У циљу унапређења и заштите водотока планирано је обезбеђење јавног зеленог појаса у ширини око 20 m.

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

Б.4.1. Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа

Према Генералном плану Београда до 2021. године, у функционално рангираној уличној мрежи града ул.Борска, која тангира предметно подручје, постаје магистрала.

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

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина приказани су у графичким прилозима бр. 2. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500, и бр. 3.2. „Подужни профил саобраћајнице” у Р 1:500/50.

У Плану детаљне регулације насеља Бањица II фаза, у контактном подручју је приказано решење улице Борске која је дефинисана Планом детаљне регулације за улицу Борска од улице Пере Великировића до Црнотравске („Службени лист Града Београда”, број 58/09). У зони прикључења на Борску улицу планира се проширење коловоза у кривини са унутрашње стране да би се омогућило неометано и безбедно мимоилажење возила. Величина, положај и изглед потпорног зида на делу обухвата овог плана биће дефинисан у пројектној документацији.

Улична мрежа унутар предметног подручја планирана је у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно-техничким елементима уз максимално поштовање постојеће изграђености и парцелације. При томе су саобраћајнице на граници целине усклађене са саобраћајном мрежом у контактном подручју.

Постојећа Улица плитвичка се задржава као двосмерна саобраћајница уз корекцију радијуса кривина на траси и проширење постојећег попречног профила. Планирана ширина регулације је 9,5 m, од чега је: коловоз ширине 6,5 m (са по једном саобраћајном траком по смеру) и обострано тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 1-1).

Постојећа Улица Бањички пут се задржава као двосмерна саобраћајница уз проширење постојећег попречног профила. Планирана ширина регулације је 9,5 m, од чега је: коловоз ширине 6,5 m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 1-1).

Улица Нова 5 планира се укупне ширине 9,0 m, од чега је коловоз ширине 6,0 m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 2-2). До комплекса Комбиноване дечије установе у Ул. Нова 5 планира се тротоар ширине 3,0 m (попречни профил 7-7 – укупне ширине 10,5 m). За потребе паркирања посетилаца КДУ планирају се паркинг места у регулацији улице Нова 5 (попречни профил 8-8 – укупне ширине 15,5 m), која је наставак саобраћајнице дефинисане на основу Плана детаљне регулације насеља Бањица (комплекс између улица: Црнотравске, Булевара југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац) I фаза, („Службени лист Града Београда”, број 39/08).

Постојећа Улица Баштованска (између блокова 2 и 3) се реконструира. Планирана ширина регулације је 9,0 m, од чега је: коловоз ширине 6,0 m и обострано тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 2-2).

Сервисна улица 1 – Борска планира се са коловозом ширине 6,0 m, са јужне стране: једностраним тротоаром ширине 1,5 m (до планираних садржаја) и са северне стране: зеленим појасом ширине 1.3-4.0 m (до тротоара улице Борске) за обликовање терена (попречни профил 4-4). На 30 m пре слепог краја улице планира се градња окретнице (за комунална возила и путничке аутомобиле) и постављање стубића на обарање, како би се онемогућио осталим возилима пролаз на противпожарну стазу која је у наставку.

Саобраћајница Нова 2 (између блокова 1 и 2) се планира по постојећем колском прилазу. Због велике висинске разлике између места прикључења Нове 2 на Нову 5 и на сервисну улицу 1-Борска није могуће планирати Нову 2 целом дужином проходну за колски саобраћај, већ се планирају крајњи делови улице у пуном профилу (омогућују колски приступ катастарским парцелама) а у средишњем делу планира се пешачка стаза ширине 3,0 m. Планирана регулација делова улице Нове 2 је ширине 9,0 m, од чега је: коловоз ширине 6,0m и обострано тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 2-2). На слепим крајевима улице Нове 2 планира се градња окретнице и постављање стубића на обарање. За пешачку стазу у фази израде пројектне документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), у оквиру припадајуће парцеле С2.

Улица Нова 7 планира се као двосмерна, укупне ширине 8,0 m, од чега је коловоз ширине 6,0 m, једнострано тротоар ширине 1,5 m са северне стране до планираних садржаја и банкина ширине 0,5 m на страни до Каљавог потока (попречни профил 5-5). Улица Нова 7 се прикључује на Улицу Нова 6, а на слепом крају планира се окретница за противпожарно возило.

Улица Нова 6 планира се у дужини око 35 m, на делу од Улице Нова 7 ка Плитвичкој улици преко Каљавог потока, као двосмерна укупне ширине 9,0 m, од чега је коловоз ширине 6,0 m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 2-2). На осталом делу у дужини око 220 m, Улица Нова 6 планира се као једносмерна, укупне ширине 7,5 m, од чега је коловоз ширине 4,5 m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 6-6). За прелаз преко преко Бањичког потока и Каљавог потока планирају се два мања моста.

Улица Нова 8 планира се у дужини око 50 m, на делу од Улице Бањички пут ка Каљавом потоку, као двосмерна укупне ширине 8,0 m (9,0 m), од чега је коловоз ширине 6,0 m, са источне стране је тротоар ширине 1,5 m, а са западне тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 2-2) односно банкина ширине 0,5 m (попречни профил 3-3). На слепом крају Нове 8 планира се окретница за путничка возила.

У наставку Нове 8 до Каљавог потока планира се комунална стаза ширине 3 m. На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролаз аутомобила.

Са Нове 8 и са улице Бањички пут планира се приступ у планирани комплекс производних делатности.

Планира се реконструкција саобраћајног прикључка ка комплексу „Техногас”-а на планирану саобраћајницу Бањички пут.

За потребе приступа и одржавања Бањичког потока и постојећих канализационих цеви смештених у оквиру пар-

целе планираног регулисаног Бањичког потока, предвиђа се градња сервисне стазе ширине мин 3.5 m (стаза за пешаке и комунална возила).

На слепом крају стазе планира се окретница.

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

На месту приступа на сервисну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролаз аутомобила.

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

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

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама плана.

У оквиру регулација саобраћајница, може се извршити прерасподела простора без измене плана.

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

Паркирање

На нивоу плана потребне капацитете за стационарање возила рачунати према следећим нормативима:

- индивидуално становање: 1 ПМ / 1 стан
- трговина: 1ПМ/ 66 m² БРГП
- пословање: 1ПМ/ 80 m² БРГП
- тржни центри: 1ПМ/ 50 m² НГП
- угоститељство: 1ПМ/ два стола са по четири столице
- КДУ: 1ПМ/ 1 групу
- мали производни погони 1ПМ/ три једновремено запослена

Број места за смештај путничких возила за намену спорт, одредити према нормативима:

- Стадион: 1ПМ/2 запослена + 1ПМ/1 играча и чланова стручног штаба
- Спортска хала: 1ПМ/2 запослена + 1ПМ/1 играча и чланова стручног штаба
- Тениски терени 1ПМ/0.5 терен
- Балон за фудбал: 1ПМ/0.08 терена
- Теретане: 1ПМ/45 m² БРГП
- за спортски центар обезбедити паркинг места за аутобусе за спортске објекте које аутобуси опслужују.

Сва возила сместити на припадајућој парцели, осим за парцелу на којој се планира комбинована дечја установа (КДУ), где се паркирање решава ван парцеле у регулацији улице.

Стога се у регулацији саобраћајнице Нова 5, уз парцелу за комбиноване дечије установе планира 12 паркинг места за управно паркирање (попречни профил 8-8).

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

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

Паркирање за индивидуалне стамбене објекте и планиране објекте решавати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле, било у гаражи, у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

Јавни градски превоз путника

Са аспекта ЈГС-а планира се задржавање постојећих аутобуских линија дуж Улице Борске, са постојећим микролокацијама стајалишта ЈГС-а.

Услови за неометано кретање инвалидних лица

У даљој разради техничке документације применити позитивне законске прописе који се односе на предметну проблематику. Нивелационо регулационим решењима омогућити несметано хоризонтално и вертикално кретање инвалидних лица на подручју Плана, а посебно на делу пешачке стазе у улици Нова 2. Све пешачке комуникације планирати у складу са Правилником (Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Приликом уређења свих саобраћајних површина, пешачких стаза, применом одговарајућих техничких решења олакшати кретање и оријентацију хендикепираних лицима, као и особама које нису самосталне у кретању (деца и старе особе, болесне особе, особе на лечењу и сл.)

Б.4.2. Комунална хидротехничка инфраструктура

Б.4.2.1. Хидротехничка инфраструктура

По свом висинском положају предметна територија припада првој и другој висинској зони снабдевања Београда водом.

Водовода прве висинске зоне, којој припада део територије, нема изграђеног у оквиру граница плана.

Друга висинска зона снабдева се водом из главног довода Ø800 mm (повезује резервоаре „Дедиње” и „Звездара”) преко цевовода Ø200 mm дуж Борске улице, односно преко водоводне мреже друге висинске зоне дефинисане Планом детаљне регулације насеља Бањица (комплекс између улица Црнотравске, Булевара ЈА, беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац) – I фаза („Службени лист Града Београда” број 58/09).

Од градског водоводног система у ободним улицама постоје цевоводи II висинске зоне:

Ø110 mm у Борској, Ø110 mm у Рашкој и Ø100 mm и Ø150 mm у Плитвичкој, као и Ø38 mm III висинске зоне кроз предметни комплекс.

Водовод у улицама Бањички пут и Плитвичка је дотрајала и у лошем стању па је замењена, односно измештена водоводом минималног пречника Ø150 mm у складу са новим саобраћајним решењем. Цевовод Ø38 mm (Ø6/4”) III висинске зоне се укида, пошто та територија припада II висинској зони.

С обзиром да водовода прве висинске зоне, којој припада део територије, нема изграђеног у оквиру граница плана, за потребе прве висинске зоне потребно је изградити нови цевовод минØ150 mm из правца улице Пере Велимировића дуж Борске улице (дефинисан Планом детаљне регулације за улицу Борска, од улице Пере Велимировића до Црнотравске („Службени лист Града Београда” број 58/09) до уласка у насеље Бањица (улица Бањички пут).

На новој уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Положај нове водоводне мреже је у тротоарима планираних и постојећих саобраћајница.

Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну а према техничким прописима Београдског водовода.

Б.4.2.2. Канализација

Канализација припада централном канализационом систему и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Главни реципијент фекалних вода је Бањички фекални колектор 60/110 см и даље Топчидерски фекални колектор 60/110 см.

Реципијент кишних вода је Каљави поток, односно Бањички поток, који је на потезу од Авалског пута па низводно на око 100 м од ушћа у Каљави поток претворен у колектор 160/180 см, без изливне главе. Низводни део, до ушћа Јелезовачког потока, је нерегулисан и представља отворен ток подложен плављењу.

Непосредни реципијенти за фекалне воде са подручја плана су: постојећи фекални канал Ø300 мм и планирани фекални канал Ø400 мм („Идејни пројекат кишне и фекалне канализације за подручје ПДР-а насеља Бањица” „СР” 2005. године) – слив Каљавог потока, постојећи фекални канал Ø300 мм у долини Бањичког потока и планирани фекални колектор „Јелезовац” Ø600 мм који одводе употребљене воде у постојећи Бањички фекални колектор 60/110 см.

