



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 115

30. новембар 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 30. новембра 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БЕОГРАДСКЕ, КРУНСКЕ, ПРОТЕ МАТЕЈЕ И ЊЕГОШЕВЕ ГО ВРАЧАР, БЕОГРАД

План детаљне регулације (ПДР) блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, на територији ГО Врачар у Београду, састоји се из следећег:

КЊИГА 1/2

I Текстуални део ПДР-а

II Графички део ПДР-а

КЊИГА 2/2

III Документациона основа ПДР-а

Граница ПДР-а обухвата део територије ГО Врачар, укупне површине од 21.968,62 квм и дефинисана је у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПДР-А

##### A. ОПШТИ ПОДАЦИ

##### A.1. Правни и плански основ израде ПДР-А

###### A.1.1. Правни основ израде ПДР-А

Правни основ за израду ПДР-а блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, на територији ГО Врачар у Београду представља следеће:

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

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

– Одлука о изради ПДР-а блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, ГО Врачар („Службени лист Града Београда”, број 30/15);

###### A.1.2. Плански основ израде ПДР-А

Плански основ за израду ПДР-а блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, на територији ГО Врачар представља следеће:

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16);

##### A.2. Повод и циљ израде ПДР-А

###### A.2.1. Повод израде ПДР-А

Повод за израду ПДР-а је иницијатива Привредног друштва „BBC. HOTEL GROUP” ДОО, из Београда, Ул. паунова бр. 146, ГО Вождовац и Привредног друштва „ROYAL HOUSE” ДОО из Београда, Вилине воде 1, ГО Стари град за ревитализацијом и реконструкцијом предметног блока који је делом девстиран, све кроз изградњу пословно-комерцијално-стамбеног комплекса.

###### A.2.2. Циљ израде ПДР-А

Примарни циљ израде ПДР-а јесте спровођење планског документа вишег реда, ППР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16), којим је утврђено спровођење на основу израде ПДР-а, чиме се обезбеђују услови функционалног, обликовног, просторног и садржајног преиспитивања раније понуђених а нереализованих планских решења.

Изведени циљ израде ПДР-а такође подразумева и афирмацију техничке, технолошке, економске и социјалне планске одрживости, и усклађеност са планском документацијом вишег реда, ППР-ом грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16), уз дефинисање јавног интереса, провере потенцијала, ограничења и развојних приоритета подручја и стварање планског основа за изградњу нових садржаја на предметном простору, све уз обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

##### A.3. Обухват и граница ПДР-А

###### A.3.1. Граница и површина обухвата ПДР-А

Границом ПДР-а обухваћен је део територије ГО Врачар између спољашње регулације улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће тј. планиране мреже.

Границом ПДР-а обухваћена је површина од 21.968,62 квм. Координате тачака којима је дефинисана граница ПДР-а дате су у свим графичким прилозима у оквиру Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### А.3.2. Попис катастарских парцела у оквиру ПДР-а

Све катастарске парцеле обухваћене границом ПДР-а припадају КО Врачар.

Приликом њиховог даљег навођења катастарске парцеле су подељене у две групе и то на оне које су целом својом површином у границама ПДР-а и оне које су у границама ПДР-а само својим делом.

Катастарске пацеле (КП) КО Врачар које се целом својом површином налазе у границама ПДР-а:

– КП 357, КП 358, КП 359, КП 360, КП 361, КП 362, КП 363, КП 364, КП 365, КП 366, КП 367, КП 368, КП 369, КП 370, КП 371, КП 375/1, КП 375/2, КП 376/1, КП 376/2, КП 377/1, КП 377/2, КП 378/1, КП 378/2, КП 379/1, КП 379/2, КП 380/1, КП 380/2, КП 381/1, КП 381/2, КП 382, КП 383, КП 385, КП 386, КП 387

Катастарске парцеле (КП) КО Врачар које се својим делом налазе у границама ПДР-а:

– КП 676/1, КП 276, КП 671/1, КП 4925

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а меродавни су подаци из графичких прилога бр. 12 – КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:500, Поглавља III Документациона основа ПДР-а.

#### А.4. Преглед и дефиниција урбанистичких показатеља

##### А.4.1. Појмовник и значења

У наставку су приказане дефиниције појмова који су коришћени у овом ПДР-у, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14).

– ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

– линија на, изнад и испод површине земље до које је дозвољено грађење основног габарита објекта;

– УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА

– представља збир површина свих надземних етажа

објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). 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, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд, не улазе у површине корисних етажа);

– ЗОНА ГРАЂЕЊА

– Зона дефинисана предњом (ПГЛ), задњом (ЗГЛ) и бочном грађевинском линијом (БГЛ) до којих је дозвољено грађење габарита објекта, како надземног, тако и подземног;

– КОТА ПРИЗЕМЉА

– Представља коту прве етаже у објекту изнад подрума и/или сутерена или изнад нивоа терена (ако објекат нема подрум или сутерен) на максималној висини до 0,20 m од тачке пресека линије терена и/или приступне саобраћајнице и вертикалне осе објекта;

– ПГР

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16);

– ПДР

План детаљне регулације блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, на територији ГО Врачар у Београду;

#### А.5. Условљености из урбанистичких планова вишег реда

##### А.5.1. Извод из плана генералне регулације

Према ПГР-у блок који је обухваћен ПДР-ом налази се у оквиру урбанистичке целине I – Центар Београда.