У улицама где није изграђена канализација исту изградити по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода са ослонцем на постојеће реципијенте.

Минималан пречник планиране кишне канализације је Ø300 мм а фекалне Ø250 мм.

Због новог саобраћајног и урбанистичког решења, постојећих привремених решења канализације на терену као и урбанизације ширег сливног подручја које оптерећује главне реципијенте, за предметну територију урађен је Идејни пројекат канализације са анализом целог припадајућег слива узимајући у обзир закључке Анализе низводних услова и пропусне моћи реципијентата канализационе мреже за кишне и отпадне воде шире просторне целине Кумодраж-Бањица, која је показала да је неопходно појачање фекалног канала дуж Каљавог потока са новим фекалним каналом, минималних димензија Ø400 мм и којим је утврђен тачан пречник канализације у оквиру насеља Бањица.

Према том идејном пројекту, постојећи фекални канал Ø300 мм дуж Каљавог потока није довољног капацитета и да, до реализације планираног фекалног канала Ø400 мм није могуће одвођење додатних количина фекалних вода са гравитирајућег слива. За нове прикључке потребно је изградити планирани фекални канал Ø400 мм.

За потребе одвођења фекалних вода из правца насеља Јајинци и Јелезовац, дуж потока Јелезовац планиран је фекални канал Ø600 мм. Траса предметног фекалног канала је, најнизводнијим делом, обухваћена предметним Планом. У првој фази реализације, до изградње регулације Бањичког потока, фекални канал Ø600 мм из правца Јелезовца је планиран у постојећој траси Плитвичке улице.

Након регулације Каљавог потока предметна траса Плитвичке улице се напушта у том делу.

Како фекални канал не би остао у осовини Каљавог потока, у другој фази реализације, потребно је објединити планиране фекалне канале из правца Јајинаца Ø600 мм дуж потока Јелезовац и канал Ø400 мм дуж Каљавог по-

тока и заједнички одвести све фекалне воде до постојећег Бањичког фекалног колектора по траси канала Ø400 мм, чиме би се напустио канал Ø600 мм на делу трасе који остаје у регулацији Бањичког потока, како је дато у графичком прилогу.

Укрштање колектора из правца Јелезовца Ø600 мм са отвореним током Каљавог потока се одвија испод корита потока. Приликом укрштања, теме канализационе цеви мора бити мин 1,0 м испод пројектоване коте корита Каљавог потока.

Пре упуштања кишних вода у отворени водоток, Каљави поток, потребно их је пречистити до степена који неће угрозити другу класу квалитета воде у потоку. У ту сврху планирани су простори за смештај сепаратора у постојећим јавним површинама.

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

Испуст кишних вода из улице Нова 5 у Каљави поток обухваћен је Планом детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац за чију израду је донешена Одлука („Службени лист Града Београда” број 49/09).

Изнад постојећих колектора није дозвољена изградња грађевинских објеката.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима Београдске канализације.

Постојећи колектори морају бити у земљишту јавне намене.

Главне пројекте уличне канализационе и водоводне мреже радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласности.

Б.4.2.3. Водопривреда

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока у који се уливају две притоке: узводна – Бањички поток и низводна – поток Јелезовац.

Бањички и Јелезовачки поток целим својим током представљају бујичне токове, док Каљави поток, низводно од ушћа Јелезовачког потока има одлике равничарског тока.

Деоница Каљавог потока између ушћа Јелезовачког и Бањичког потока није регулисана.

Бањички поток је захваћен у колектор 160/180 см, од пропуста на Авалском путу до на око 100 м. узводно од ушћа у Каљави поток, без адекватне изливне грађевине и димензионосан је да прихвати стогодишње велике воде са слива Бањичког потока.

За обезбеђење одговарајућег водног режима по квантитету и квалитету као и заштита подручја од ерозије великих вода дуж разматраног планског подручја потребно је на сливу Каљавог потока са притокама – Јелезовачки и Бањички поток реализовати следеће:

- Извести регулацију неуређене деонице Каљавог потока између ушћа Бањичког и Јелезовачког потока, којом ће се остварити континуитет регулације на подручју плана и заштита подручја од велике воде повратног периода $T = 50$ год. Начин регулације (отворено корито или колекторска деоница) биће предмет техничке документације.

- Појас регулације је 20,0 м. У том појасу није дозвољена изградња инвестиционих објеката који нису у функцији одвођења кишних вода.

- Деоницу отвореног тока Бањичког потока, од крајње тачке колектора 160/180 см до улива у Каљави поток, прихватити колектором и упустити у Каљави поток.

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

- Атмосферске воде богате мастима и уљима, пре упуштања у канализацију ослободити истих путем одговарајућих сепаратора масти.

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

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

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

– Ради заштите низводне територије Бањичког потока потребно је изградити ретензије на Железовачком потоку, ван граница предметног плана. Ретензије су дефинисане Планом детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац за чију израду је донешена Одлука („Службени лист Града Београда” број 49/09).

Б.4.3. Електроенергетска мрежа и постројења

Б.4.3.1. Електроенергетска мрежа

Оцена постојећег стања

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 10 и 1 kV и две стубне трансформаторске станице ТС 10/0,4 kV „Баштованска пп бр. 53” (рег. бр. V-1081) и ТС 10/0,4 kV „Бањички пут бр. 48” (рег. бр. V-1830). Мрежа 10 и 1 kV изведена је надземно и подземно. Постојеће саобраћајнице су опремљене инсталацијама јавног осветљења.

Планирано стање

На основу урбанистичких показатеља као и специфичног оптерећења за поједине кориснике на предметном подручју је потребно изградити 7 (седам) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV изградити као слободностојеће објекте.

Постојеће стубне трансформаторске станице (СТС), рег. бр. V-1081 и V-1830, угрожене планираном изградњом, укидају се. Планира се изградња слободностојеће ТС 10/0,4 kV, на Планом формираној парцели ТС 8, за преузимање постојећих потрошача који се напајају из СТС рег. бр. V-1830. Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV на Планом формираним парцелама ТС 4, ТС 6 и ТС 7, преузимају напајање постојећих потрошача који се напајају из СТС рег. бр. V-1081.

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

- обезбедити парцелу минималних димензија 5×6 m;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

За потребе напајања планираних потрошача потребно је:

- У ТС 10/0,4 kV „Раковица, Хасанагинице 18” (рег. бр. V-1439) извући 10 kV кабловски вод који иде ка ТС 10/0,4 kV „Борска 86” (рег. бр. V-1328);
- Изградити 10 kV вод од ТС 10/0,4 kV „Вождовац, Плитвичка-Крагујевачких ђака” (рег. бр. V-1086) до извученог вода у ТС 10/0,4 kV рег. бр. V-1439, и спојити их.

Планирани електроенергетски вод 10 kV, ван граница предметног плана, биће предмет посебне урбанистичко-техничке документације.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити на планирани вод 10 kV, по принципу „улаз-излаз”. Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV.

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина.

Постојеће водове, који су у колизији са планираном изградњом, изместити на безбедну локацију или уклонити.

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

Планиране трасе ван границе предметног плана, у тактој улици Борска, дефинисане су важећим планом: „План детаљне регулације за Улицу Борску, од улице Пере Велимировића до Црнотравске улице, („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

Б.4.3.2. Телекомуникациона мрежа

Оцена постојећег стања

Предметно подручје припада кабловском подручју МСАН „Плитвичка”.

Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

На предметном подручју за потребе постојећих телекомуникационих корисника изграђена је телекомуникациона мрежа, и у оквиру ње:

- постојећи оптички тк каблови положени у тк канализацију;
- постојећа ТК канализација;
- постојећи подземни ТК каблови;
- постојећи надземни ТК каблови.

Планирано стање

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама предметног подручја потребно обезбедити укупно око 770 телефонских прикључака.

За смештај телекомуникационе опреме и уређаја (ТКО) обезбеђен је простор минималних димензија 4x2 m у блоку 4.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације. Постојеће ТК водове изместити у планирану ТК канализацију. Постојеће ТК инсталације угрожене изградњом планираних објеката и саобраћајница изместити на безбедно место.

Планирану ТК канализацију изградити подземно, у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина или у слободној површини јавне намене.

Цеви за ТК канализацију полагати у рову преко слоја песке дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,10 m а у коловозу 1,30 m.

Планиране трасе ван границе предметног плана, у тактој улици Борска, дефинисане су важећим планом: „План детаљне регулације за Улицу Борску, од Улице Пере Велимировића до Црнотравске улице, („Службени лист Града Београда”, број 58/09)”.

Напомена:

Услови „Електродистрибуције Београд”, бр. 3723/11, од 11. августа 2011. године.

Услови „Телеком Србија” бр. 51577/2-2014, ММ/10, од 21. фебруара 2014. године.

Б.4.3.3. Мрежа КДС

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 јединствена дигитална инфраструктура 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 ТТводова-ТК канализације. Планиране водове КДС изградити подземно а у рову потребних димензија.

Б.4.4. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада грејном подручју топлане ТО „Вождовац” чија мрежа ради у температурном режиму 120/75° С, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска NP 25. Такође, топлификациони систем топлане ТО „Вождовац” обезбеђује свим потрошачима потрошну топлу воду температурног и притисног режима 65/22° С и NP 25.

Сходно урбанистичким параметрима датих овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума за планиране површине, која је послужила за димензионисање планиране цевне мреже и он износи Q=10705 KW.

Прикључење на топлификациони систем топлане ТО „Вождовац” остварити на постојећи магистрални топовод Ø 323.9/5.6 mm преко планиране топоводне мреже дефинисане према „ПДР насеља Бањица између улица: Црно-травске, Булевара Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац” – I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

Такође, прикључити топоводну мрежу у оквиру предметног плана и из правца ТО „Миљаковац”, преко планираног магистралног топовода пречника Ø 273/400 mm, дефинисаног према „ПДР за улицу Борску од Пере Велимировића до Црно-травске („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

Топловодну мрежу изводи безканално, у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Планиране топлотне подстанице сместити у приземља или сутерене предметних објеката унутар блокова и обезбедити им приступ. Оне морају поседовати прикључке на водовод, ел.енергију и гравитациону канализацију. Њихов број и диспозиција у оквиру нових грађевинских парцела биће дати изразом даље техничке документације.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом Града Београда” („Службени лист Града Београда” број 43/07) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Б.4.5. Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору изведен је и у фази експлоатације градски гасовод ГМ 05-04 пречника Ø 323.9 mm,

притиска p=6/12 bar-a, који је трасиран у коридору Борске улице и прикључни пречника Ø 88.9 mm, притиска p=6/12 bar-a, за предузеће „Техногас”.

Коришћење природног гаса за грејање, припрему топле воде и мање технолошке потребе, представља са аспекта техно-економског, заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрационалније решење, посебно у деловима где преовладава ниска-индивидуална стамбена изградња.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине где се планира увођење природног гаса у широку потрошњу и он износи V= 1700 m³/h.

Дистрибутивна гасоводна мрежа притиска p=1/4 bara, обухвата гасоводни систем од планиране МРС „Бањица” (дефинисане по ПДР насеља Бањица између улица: Црно-травске, Булевара Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац” – I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09), до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметних блокова предвиђених за гасификацију.

Нископритисну дистрибутивну гасну мрежу води у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви води 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 др. информативних система.

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

- за градски гасовод притиска p=6/12 bar-a по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за дистрибутивни гасовод притиска p=1/4 bara по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и тех. норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/72, 18/82, 26/83) и из Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 bar-a („Службени гласник РС” број 22/92).

Како се ради о подручју на коме је заступљен различит тип становања и како међу грејним системима нема оштре поделе као што је овде случај, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизована система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

Б.4.6. Јавне зелене површине

Правила за зелене површине – заштитно зеленило
Парцеле које су дефинисане као јавне зелене површине заузимају око 1.01 ha простора у оквиру границе плана.

У блоку (4) планирана је линеарна зелена површина – заштитно зеленило, између Плитвичке улице и планиране регулације Каљавог потока (јавне парцеле: 33, 34 и 36).

Уз Борску улицу планирана је јавна зелена површина уз саобраћајне површине као саставни део сервисне Улице 1, а која је у функцији заштитног коридора Борске улице.

Правила за озелењавање и уређење слободних површина
На јавним зеленим површинама планирати озелењене травнате површине са засадима декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица и сл. На зеленим површинама са великим нагибом, потребно је извршити садњу оних врста које ће бити у функцији спречавања ерозије земљишта.

Таб.5. табеларни приказ јавних зелених површина

парцела	блок бр.	површина м ²
31	3.	7032
32	4.	232
33	4.	516
34	4.	1032
35	3.	1019
36	4.	37
укупно		9831 м ²

Б.4.7. Јавне службе јавни објекти и комплекси

У границама Плана детаљне регулације насеља „Бањица” – II фаза, користиће се мрежа јавних објеката димензионисаних да задовољи потребе становника са свог гравитационог подручја „Бањица” – I фаза и „Бањица” – II фаза. Просторно равномерно дистрибуирани као садржаји насељског програма, по законској регулативи обухватају обавезне и стандардне јавне службе и то у оквиру ПДР „Бањице” – II фаза дечију установу, док се други видови јавних функција задовољавају на подручју Плана детаљне регулације насеља „Бањица” – I фаза.

У оквиру претежне намене становање, дозвољено је увођење компатибилне намене у функцији социјалне заштите као што су дневни боравци за одрасла и стара лица и прихватилиште за децу и младе. Такође, у случају реализације компатибилне намене за потребе објеката из делатности социјалне заштите, на појединачним парцелама компатибилна намена може бити једина. У том случају примењују се параметри и правила грађења дефинисана у поглављу Ц.1.Правила грађења у зони Гс – индивидуални стамбени објекти.

Парцеле одређене за јавне службе, јавне објекте и комплексе дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу (бр. 3) ²План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење².

На територији Плана детаљне регулације насеља „Бањица” – II фаза, од јавних објеката планиран је само објекат комбиноване дечије установе (КДУ).

Димензионисање

Према нормативима Генералног плана Београда 2012, („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), величина дечије установе (капацитет) је ограничен на 270 места. Објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5 – 7,5 м² БРГП/детету, а парцела 15,0 – 18 м²/земљишта/детету. У циљу боље опслужености предлажу се депаданси ДУ (групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,0 м²/детету). Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Условињава се ограничавање спратности на максимално П+1.

Према важећим законским и планским актима дечије установе се димензионишу за 4% – 6% становника подручја које се планира. У односу на планирани број становника (2900) то је 150 деце (5,1%).

Планирана грађевинска парцела и објекат обезбеђује смештај свих 150 деце у складу са нормативима Генералног плана Београда 2021.

Парцела се рачуна са 15,0 – 18,0 м²/детету (остварен норматив је 18 м²), а за објекат се узима норматив од 6,5-7,5 м² БРГП/детету (остварени норматив 8,1 м²/детету).

Б.5. Правила грађења објекта јавне намене

Јавна намена КДУ (комбинована дечија установа) – налази се у оквиру блока 1.

Површина грађевинске парцеле за КДУ је 2.767 м².

Б.5.1. Правила парцелације

Парцела одређена за комплекс КДУ дефинисана је аналитичко-геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу (бр. 3) „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење²”. Површина грађевинске парцеле за комплекс КДУ је 2.700 м². Није дозвољена пре-парцелација грађевинске парцеле КДУ.

Б.5.2. Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

На комплексу нема изграђених објеката.

Б.5.3. Типологија објеката

Објекат комбиноване дечије установе планирати као објекат у међусобно повезаним каскадним ламелама.

Обавезно изградити подземне етаже, подрум и сутерен.

Б.5.4. Положај објеката према површинама јавне намене

Према приступној саобраћајници грађевинска линија је на одстојању од 2.0 m од регулационе линије. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију према саобраћајници, већ се његов габарит мора налазити унутар зоне грађења.

Како је терен у нагибу према саобраћајници, пешачки приступ парцели остварити на делу тротоара који је приближно у нивоу терена (оријентационо између а.к.131 мнв и а.к.132мнв). Колски приступ парцели мора бити одвојен од пешачког приступа.

Кота приземља у односу на коту приступног тротоара је од 0.50-1.0 m.

Б.5.5. Положај објеката према суседним парцелама

Објекат поставити унутар границе грађења која је дефинисана грађевинским линијама у односу на суседне и задњу границу парцеле.

Сваку каскадну ламелу објекта поставити управно у односу на нагиб терена.

Подрумске и сутеренске просторије поставити у оквиру зоне грађења. Подземне етаже каскадно уклопати управно на терен.

Б.5.6. Параметри за комплекс КДУ

Спратност објекта је П+1 (приказано у графичким приказом бр. 2. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Пресек А-А, Р 1:100).

Индекс заузетости „Из” = 22%.

Подземне етаже могу имати максималну заузетост у оквиру зоне грађења.

Обавезна је изградња подрума и сутерена.

Минимално предвидети 40% зелених површина.

Б.5.7. Изглед објекта

Објекат мора бити у складу са функцијом за коју је планиран – комбинована дечија установа.

Улаз у објекат мора имати приступну рампу за дечија колица.

Ламеле морају бити међусобно повезане комуникацијама (топлим везама) у складу са наменом дечије установе,

тако да се предвиде поред вертикалних комуникација – стеништа и рампе за кретање деце као и за дечија колица.

Објекат може имати прозорске и друге отворе оријентисане према свим границама парцеле у складу са дефинисаним положајем грађевинских линија и удаљења од суседних парцела (приказано у графичком прилогу бр. 2 „регулационо нивелационо план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”).

Предвидети отворене терасе, платое за игру деце. Предвидети излазе у двориште – поплочане терасе, из дневног боравка деце.

Платои могу бити на кровним равнима подземних етажа. Применити адекватну обраду отворених површина и хидроизолационих материјала на платоима.

Објекат мора имати у свом саставу салу за физичку активност деце.

Кров је кос, максималног нагиба 25°. Кров обезбедити снеганом од атмосферских падавина.

Није дозвољена изградња монтажног или полумонтажног објекта.

Б.5.8. Паркирање

Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе.

Број нових паркинг места се димензионише према следећим параметрима:

- КДУ– јасле и вртић 1пм/ 1 групи (20 деце)
- На јавном паркингу је обезбеђено 12пм, испред комплекса КДУ.

Б.5.9. Уређење слободних површина парцеле КДУ

Уређење зелених површина

Минимално предвидети 40% зелених површина. Травнате површине засадити одговарајућим листопадним дрвећем и украсним растињем које не сме угрожавати на било који начин здравље деце.

Уређење осталих слободних површина

Слободне површине уредити за игру деце, а према прописима за дечија игралишта.

Б.5.10. Ограђивање

Обавезно је оградити комплекс транспарентном оградом на делу где се не планирају потпорни зидови. Могуће је изградити соклу од чврстог материјала до висине 0,60 m, тако да укупна висина ограде мора бити 2.00 m.

На делу према приступној саобраћајници, обавезна је израда потпорног зида, у складу са геомеханичким условима и нагибом терена. На овом делу, висина потпорног зида и транспарентне ограде може бити виша од 2.0 m уколико ситуација на терену то условљава.

Б.5.11. Инжењерскогеолошки услови

Објекат КДУ ће обухватити инжењерскогеолошке реоне II и IIIа у којима површинске делове терена прекрива слој насипа дебљине и до 2,5 m, испод кога су утврђени квартарни седименти до дубине 3-7,5 m. Грађевински ископи ће се изводити у слоју насипа, а делом и кроз алувијалне и

елувијално-делувијалне седименте, па је неопходно ископештитити одговарајућом техничком заштитом. У ископима који се изводе у насипу, могуће је очекивати мање количине подземне воде.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

Б.5.12. Правила и услови за евакуацију отпада

Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45 m запремине 1100 l.

Услов за лоцирање судова за смеће је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни излаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25 m ни мања од 5 m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи max.15.0 m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Б.6. Средњорочни програм уређивања земљишта јавне намене

Финансирање планираних радова на уређењу земљишта јавне намене се врши из буџета средстава Скупштине Града Београда.

Предлог програма приоритета финансирања:

- уређење водотока Каљавог потока и Плитвичке улице са потребном инфраструктуром;
- уређење сервисне улице уз Борску како би се омогућила реализација објеката у блоковима 1 и 2.
- изградња уличне фекалне и кишне канализације.

Радови на уређивању грађевинског земљишта у границама плана

Нису рачунати трошкови изузимања земљишта остале намене ради његове пренамене у земљиште јавне намене јер је оно већ, у ранијем периоду, изузето;

Уклањање објеката односи се на стамбене и друге објекте подигнуте на саобраћајним и другим инфраструктурним коридорима. Нису рачунати трошкови изградње или замене уклоњених, новим објектима;

Санација подразумева обезбеђење објеката инфраструктуре (саобраћајница, корита потока) од одрона терена. Укључује ископ, заштиту ископа, одвожење и насипање терена;

Поред изградње нове, планира се и реконструкција постојеће дистрибутивне водоводне мреже (Ø 150 mm најмање), која је дотрајала или недовољна по капацитету. Радови имају карактер нове изградње;

Поред изградње нове, планира се реконструкција постојеће дотрајала или недовољна по капацитету канализације (кишне најмање на Ø 300 mm и фекалне најмање на Ø 250 mm). Радови имају карактер нове изградње;

Регулација неуређене деонице „Каљавог потока” између ушћа Бањичког и Железовачког потока. Појас регулације 20 m. Бетонирање дна и бочних страна „Каљавог потока”, до ширине корита од 5 m. Планира се појачање кишне канализације дуж „Каљавог потока” (Ø 400 mm);

Уређење јавне зелене површине односи се на зелене површине уз Борску и Улицу Бањички пут, као и између Плитвичке улице и Каљавог потока;

Б.7. Урбанистичке мере заштите

Б.7.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

За предметни план урађен је Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације насеља Бањица комплекс између улица: Црноотравске, Булевара ЈА, Беранске, Борске и Каљавог потока, Општина Вождовац (бр. IX– 01-350.5-956/05 од 1. јула 2005. године). Предметни извештај представља саставни део документације плана. Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана:

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

- спроводити посебне мере заштите подземних вода и земљишта, а у складу са одредбама Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно прописаним мерама заштите подземних вода и земљишта које су дефинисане важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта, током изградње, реконструкције, коришћења, као и уклањања објеката;

- опремити подручје плана објектима и водовима инфраструктуре,

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

- извршити санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;

- обезбедити додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусне подземне танкване испод трансформатора за сакупљање трансформаторског уља;

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

- обезбедити несметани прихват зауљене атмосферске воде са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга и њихово контролисано одвођење у реципијент;

Смањење загађења ваздуха се односи на смањење сумпордиоксида, азотних оксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху.

Мере и услови се односе на:

- прикључење објеката на централизоване систем грејања;

- формирање зелених површина, чија је улога пре свега у редукацији прашине и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл;

- задржавање постојеће квалитетне вегетације, као и формирање нових зелених простора;

- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

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

- интервенисати на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине

уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

- за планиране објекте трафостанице, у фази израде пројекта и изградње

- применити све законом важеће нормативе и стандарде предвиђене за ову врсту објеката.

У оквиру стамбених зона није дозвољена изградња:

- складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл, као и складиштење отровних и опасних материја;

- објеката на припадајућим зеленим површинама;

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

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

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

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

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

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

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних трафо постројења на чиниоце животне средине обезбедити:

- додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација применом одговарајућег изолационог материјала; ниво буке не сме прелазити вредности од 40 dB дању и 35 dB ноћу;

- минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта не може бити мања од 50 m;

- у току извођења радова обезбедити следеће мере заштите:

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

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

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

- планиране објекте јавне намене пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

- обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређивања слободних незастртих површина комплекса јавних установа, уз претходну валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама плана; при из-

бору врста дрвећа и шибља одредити се за врсте које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским условима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

– планиране објекте намењене спорту и пратећим садржајима пројектовати и изградити у складу са условима у погледу простора, односно објеката прописаним Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности („Службени гласник РС”, број 30/99) и другим условима прописаним Законом о спорту („Службени гласник РС”, бр. 24/11 и 99/11 – др. закони); посебно испоштовати све мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– обавеза је оператера мобилне телефоније да се за потребе изградње/постављања нових, тј. реконструкције постојећих базних станица прибави услове и мере заштите животне средине или други акт који издаје надлежни орган за заштиту животне средине;

– стамбене објекте реализовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове оријентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

– обезбедити одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке ПВИЦ боце и сл.);

– реализовати планом предвиђени проценат зелених и незастртих површина;

– у зони – радијус од 150м коју је Техногас навео као минималну заштитну зону око погона ацетилена није дозвољена градња објеката за стални боравак људи. Део ове зоне налази се и у границама предметног плана и у оквиру дела ове зоне могуће је искључиво уређење зелених површина.

– Обавезује се инвеститор да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за прибављање грађевинске дозволе.

Б.7.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

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

– објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91);

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

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

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 87/93);

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

– реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19;

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

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

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

– 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 (²Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95) и Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77).

Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За предметни план су прибављени услови бр. 217-36/03 од Управе противпожарне полиције у Београду и Сагласност на део планираног саобраћајног решења, а у циљу провере испуњености услова за кретање ватрогасних возила, 07/9 бр. 217-13/2014.

Б.7.3. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12.), над подрумским просторијама гради се ојачана

плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени Војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Б.7.4. 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.7.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Један од основних принципа развоја енергетске инфраструктуре Града Београда јесте коришћење локално расположивих обновљивих извора енергије. Простор обухвата плана према” Студији детаљних истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса Града Београда” – Рударско-геолошког факултета, 2012. године, припада IV хидрогеолошком реону (Централно градско подручје) у кречњацима тортонске старости са ознаком Б3 чије средња вредност температуре подземних вода, осматрана након 2006. године износи Б3-18,5 °С. Ове количине и температура подземних вода могу имати примену у топлификацији планираних објеката.

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

- побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;
- изградња нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем расхладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом изградом и обрадом спољних прозора и врата;
- увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;
- омогућавање свим потрошачима да преко ЈКП „Београдске електране” и ЈП „Србијас” уграде мераче топлоте и природног гаса и да плаћају према утрошеној потрошњи ових комуналних производа;
- развој софтвера за евиденцију и обраду података рада топлотних извора, гасних станица, мреже, предајних станица, потрошача и сл.
- Такође у поглављу правила изградње дати могућност коришћења алтернативних извора енергије (нпр. соларна и др.) за све врсте објеката.

Б.8. Инжењерско-геолошки услови

На основу наменски урађеног елабората од стране „Косовопроект – Геотехника” (2006.), може се констатовати следеће:

1. Геоморфолошке карактеристике терена – простор обухваћен планом детаљне регулације захвата терен у распону апсолутних кота 106 – 158 мнв. Садашњи изглед површине терена је у највећој мери последица антропогеног деловања. Прегледом постојеће геолошке документације утврђено је да су на предметном простору у склопу из-

градње насеља „Бањица” извршена обимна насипања у циљу нивелације и регулације терена (нивелација терена у оквиру регулације Каљавог потока).

2. геолошка грађа терена – У геолошкој грађи терена учествују седименти савремене, квартарне, терцијерне и кредне старости.

Седименти савремене старости представљени су стабилнованим слојем насипа изведеним у циљу нивелације и регулације терена при урбанизацији или локалним, неконтролисано изведеним, депонијама грађевинског шута и материјала из ископа.

Квартарни седименти су представљени седиментима различите генезе, и то: еолским, елувијално – делувијалним и алувијалним седиментима.

Еолске седименте изграђују један или два слоја леса раздвојена слојем „погребене земље”. Максимална утврђена дебљина ових седимената износи око 12,5 m. На простору плана детаљне регулације за проширење насеља Бањица – II фаза, максимална утврђена дебљина ових седимената износи око 5 m, а у крајњем северо – западном делу претпостављена дебљина ових седимената је око 8 m.

Елувијално-делувијални седименти изграђени су од лесонидне глине, прашинастог и неуједначено заглињеног шљунка и дробине. На простору плана детаљне регулације, максимална утврђена дебљина ових седимената износи око 5 m.

Алувијални седименти, утврђени у зони Каљавог потока и представљени су слојем муља и муљевите глине, дебљине до 1 m.

Терцијерни седименти, представљени су слојем лапоровите глине, заглињеног шљунка, лапора и лапоровитог кречњака. Ови седименти су утврђени испод седимената квартарне старости или на површини терена.

Седименти кредне старости, представљени су флишом серијом изграђеном од лапораца, глинача, пешчара и кречњака, локално и серпентинита, у неправилном смењивању. У зони Каљавог потока, између улица Борске и Плитвичке, утврђени су на самој површини терена, а узводно уз поток ови седименти леже испод терцијерних седимената на неуједначеној дубини. Дебљина седимената кредне старости није утврђена.

3. хидрогеолошке карактеристике терена – обзиром да су на истражном подручју утврђене сложене структурне и литолошке карактеристике, у наредном тексту ће хидрогеолошке карактеристике бити коментарисане на нивоу издвојених литолошких комплекса.

Комплекс еолских наслага, одликује се сложеним типом порозности, где преовлађују капиларна и цеста порозност. У хидрогеолошком погледу ови седименти представљају хидрогеолошке колекторе – спроводнике кроз које се инфилтрирају атмосферске и површинске воде са виших кота. Обзиром да су испод лесних наслага утврђени мање порозни и водопропустљиви седименти, услед слабијег процеђивања, сезонски се, у подинском делу ових наслага, може очекивати формирање издани.

Комплекс елувијално-делувијалних наслага, карактерише се субкапиларном и суперкапиларном порозношћу, а подређено и секундарном прслинско – пукотинском порозношћу. У хидрогеолошком погледу ови седименти представљају хидрогеолошки колектор – резервоар у којима је формирана издан. Ниво подземне воде утврђен је на неуједначеним дубинама, што је условљено појавом водонепропусног слоја у подини.

Комплекс лапоровитих глина и лапора, се у целини, у хидрогеолошком погледу, може третирати као хидрогеолошки изолатор. Воду, у оквиру овог комплекса, треба очекивати у повлатном физичко – хемијском измењеном делу

у виду издани сложеног механизма, која комуницира дуж међусобно повезаних пукотина. Мање количине воде, у оквиру овог комплекса, се могу очекивати у виду тзв. „дугајућих вода“ дуж прослојака песка. Ове воде су мањих количина, слабо се обнављају и од значаја су само за дубље грађевинске захвате.

4. Сеизмичност терена – Сеизмичност простора обухваћеног планом детаљне регулације констатована је на нивоу седмог до осмог степена.

5. Инжењерскогеолошка рејонизација терена – Анализом резултата постојећих документација са резултатима инжењерскогеолошког картирања терена дефинисане су геоморфолошке одлике, геолошка грађа, инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике и сезмодинамички модел терена, на основу којих је извршена инжењерскогеолошка рејонизације предметног терена. На основу свих наведених карактеристика, издвојена су три инжењерскогеолошка рејона, и то: рејон I, рејон II, рејон III.

Рејон I – У оквиру инжењерскогеолошког рејона I, на предметном простору, је издвојен подрејон Ia.

Подрејон Ia – обухвата терен у распону апсолутних кота 106 – 109 мнв. Одликује се знатном дебљином квартарних седимената (5–8 m) испод којих леже терцијерни седименти, а геолошку основу терена изграђују седименти кредне старости. Подземна вода у оквиру овог подрејона није утврђена, али се на основу геолошке грађе терена и хидрогеолошких карактеристика заступљених литолошких средина, претпоставља да се сезонски може очекивати на контакту квартарних и терцијерних седимената. Све грађевинске делатности ће се изводити у квартарним седиментима, представљеним еолским седиментима – лесом. Ови седименти су средње деформабилни, средње стишљиви, а по грађевинским нормама ГН-200 припадају II категорији тла и повољних су геомеханичких карактеристика за директно фундарање објеката. У овим седиментима је могуће без заштите изводити грађевинске ископе до дубине од 2 m, а при извођењу дубљих ископа неопходно је извршити одговарајућу техничку заштиту. При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса да се у стању накнадног провлажавања нарушава природна лесна структура при чему може доћи до накнадних слегања и оштећења објеката. Због тога је при изградњи водоводно – канализационе мреже неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти, као и системе чворишта и прекидне коморе, а посебну пажњу треба обратити на квалитет цевног материјала и спојница, где не сме да се дозволи ни најмање проциување воде. Такође, треба предвидети флексибилну везу објеката са водоводно – канализационом мрежом, коју треба доводити и одводити од објекта најкраћим могућим путем.

РЕЈОН II – обухвата терен у распону апсолутних кота 107–109 мнв. Површинске делове терена прекрива слој насипа дебљине до 1,4 m, испод којих су утврђени квартарни седименти до дубине 3-7,5 m. Квартарни седименти су представљени слојем леса или елувијално-делувијалним седиментима – дробиним. Испод седимената квартарне старости леже кредни седименти представљени флишоликом серијом изграђеном од лапораца, глинача и кречњака у неправилном смењивању. Подземна вода у оквиру овог рејона није утврђена, али се може очекивати на контакту квартарних и кредних седимената или у дубљим деловима кредних седимената. Обзиром на знатну дебљину квартарних седимената све грађевинске делатности ће се изводити у овим

седиментима. Квартарни седименти су средње деформабилни, средње стишљиви, а по грађевинским нормама ГН-200 припадају II категорији тла и повољних су геомеханичких карактеристика за директно фундарање објеката. У овим седиментима је могуће без заштите изводити грађевинске ископе до дубине од 2 m, а при извођењу дубљих ископа неопходно је извршити одговарајућу техничку заштиту. При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о особини леса да се у стању накнадног провлажавања нарушава природна лесна структура при чему може доћи до накнадних слегања и оштећења објеката. Због тога је при изградњи водоводно – канализационе мреже неопходно обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти, као и системе чворишта и прекидне коморе, а посебну пажњу треба обратити на квалитет цевног материјала и спојница, где не сме да се дозволи ни најмање проциување воде. Такође, треба предвидети флексибилну везу објеката са водоводно – канализационом мрежом, коју треба доводити и одводити од објекта најкраћим могућим путем.

РЕЈОН III – захвата терен у распону апсолутних кота 109–120 мнв. У оквиру овог рејона издвојена су два подрејона: подрејон IIIa и подрејон IIIб.

Подрејон IIIa – издвојен је у зони Каљавог потока. Површински део терена изграђује слој насипа изведен у склопу регулације Бањичког потока и нивелације терена. Утврђена дебљина насипа је до 2,5 m, испод којег је локално утврђена појава органске глине и муља дебљине до 0,7 m. Испод слоја насипа и алувијалних седимената утврђени су елувијално – делувијални седименти, који изграђују терен до дубине од 3,2 до 6,8 m. Геолошку основу терена изграђују кредни седименти представљени флишном серијом коју изграђују глинци, кречњаци и пешчари, а подређено лапорци и конгломерати, који се неправилно, ритмично, смењују. Подземна вода у оквиру овог подрејона је утврђена у кредним седиментима, где вода циркулише по предиспонираним правцима дуж прслинско-пукотинског система. Новоизведеним истраживањима (мај 2006. године) подземна вода је утврђена на дубини од 1 m у слоју насипа, при чему треба напоменути да се мерени ниво подземне воде односи на хидрогеолошки екстремни максимум. Грађевински ископи у оквиру овог подрејона ће се изводити у слоју насипа, а делом и кроз алувијалне и елувијалне – делувијалне седименте, па је неопходно ископе штитити одговарајућом техничком заштитом. У ископима који се изводе у насипу, могуће је очекивати мање количине подземне воде. При планирању објеката инфраструктуре треба обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи, што се посебно односи на делове терена у којима је регистрована већа дебљина насипа. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шахти, као и системе чворишта и прекидне коморе, а посебну пажњу треба обратити на квалитет цевног материјала и спојница, где не сме да се дозволи ни најмање проциување воде.

Подрејон IIIб – захвата терен у распону апсолутних кота 116,5–120 мнв. Приповршинске делове терена изграђује насип, незнатне дебљине (око 0,6 m, а локално и до 1,5 m), испод којих су утврђени терцијерни седименти представљени слојем лапоровите глине дебљине до 6 m, испод којих леже кредни флишолики седименти. Грађевински ископ у оквиру овог подрејона ће се изводити у слоју лапоровите глине, која по грађевинским нормама ГН-200 припада III-

IV категорији тла у зависности од степена измењености и испуцалости. Обзиром да су ови седименти подложни клизању (у оквиру овог рејона је санирано клизиште у улици Јосипа Словенског број 31 – 39), ископе треба штитити одговарајућом техничком заштитом или их изводити у кампадама. При планирању изградње стамбених објеката у геомеханичком погледу нема посебних ограничења. При планирању објеката инфраструктуре треба водити рачуна о изградњи водоводно-канализационе мреже, обзиром да ће се она изводити у слоју лапоровите глине која је подложна клизању. У ту сврху неопходно је обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато при пројектовању техничке инфраструктуре посебну пажњу треба обратити на квалитет цевног материјала, где не сме да се дозволи ни најмање процуривање воде.

6. Еколошки аспекти заштите животне средине – Са гледишта екогеолошке заштите животне средине предметни простор плана детаљне регулације има посебне специфичности које се по издвојеним рејонима огледају у следећем:

а) у оквиру инжењерскогеолошког рејона I (подрејон Ia), посебна пажња се мора обратити на непосредно праћење стања како постојеће тако и новоизграђене инфраструктуре због могућих оштећења објеката услед хаварија на мрежи. Наглашава се да у присутном геолошком материјалу у непосредној подлози (лес) може да дође до великих допунских слегања услед накнадног провлажавања тла.

б) у оквиру рејона II у погледу очувања и заштите животне средине, обзиром да површинске делове терена изграђује насип, испод којег су утврђени лесни и елувијално – делувијални седименти, важе исти услови извођења инфраструктуре као и за рејон I. У оквиру овог рејона, посебну пажњу треба обратити при извођењу грађевинских ископа, обзиром да ће изводити кроз слој насипа, који је нестабилан у отвореним ископима, па ископе треба штитити.

ц) у оквиру рејона III у погледу очувања и заштите животне средине посебну пажњу треба обратити да приликом изградње и експлоатације објекта. Такође, у оквиру овог рејона потребно је посебну пажњу обратити на квалитет израде водоводно – канализационе мреже, у оквиру подрејона IIIа услед губљења воде може да дође до накнадног слегања тла и оштећења на околним објектима, а у оквиру подрејона IIIб, обзиром да приповршинске делове овог подрејона изграђују лапоровите глине, услед накнадног провлажавања тла могу да се створе услови за формирање процеса клизања. Такође, неадекватним засецањима терена при изградњи објеката, у оквиру подрејона IIIа може да дође до обрушавања насипа у ископ, а у оквиру IIIб до појаве нестабилности и формирања локалних клизишта.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Ц.1. Правила грађења у зони Гс

– Зона индивидуалних стамбених објеката спратности П+1+Пк

(делови блока 1 – зона 1Гс, део блока 2 – зона 2Гс, део блока 3 – 3Гс, део блока 4 – зона 4Гс)

Према типологији објеката у овој зони су дефинисани слободностојећи индивидуални стамбени објекти.

Површина зоне је око 3.85 ха.

Ц.1.1. Правила парцелације

Правила парцелације заснована су на принципу поштовања постојећих катастарских парцела, а које испуњавају услове дефинисане овим планом.

Уколико постојећа катастарска парцела нема испуњене услове у погледу величине, облика и приступа на јавну саобраћајну површину у оквиру зоне у којој се налази, не може сматрати грађевинском. У том случају могуће је израдом пројекта парцелације или препарцелације, формирати грађевинске парцеле.

Није дозвољено спајање парцела различитих зона.

Положај величина и облик грађевинских парцела одређени су према намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила градње из овог плана.

Свака грађевинска парцела мора да има обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине директно или преко приступног пута као и прикључак на инфраструктурну мрежу.

Према типологији планиране изградње дефинисани су параметри који се односе на величине грађевинских парцела у овој зони.

Уколико се у оквиру катастарске парцеле налази више постојећих индивидуалних стамбених објеката, израдом пројекта парцелације формирати грађевинске парцеле, тако да сваки објекат има сопствену грађевинску парцелу. Услов је да се свакој новоформираној парцели обезбеди приступ на јавну саобраћајницу директно или преко приступног пута.

Уколико се преко приступног пута приступа на две или више грађевинских парцела, потребно је формирати засебну грађевинску парцелу приступног пута. Ширину приступног пута, у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавних возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

У зони индивидуалног становања минимална величина парцеле је 300 м². Минимална

ширина фронта парцеле према јавној саобраћајници за је 12.0 м. Уколико се препарцелацијом формирају нове грађевинске парцеле, ширина фронта према присупном путу мора бити минимум 8.0 м.

Максимална величина грађевинске парцеле ове зоне је постојећа катастарска парцела у складу са планираним типом изградње. Уколико се парцелацијом или препарцелацијом формирају нове грађевинске парцеле, максимална величина парцеле је 600 м².

Ц.1.2. Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће објекте који се налазе у оквиру зоне грађења, је могуће задржати уз могућност доградње и надзиђивања до максималних параметара за зону Г.

Уколико су постојећи објекти у целини или делом ван границе зоне грађења, до привођења земљишта планираној намени, не могу се дограђивати и надзиђивати, већ је на њима могуће само техничко одржавање и санација.

Сваки слободностојећи постојећи објекат мора имати своју грађевинску парцелу.

Ц.1.3. Типологија објеката

У зони индивидуалних стамбених објеката планира се изградња слободностојећих објеката, како је приказано на графичком прилогу „Намена и начин коришћења земљишта са поделом на карактеристичне зоне” лист бр. 1.

Слободностојећи објекат је засебан објекат на грађевинској парцели који је од суседних парцела и објеката постављен у складу са дефинисаним одстојањима.

Уколико се у оквиру објекта налази и пословни простор, мора се обезбедити засебан улаз у односу на стамбени.

Ц.1.4. Положај објеката према површинама јавне намене

Положај објеката према јавној саобраћајници је дефинисан грађевинском линијом, како је приказано у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”.

$R=1:500$. Није обавезно постављање објеката на грађевинску линију према јавној саобраћајници, односно регулацији.

У случају да се формирају грађевинске парцеле са којих се приступа на јавну саобраћајницу преко приступног пута, положај грађевинске линије према приступном путу је на одстојању мин. 2,5 м.

Уколико положај објекта није у складу са правилима о положају објекта на парцели (део објекта се налази између грађевинске и регулационе линије), а не прелази максималне параметре за предметну зону, на њему се може вршити доградња и надзиђивање у оквиру границе грађења уз услов да се не прекораче задати максимални параметри за предметну зону.

Ц.1.5. Положај објеката према суседним парцелама

Минимална удаљеност објекта од бочних суседних парцела за слободностојећи објекат износе 1,5 м и 2,5 м, осим ако је у графичком прилогу бр. 2. „регулационо нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање”, другачије приказано.

Уколико је положај грађевинске линије у односу на регулациону линију мањи или једнак 5,0 м, минимална удаљеност од задње границе парцеле је 1 висина објекта до коте венца, али не мање од 8,0 м.

Уколико је положај грађевинске линије у односу на регулациону линију већи од 5,0 м метара, растојање од задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине, али не мање од 4,0 м.

За парцеле које су формиране уз приступни пут, важи правило да је удаљеност објеката од бочних суседних парцела 1,5 и 2,5 м. Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле (наспрамне од приступног пута) је 1 висина објекта до коте венца, али не мање од 8,0 м*.

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

Уколико се парцеле налазе на углу, одстојање грађевинских линија од бочних граница парцеле је мин. 2,5 м.

Ц.1.6. Параметри за зону

Максимална спратност П+1+Пк

Максимални индекс заузетости „Из” за изградњу објекта за:

– површину парцеле од 300 м² до „600 м² је „Из”= 50%.

Максимални индекс заузетости „Из” за изградњу објекта на грађевинским парцелама „600 м²:

– површину парцеле преко „600 м² до ≤ 1000 м² је „Из”= 40%

– површину парцеле преко 1000 м² је „Из”= 30%.

Однос становања и делатности је 80-100%: 20-0%.

Максимална заступљеност компатибилане намене (делатности) на парцели је 20%.

Минимално је обезбедити 30% зелених површина.

Максимална висина објекта (венца) у односу на коту приступног тротоара је 8,80м.

Паркирање обавезно обезбедити на парцели.

Ц.1.7. Изглед објеката

Објекти који имају пословни простор у оквиру свог гаража, морају имати посебан улаз за стамбени односно пословни део.

Максимална висина назидка поткровних етажа при изradi класичног крова је 1.60 м.

Могуће је урадити кровне баце на поткровним етажама.

Нису дозвољени мансарadni кровови.

Нагиб кровних равни може бити мах. 25%, а у зависности од врсте кровног покривача.

Дозвољена је доградња и надзиђивање на постојећим објектима, а у складу са максималним параметрима Плана односно зоне.

Ако је одстојање објекта индивидуалног становања од суседне парцеле мање од 2,5 м могу се поставити само прозори са високим парапетом (1.80 м) или светларници са мат стаклом. У случају када је удаљености објекта од суседне парцеле 2,5 м и већа, могу се отворити прозорски, балконски и други отвори.

Објекат може имати препусте ван грађевинске линије мах. 1.20, на висини 4,0 м изнад коте тротоара, и то мах.50% од површине фасаде, када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију.

Нису дозвољени препусте ван грађевинске линије која се поклапа са регулационом линијом.

Нису дозвољени препусте ван грађевинске линије на делу објекта према унутрашњем дворишту и према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Кота приземља условљена је геомеханичким карактеристикама терена и положајем у односу на приступну саобраћајницу.

Кота приземља на равном терену, може бити од 0,20 до 1.20 м изнад коте приступног тротоара.

Уколико се стамбени простор планира у приземљу, кота приземља је мах. 1,20 м изнад коте приступног тротоара.

Уколико се у приземљу објекта планира нестамбена намена (пословање) кота приземља може бити од 0,20 м до 1,20 м изнад коте приступног тротоара. Денивелација до максималне коте приземља мора се савладати унутар објекта.

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

Објекти могу имати подрум и сутерен. Уколико је денивелација терена према приступној саобраћајници већа од 1.2 м, могуће је изградити сутерен са кога би се остварио улаз у објекат. У том случају, кота улаза у сутерен је мах. 0.50 м од коте тротоара. Кота приземља је тада у односу на коту тротоара на висини од 3,50 м.

У сутерену је могуће планирати помоћне просторије, оставе, гаражу за путничко возило. Могуће је сутерен користити за пословни простор (трговину, магацин). У том случају, улаз у стамбени део мора бити одвојен од улаза у пословни простор.

Подрумске просторије се користе као помоћне просторије за котларнице, оставе, гаражу за путничко возило.

Могућа је изградња приземног помоћног објекта на грађевинској парцели.

Површина под помоћним објектом је мах. 30 m².

Помоћни објекат поставити унутар зоне грађења.

Одстојање од стамбеног објекта на грађевинској парцели је мин. 1/2 висине помоћног објекта.

Подземне етажне се постављају у оквиру габарита објекта.

Тачну дубину и начин фундирања новопланираних објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања.

Ц.1.8. Паркирање у зони Г

Потребу за паркирањем у потпуности остварити на парцели у оквиру гараже или на отвореном паркингу. Гаража мора да буде саставни део објекта.

Предвидети 1 пм по/стан;

за запослене обезбедити 1пм/80 m² БРГП пословног простора;

за трговину обезбедити 1пм/66 m² БРГП продајног простора.

Ц.1.9. Уређење слободних површина парцеле у зони

Правила за уређење зелених површина

У појединим блоковима индивидуалног становања налазе се уређене парцеле са баштом или предбаштом и засадама квалитетне зимзелене и листопадне вегетације.

Препорука је да се приликом уређења нових парцела и реконструкцији 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. Не користити врсте садница које су дефинисане као алергене и инвазивне.

У оквиру парцеле предвидети мин. 30% озелењених површина.

Ц.1.10. Ограђивање

Парцелу оградити транспарентном оградом. Висина сокле од чврстог материјала је мах.0.4 m, док је укупна висина ограде 1.40 m. Ограду поставити на регулациону линију, а према бочним суседима и доњој граници на линију разграничења. Зидани део ограде поставља се унутар парцеле власника ограде.

Ц.1.11. Инжењерскогеолошки услови

Блокови индивидуалног становања се према инжењерскогеолошким карактеристикама налазе у рејонима II и IIIа. Грађевинске ископе у оквиру ових рејона је неопходно штитити одговарајућом техничком заштитом. У ископима се може очекивати прилив вода. При планирању и пројектовању изградње стамбених објеката предвидети израду једне подземне етажне како би се темељни контакт остварио на нестишљивој стенској маси или израду тампона, што треба дефинисати за сваки објекат посебно одговарајућим геотехничким елаборатом. Објекте треба орјентисати управно на падину, а око објеката израдити дренажни систем, како подземне воде које гравитирају ка Каљавом потоку не би поткопавале темељно тло.

Ц.1.12. Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 суд на

800 m² корисне површине за стамбени и 1 контејнер на 600 m² за пословни простор. Димензије судова за смеће су 1,3x1,2x1,45 m запремине 1100 l.

Локације судова за смеће је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни излаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25 m ни мања од 5 m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи мах. 15.0 m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Ц.2. Правила грађења у зони С

– Спортски комплекси и објекти -С

(блок 3, подцелина 3С)

Површина зоне је 1.57ха.

Ц.2.1. Правила парцелације

Минимална величина парцеле на којој је могуће остварити планирану намену у овој зони је 1.500 m².

Максимална величина парцеле је површина зоне С, а која би се формирала од свих катастарских парцела у зони и износи око 8.400 m².

Приступ парцели мора бити са Улице бањички пут, а уколико је потребно због формирања паркинга и са Баштованске.

Ширина фронта према приступној саобраћајници не сме бити ужа од 16.0 m.

Величина парцеле условљава и намену спортских садржаја које је могуће остварити на њој.

Ц.2.2. Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојеће објекте је могуће задржати уз следеће услове:

- да се не налазе ван границе грађења;
- да се постојећи параметри уклапају у оквиру параметара задатих за зону;
- да је намена примерена намени спорта и спортских садржаја.

Могућа је реконструкција и надзиђивање постојећих објеката до максималних параметара у зони, а у оквирима границе грађења.

На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката других намена које нису у функцији спорта.

Ц.2.3. Типологија објеката

У овој зони је могуће градити три врсте спортских објеката.

1. отворени спортски објекти-терени који могу бити намењени за мали фудбал, кошарку, тенис, терени за мини голф и сл;

2. затворени-покривени спортски објекти – спортске хале, које могу бити једнофункционалне или полифункционалне (за неколико различитих спортских садржаја);

3. слободностојећи спортски објекти уз отворене спортске објекте у којима се налазе санитарне просторије, свлачионице, фитнес сале, теретане, оставе и други пратећи садржаји.

Могуће је у оквиру једне грађевинске парцеле, односно комплекса планирати све врсте спортских објеката, али тако да они представљају функционалну целину.

Ц.2.4. Положај објеката према површинама јавне намене

Спортски објекти се могу постављати на грађевинску линију према јавној саобраћајници или унутар зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”, Р=1:500.

У зони утицаја „Техногаса” – радијус од 150 m, коју је „Техногас” навео као минималну заштитну зону око погона ацетилена, није дозвољена градња грађња објекта за стални боравак људи. У оквиру дела заштитне зоне која је овим Планом планирана за спорт и спортске објекте, могуће је искључиво уређење зелених површина.

Ц.2.5. Положај објеката према суседним парцелама

Затворен-покривен спортски објекат – хала мора бити удаљен од суседне парцеле мин. 1/3 висине објекта.

Слободностојећи спортски објекти који имају стандардне спратне висине од око 3.0 m, морају бити удаљени од суседних парцела мин. 2,5 m.

Уколико се планира више засебних покривених објеката, њихово међусобно одстојање мора бити мин.1/3 вишег објекта. Могуће је међусобно повезивање ових објеката топлотом везом која је мах. ширине 2.5 m и то у нивоу приземља.

Отворени спортски објекти-терени се могу постављати у оквиру зоне грађења, али уз услов безбедног одвијања спортске активности која не сме угрозити кориснике у околности (саобраћај, пролазнике, станаре...).

Ц.2.6. Параметри за зону

Максимални индекс заузетости је „Из” = 50%.

Отворени спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле. Уколико се планирају отворене трибине уз ове објекте, оне такође улазе у укупну заузетост на парцели. Максимална висина трибина је 4.0 m.

Максимална висина надстрешнице изнад трибина је 10.0 m. Висина надстрешнице се дефинише у односу на коту приступног тротоара око игралишта.

Максимална висина слемна затвореног-покривеног спортског објекта – хале 16,0 m у односу на коту приступа објекту. Кота приступа може бити нижа од а.к.111 м.н.в или на њој.

У оквиру хале је могуће формирати галерију са пратећим просторијама.

Слободностојећи спортски објекти могу имати максималну висину слемна 8.0 m

Кота приземља затвореног-покривеног спортског објекта може бити мах.1.20 m изнад коте приступа.

Кота улаза и објекат је мах.0.20 m изнад од коте приступа, с тим да се денivelација до максималне коте приземља мора савладати унутар објекта.

Ц.2.7. Изглед објеката

Објекте градити од савремених материјала у складу са наменом – спортски објекти.

Објекти могу имати отворе за пословне просторије уколико је удаљеност од бочних граница парцеле минимум 5.0 m. Уколико је одстојање од бочних граница парцеле мање од 5.0 m, дозвољено је отварање прозорских отвора са високим парапетом.

Ц.2.8. Паркирање

Потребно је за спортске терене обезбедити за:

– Стадион: 1ПМ/2 запослена + 1ПМ/1 играча и чланова стручног штаба

– Спортска хала: 1ПМ/2 запослена + 1ПМ/1 играча и чланова стручног штаба

– Тениски терени 1ПМ/0.5 терен

– Балон за фудбал: 1ПМ/0.08 терена

– Теретане: 1ПМ/45 m² БРГП.

На парцелама намењеним спортским објектима од укупног броја паркинг места, 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени лист РС”, број 46/13).

За спортски центар обезбедити паркинг места за аутобусе за спортске објекте које аутобуси опслужују.

Препоручује се паркинг простор од застора растер коцки са засадам траве, осим на паркинг местима резервисаним за особе са специјалним потребама.

Ц.2.9. Уређење слободних површина парцеле у зони

Зелене површине уредити као травњаке са засадама листопадног и четинарског дрвећа, украсним растињем, а према потребама одговарајуће спортске активности.

Минимално планирати 40% зелених површина у односу на површину комплекса. Не користити врсте садница које су дефинисане као алергене и инвазивне.

Слободне површине уредити за посетиоце спортских објеката тако да буду опремљене пратећим мобилијаром (клучама, корпама за отпатке и сл.). Могуће је око спортских објеката у оквиру зелених површина уредити пешачке поплочане стазе.

Ц.2.10. Ограђивање

Оградити парцелу транспарентном оградом мах.висине 1.20 m.

Ограђивање отворних спортских терена извршити применом транспарентне ограде, чија се висина одређује према потребама одређене спортске активности (тенис, кошарка, мали фудбал...).

Ц.2.11. Инжењерскогеолошки услови

Блок у коме је планирана изградња спортских садржаја се према инжењерскогеолошким карактеристикама налазе у рејонима Ia I П. У случају урбанизације овог дела терена, градњу објеката треба планирати фазно од ножичног дела падине ка вишим котама. Пожељно је да се темељни контакт остварује на кредним седиментима изузетно повољних физичко-механичких карактеристика, практично недеформабилним. Објекте треба оријентисати управно на падину, а око објеката израдити дренажни систем, како подземне воде које гравитирају ка Каљавом потоку не би поткопавале темељно тло.

Ц.2.12. Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер на 600 m² за пословни простор.

Локације судова за смеће је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни из-

лаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25 m ни мања од 5 m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи мах. 15.0 m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Ц.3. Правила грађења у зони ПЗ

– Мали производни погони – ПЗ
(блок 5)
Површина зоне је 0.25 ha.

Ц.3.1. Правила парцелације

Минимална величина парцеле на којој је могуће остварити планирану намену је површина целе зоне ПЗ, која износи око 2488 m².

Приступ парцели је са улица Бањички пут и Нове 8.

Ширина фронта према приступним саобраћајницама је око 50 m и 100 m (према графичком прилогу бр. 2. „Регулационо-ивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање” Р=1:500).

Ц.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења постојећих објеката

Постојећи објекти, приказани на топографском плану, не могу се реконструисати или надзиђивати све до коначног привођења земљишта планираној намени и регулацији дефинисаној у плану.

На постојећим објектима који нису изграђени у складу са правилима грађења која су дефинисана овим планом, до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће одржавање.

Постојеће објекте са локације уклонити. Није могућа доградња и надзиђивање постојећих објеката.

Ц.3.3. Типологија објекта

Објекат је слободностојећи.

Ц.3.4. Положај објекта према површинама јавне намене

Објекат поставити на дефинисане грађевинске линије, како је приказано у графичком прилогу бр. 2. „Регулационо-ивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање” Р=1:500.

Могуће је планирати препусте ван грађевинских линија, у складу са технологијом и начином коришћења објекта (надстрешнице за утовар робе, балкони, стрехе....).

Ц.3.5. Положај објеката према суседним парцелама

Положај објекта према суседним парцелама је дефинисан зоном грађења како је приказано у графичком прилогу бр. 2. „Регулационо-ивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање” Р=1:500.

Ц.3.6. Параметри за зону

Максимални индекс заузетости је „Из” = 50%.

Максимална спратност објекта је П+2. Уколико процес производње захтева нестандартне спратне висине, максимал-

на висина објекта-хале је у том случају 12,0 m. У оквиру хале је могуће формирати галерију са пратећим просторијама.

Кота приземља је мах. 1.20 m изнад коте приступног тротоара.

Кота улаза и објекат је мах. 0.20 m од коте тротоара, с тим да се денивелација до максималне коте приземља мора савладати унутар објекта.

Ц.3.7. Изглед објеката

Објекте градити од савремених материјала у складу са наменом.

Објекти могу имати отворе за осветљење пословних просторија према потреби технолошког процеса (на свим фасадним зидовима, преко лантерни или кровних прозора).

Ц.3.8. Паркирање

Паркирање за запослене је обавезно обезбедити на парцели:

– мали производни погони 1ПМ/ три једновремено запослена.

Ц.3.9. Уређење слободних површина парцеле у зони

Зелене површине уредити као травњаке са засадама листопадног и четинарског дрвећа, украсним растињем. Не користити врсте садница које су дефинисане као алергене и инвазивне.

Минимално планирати 20% зелених површина у односу на површину комплекса.

Минимално предвидети 20% слободних незастртих површина.

Ц.3.10. Ограђивање

Оградити парцелу транспарентном оградом мах.висине 2,0 m.

Ц.3.11. Правила и услови за евакуацију отпада

Потребан број судова за смеће утврђује се рачунским путем при чему треба користити апроксимацију: 1 контејнер на 600 m² за пословни простор.

Локације судова за смеће је да локације судова имају погодан приступ са коловозне површине и директан спољни излаз, при чему раздаљина раздвојених или груписаних судова од припадајућег објекта не сме бити већа од 25 m ни мања од 5 m. Ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила износи мах.15.0 m, по равной подлози без иједног степеника и са максималним нагибом терена до 3%.

Ц.4. Општа правила грађења и парцелације

Ц.4.1. Општа правила грађења

Општа правила грађења се односе на целу површину Плана детаљне регулације. Сваки објекат односно грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

Објекте је могуће градити искључиво на дефинисаним грађевинским парцелама, а према карактеру зоне грађења.

Сваки објекат мора имати своју грађевинску парцелу која је дефинисана аналитичко геодетским елементима.

Изузетно је могуће постављање више објеката на парцели у оквиру зоне С (комерцијална зона – спорт) уколи-

ко они представљају функционалну целину (спортска сала, физикална терапија, трговина, угоститељство.)

Сви објекти пратеће комуналне инфраструктуре и објекти јавног интереса граде се на парцелама земљишта јавне намене док се остали објекти граде на земљишту остале намене.

Уколико се постојећа инфраструктура налази у зони грађења новопланираних објеката на земљишту остале намене, мора се изместити у земљиште јавне намене.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Индекс заузетости (З)

Индекс заузетости (З) исказан као % је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања.

У случају доградње и надградње постојећих објеката и изградње новог објекта, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила за предметни зону.

Спратност објеката

Висина објеката је одређена спратношћу или највећом дозвољеном висином.

Спратност је дефинисана у планираним зонама према карактеристикама зоне и намени објеката. Висина објекта се рачуна у односу на коту приступног тротоара.

Остала општа правила грађења

Минимална удаљеност објекта од суседне парцеле одређена је посебним Правилима грађења за зоне (поглавље Ц. Правила грађења).

Кота приземља је на висини од 0,20 до 1,20 m у односу на коту тротоара, а у зависности од намене приземља, типологије објекта и нивелационих карактеристика терена.

Кота приземља на стрмом терену се рачуна или од коте тротоара на месту улаза у објекат или од коте приступа у зависности од зоне.

Спортски објекти – игралишта у нивоу терена се обрачунавају у укупној заузетости парцеле.

Изглед објекта

Изглед новопланираних објеката у зонама ускладити са изгледом објеката у окружењу (обрада фасада, врста кровног покривача...).

Максимална висина надзидка поткровних етажа при изradi класичног крова је 1.60 m.

Могуће је урадити кровне баце на поткровним етажама.

Нису дозвољени мансарadni кровови.

Дозвољена је доградња и надзиђивање на постојећим објектима, а у складу са максималним параметрима плана односно зоне.

Постављање објеката на парцели

Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла.

Грађевинска линија дефинише положај објекта на парцели у односу на регулациону линију и границу парцеле.

Према врсти планиране изградње грађевинска линија се у одређеним зонама налази на регулационој линији, а у осталим је дефинисано њено удаљење од рег.лин. (приказано графички).

Објекти се не морају постављати на грађевински линију према регулацији улице, већ у оквиру зоне грађења, а према правилима за изградњу објеката по зонама.

Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно земљишта јавне намене, од парцела које имају другу намену, односно земљишта остале намене.

Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом, одстојањем од суседних парцела и одстојањем од задње границе парцеле.

Положај објеката у зони индивидуалног становања се може усклађивати у односу на карактеристике терена (денivelације, предбаште, гараже и сл.) али обавезно у оквиру дозвољене зоне грађења.

У односу на суседне парцеле објекти се постављају на одстојању које је дефинисано у прилогу Ц. Правила грађења, а према карактеру зоне грађења.

У оквиру зоне Г, у случају када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, нису дозвољени препусти на фасади према улици.

Нису дозвољени препусти ван зоне грађења према унутрашњем дворишту и бочним границама парцеле.

Подземне етаже се могу градити унутар грађевинских линија односно зоне грађења, осим ако није другачије дефинисано у Правилима грађења за одређену зону.

Положај грађевинских линија у односу на регулационе линије приказан је у графичком прилогу број 2., „Регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:500.

Ц.4.2. Општа правила парцелације

Правила парцелације земљишта остале намене, заснована су на принципу поштовања постојећих катастарских парцела.

Положај величина и облик грађевинских парцела одређени су према намени земљишта, типу и начину изградње објеката уз поштовање правила градње из овог плана.

Грађевинском парцелом се сматра свака катастарска парцела која има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу и на којој се може градити у складу са правилима овог плана.

Уколико је планом предвиђена изградња за коју је неопходна промена постојећег катастарског стања на парцелама, израдом Пројекта парцелације или препарцелације се врши формирање нових грађевинских парцела.

Овим планом се формирају нове грађевинске парцеле тамо, где је то потребно спровођење јавног интереса (нове саобраћајнице, јавно зеленило, инфраструктурна мрежа или слично). Изузетно, ако је промена настала само према површини јавне намене она ће бити дефинисана овим планом и није потребно радити Пројекат парцелације или препарцелације.

Парцелација површина јавне намене приказана је у графичком прилогу број 3. („План парцелације са смерницама за спровођење,”) Р 1: 500.

Ц.4.3. Општа правила за саобраћајне површине

Саобраћајни приступ грађевинским парцелама за површине остале намене

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

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

Ширина приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

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

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

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

Уколико постоје рампе пројектовати их иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Паркирање за површине остале намене

Потребне капацитете за стационирање возила рачунати према следећим нормативима:

- индивидуално становање: 1 ПМ/1 стан
- трговина: 1ПМ/66 m² БРГП
- пословање: 1ПМ/80 m² БРГП
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице
- спортско рекреативни центри: 1 ПМ на десет седишта

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

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

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**Д.1. Планови у контакт зони**

а) ПДР насеља Бањица између улица: Црнотравске, Булевара Југословенске армије, Беранске, Борске и Каљавог потока-општина Вождовац" – I фаза („Службени лист града Београда”, број 58/09)

б) ДУП насеља Јајинци у Београду („Службени лист Града Београда”, број 21/88);

в) ДУП комплекса Миљаковац III („Службени лист Града Београда”, број 9/86);

Д.2. Планови који се делом преклапају са овим планом и задржавају у целини

г) ДУП прикључног гасовода од примарног гасовода у Борској улици до комплекса „Техногас” у Београда („Службени лист Града Београда”, број 9/94).

Д.3. Планови који се стављају ван снаге доношењем овог плана

– Детаљни урбанистички план насеља Бањица („Службени лист Града Београда”, бр. 13/70, 20/76, 18/78 и 9/86)

Д.4. Планови који се делом мењају доношењем овог плана

– ДУП подручја између: Новопланираног Бањичког пута, новопланиране саобраћајнице од новопланираног Бањичког пута до Миљаковачке шуме, Миљаковачке шуме и постојећег пешачког пута од Миљаковачке шуме до новопланираног Бањичког пута, („Службени лист Града Београда”, број 16/91) (локација „Техногас”), који се делимично мења на местима прикључења планиране комуналне инфраструктуре на постојећу и измене у делу саобраћајног решења и намене у оквиру комплекса за изградњу објекта за трговину и тржног центра.

– План детаљне регулације за улицу Борска од улице Пере Велимировића до Црнотравске („Службени лист Града Београда”, број 58/09), који се мења у делу раскрснице улица Бањички пут и Борске ради проширења коловозне траке на месту прикључења и допуњује на месту прикључака на водоводну и топловодну мрежу у Борској улици.

– ПДР насеља Бањица између улица: Црнотравске, Булевара Југословенске армије,

Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац” – I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09), који се делимично мења ради корекције полупречника кривине на месту прикључења Плитвичке са прелазом преко корита Каљавог потока.

Д.5. Спровођење Плана

– план је основ за издавање издавање информације о локацији, локацијске дозволе за формирање грађевинских парцела јавне намене, као и за формирање грађевинских парцела остале намене (израду пројекта парцелације, препарцелације), у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13) као и за експропријацију земљишта у циљу реализације објеката од општег интереса;

– промена парцелације која настаје према парцели јавне намене дефинисана је аналитичко-геодетским елементима овог плана (графички прилог бр. 2 „регулационо нивелациони план са решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима за обележавање”) и у том случају нема потребе за израдом пројекта парцелације или препарцелације;

– уколико постојеће катастарске парцеле нису у складу са правима парцелације за зону у којој се налазе, обавезна је израда пројекта парцелације или препарцелације како би се формирале грађевинске парцеле;

– планиране ТС 10/04 Kv које се могу прикључити на постојећу ел.дистрибутивну мрежу пре изградње планиране ТС 110/10Kv „Падина” и пре растерећења ТС „Вождовац”, биће дефинисане у сарадњи са ЕДБ-ом;

– могућа је фазна изградња саобраћајница и инфраструктуре.

Могуће је вршити парцелацију и препарцелацију грађевинских парцела у циљу фазне реализације саобраћајнице. Минимални обухват пројекта парцелације или препарцелације је део планиране грађевинске парцеле саобраћајнице у пуном профилу (у оквиру регулационих линија), тако да он представља функционалну целину.

У првој фази реализације саобраћајница могуће је постављање планиране инфраструктурне мреже у постојећој регулацији улица, уколико је то могуће, а у другој фази извршити проширење улице и изградњу саобраћајница у пуном профилу. Такође, могуће је вршити парцелацију и препарцелацију грађевинских парцела јавне намене у циљу фазне реализације саобраћајница. У току израде техничке документације саобраћајница са техничком инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могућа је прерасподела попречног профила која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже, измене геометријеивичних линија у границама регулације, уклапање у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене према важећој планској документацији, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, прерасподела планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже.

– за потребе прибављања одобрења за регулацију Каљавог потока изградити Студију процене утицаја на животну средину. Пре израде Студије процене утицаја на животну средину, потребно је од Завода за заштиту природе Србије прибавити услове заштите природе.

Д.6. Условљеност планске разраде односно реализација инфраструктуре у односу на изградњу

– Проритети и редослед реализације у границама плана

1. Регулација неуређене деонице „Каљавог потока” између ушћа Бањичког и Јелезовачког потока. Паралелно реализовати планирану фекалну канализацију дуж „Каљавог потока” (Ø 400 mm), уз реализацију изградње мостова преко потока и саобраћајнице Нове 6.

2. Продужење кишног колектора АБ 160/180 до планиране регулације Каљавог потока, измештање фекалног канала Ø300 mm на деоници од улице Нове 5 до споја са фекалним каналом Ø300 mm из правца Каљавог потока у новопланирану комуналну стазу.

3. Изградња нове и реконструкција постојеће канализације (кишне најмање на Ø 300 mm и фекалне најмање на Ø 250 mm).

4. Изградња нове и реконструкција постојеће дистрибутивне водоводне мреже (Ø 150 mm најмање).

5. Изградња слободностојећих графо станица, етапно по блоковима, у зависности од конкретних захтева за изградњу објеката.

6. Уклањање објеката подигнутих на саобраћајним и другим инфраструктурним коридорима уз Борску улицу.

7. Изградња планираног дистрибутивног гасовода као и свих осталих инфраструктурних инсталација у зони сервисне улице Борске и Нове 5.

8. Изградња нових саобраћајница са постављањем потребне уличне расвете.

9. Уређење јавне зелене површине уз Борску и Улицу Бањички пут, као и између Плитвичке улице и Каљавог потока.

– Приоритети и редослед реализације ван границе Плана

1. За прикључење планираних ТС 10/0,4 kV изградити вод 10 kV од ТС 10/0,4 kV „Вождовац, Плитвичка – Крагујевачких ђака” (рег. бр. В-1086) до ТС 10/0,4 kV „Раковица, Хасанагинице 18” (рег. бр. В-1439). Траса планираног вода је дата плановима: ПДР насеља Бањица (комплекс између улица: Црноотравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока – Општина Вождовац), I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09), ПДР за улицу Борска, од

Улице Пере Велимировића до Црноотравске улице („Службени лист Града Београда”, број 58/09) и ПДР дела месне заједнице »Кошутњак» („Службени лист Града Београда”, број 31/03), с тим да у плану није дат адекватан расплет планираних водова 10 kV па је за ту деоницу потребна израда посебне урбанистичко-техничке документације.

2. За потребе постојећих и планираних ТК корисника изградити истурени степен (ИС) на основу ПДР насеља Бањица (комплекс између улица: Црноотравске, Булевара ЈА, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац, I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09);

3. Повезати дистрибутивну гасоводну мрежу притиска $p=1/4 \text{ bar}$ -а, на гасоводни систем – од планиране МРС „Бањица” до појединачних прикључака на основу ПДР насеља Бањица (комплекс између улица: Црноотравске, Булевара ЈА, Беранске, Борске и Каљавог потока – општина Вождовац, I фаза („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

4. Изградити ретензију на Јелезовачком потоку у оквиру Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац за који је донета Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Услов за изградњу свих планираних објеката је претходна реализација мреже и објеката инфраструктуре, који су планирани у оквиру и ван граница плана.

Д.7. Етапност реализације

– Реализација изградње насеља у односу на реализацију инфраструктурне мреже и објеката

– Изградња објеката у деловима блокова 1 и 2, на парцелама које су оријентисане ка Борској улици, условљена је изградњом Сервисне улице 1 са свом пратећом инфраструктуром;

– изградња објеката у делу блока 4 условљена је изградњом улица Нове 5 и Нове 6 са приступним мостовима и пратећом инфраструктуром;

– изградња у делу блока 2, зона Гс, је могућа након изградње инфраструктурне мреже у оквиру постојећих саобраћајница;

– изградња КДУ је условљена изградњом улице Нове 5 са пратећом инфраструктуром.

– Етапност реализације канализационе мреже

У првој фази реализације, до изградње регулације Бањичког потока, фекални канал Ø600mm из правца Јелезовца је планиран у постојећој траси Плитвичке улице.

Након регулације Бањичког потока предметна траса Плитвичке улице се напушта у том делу како фекални канал не би остао у осовини Бањичког потока.

У другој фази реализације, потребно је објединити планиране фекалне канале из правца Јајинаца Ø600 mm и канал Ø400 mm дуж Бањичког потока и заједнички одвести све отпадне воде до постојећег колектора по траси канала Ø400 mm.

– Етапност реализације – процена утицаја на животну средину

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени

утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

За потребе прибављања одобрења за регулацију Каља-вог потока, израдити студију процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09).

Поступак процене утицаја треба спровести по фазама у поступку процене утицаја како је то прописано поменути-м законом. Начелни садржај студије о процени утицаја на животну средину прописан је чланом 17. поменутог закона, а егзактан садржај и обим студије се одређује путем захтева за одређивање обима и садржаја студије о процени утицаја.

Процена утицаја затеченог стања

Обавеза је носиоца пројекта, да у поступку спровођења плана, за изведене објекте за које се по одредбама Закона врши процена утицаја, а који су изграђени без одобрења за изградњу или се користе без одобрења за употребу, поднесе захтев надлежном органу за добијање сагласности на студију о процени утицаја затеченог стања на животну средину, односно захтев за одређивање потребе израде студије затеченог стања.

Саставни део плана су :

Ђ. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

А.1. ПОСТОЈЕЋАНАМЕНА ПОВРШИНА	1 : 1000
1. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ	1 : 1000
2. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	1 : 500
2а. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ПОДУЖНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ НОВЕ 5	
2б. РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН – ПОДУЖНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ НОВЕ 6	
3. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПЛАНОМ СПРОВОЂЕЊА	1 : 500

3.а. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 500
4. ПЛАН ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1 : 500
5. ПЛАН КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1 : 500
6. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1 : 500
7. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	1 : 500
8. СИНХРОН ПЛАН	1 : 500
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	1 : 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Регистрација предузећа	
Лиценца и потврда одговорног урбанисте	
Одлука о приступању изради плана	
Образложење Секретаријата	
Извештај о јавном увиду	
Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана	
Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину	
Извештај о стратешкој процени	
Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана	
Извод из ГП Београда 2021	
Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана	
Концепт плана	
Стечене обавезе	
Геолошко геотехничка документација	

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1. Д. Топографски план са границом ПДР-а	1 : 1000
2. Д. Копија плана са границом ПДР-а	1 : 1000
3. Д. Катастар водова и подземних инсталација са границом ПДР-а	1 : 500

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

Скупштина Града Београда

Број 350-214/16-С, 28. априла 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације Булевара краља Александра за подручје од Улице господара Вучића до улица Мите Ружића и Мис Ирбијеве – блокови Д1-Д3, Д21,Д22, Д27-Д35-----	1
План детаљне регулације насеља Бањица – комплекс између улица Црнотравске, Булевара ослобођења (Булевар ЈА), Беранске, Борске и Каљавог потока – ГО Вождовац, ГО Раковица и ГО Савски венац – II фаза -----	38

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

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

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