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу 2-4 – Планирана намена површина, дефинисане су следеће намене површина:

– Мешовити градски центри;

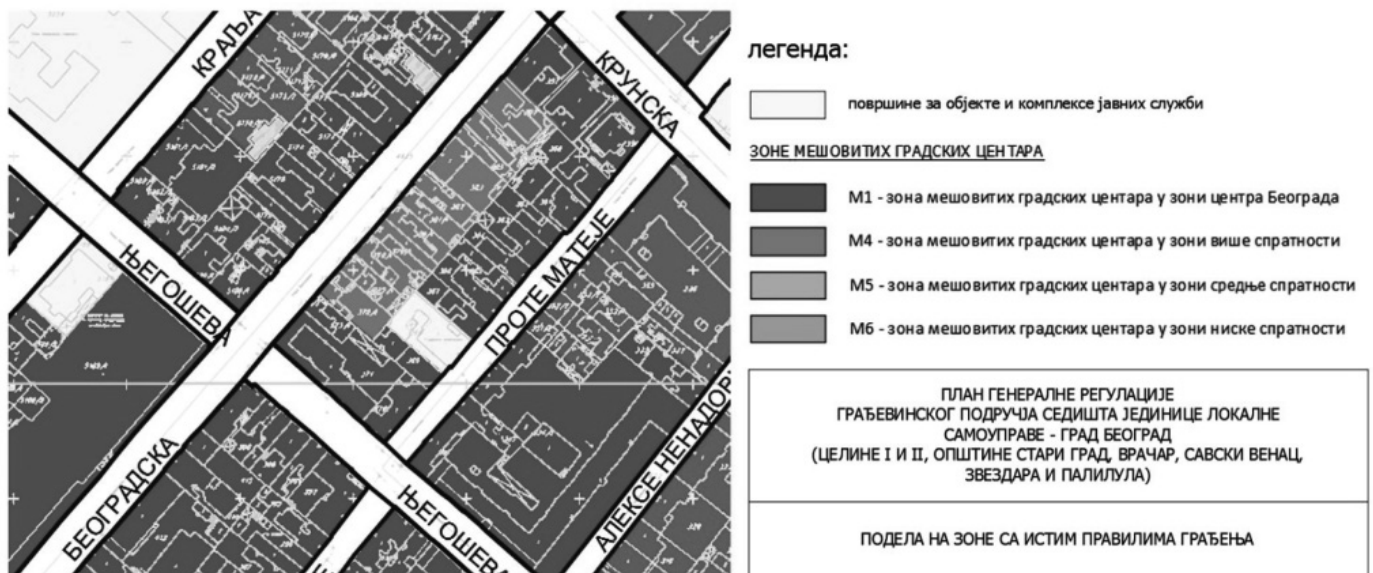
– Површине за објекте и комплексе јавних служби (на КП 368 – Завод за здравствену заштиту студената);

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, издвајају се следеће зоне:

– М1 – зона мешовитих градских центара у зони центра Београда;

– М4 – зона мешовитих градских центара у зони више спратности;

– Површине за објекте и комплексе јавних служби;



Прилог 1: Извод ПГР-а – Подела на зоне са истим правилима грађења

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1) налазе се све катастарске парцеле дуж непарне стране Његошеве улице (бр. 23–25) укључујући и угаоне парцеле, све катастарске парцеле дуж непарне стране Улице Проте Матеје (бр. 25–43) изузев бр. 29 и све катастарске парцеле дуж парне стране Крунске улице (бр. 48–52) укључујући и угаоне парцеле.

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 4-4 – Подела на зоне са истим правилима грађења, у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) налазе се све катастарске парцеле дуж Београдске улице изузев угаоних парцела (бр. 20–42).

У блоку обухваћеном ПДР-ом, према ПГР-у и графичком прилогу бр. 6-4 – Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине, Завод за здравствену заштиту студената на КП 368 у Ул. Проте Матеје бр. 29 као једина површина за објекте и комплексе јавних служби у обухвату ПДР-а спада у установе примарне здравствене заштите (Ј6).

Према ПГР-у, у поглављу 5.2.1 Зона мешовитих градских центара у зони центра Београда (М1) за правила грађења у овој зони наведено је следеће:

- „Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;
- У приземљу су обавезни комерцијални садржаји;
- Са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатиблине намене у складу са табелом компатибилности намена;
- Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене које могу бити и до 100%;
- Индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРП;
- Максимална висина венца објекта је 32,00 m, а максимална висина слемена објекта је 37,00 m;
- Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%;”

Према ПГР-у, у поглављу 5.2.4 Зона мешовитих градских центара у зони више спратности (М4) за правила грађења у овој зони наведено је следеће:

- „Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем;
- У приземљу су обавезни комерцијални садржаји;
- Са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатиблине намене у складу са табелом компатибилности намена;
- Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене које могу бити и до 100%;
- Индекс заузетости (Из) на парцели је до 60%;
- Максимална висина венца објекта је 32,00 m, изузетно 44,20 m а максимална висина слемена објекта је 37,00 m, изузетно 48,00 m;
- Минималан проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 10%;“

Правила грађења за установе примарне здравствене заштите (Ј6) које се налазе у оквиру урбанистичке целине I – Центар Београда подразумевају адаптацију и реконструкцију постојећих капацитета без потребе за изградњом нових.

Површине мешовитих градских центара у централној зони града су оне у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем.

Намене дефинисане у графичким прилозима – Планирана намена површина у ПГР-у, према поглављу 5.1. Компатибилност намена „представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели компатибилности намена и одговарајућим условима.”

Компатибилност намена се примењује у даљој разради ПГР-а кроз израду ПДР-ова.

На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Приликом израде планова детаљне регулације показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати или смањити тако да на нивоу блока просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене ПГР-а, како је наведено у поглављу 2. Подручја за која је обавезна израда планова детаљне регулације, дела В. Смернице за спровођење плана.

Према графичком прилогу бр. 5-4 – Начин спровођења плана у ПГР-у блок обухваћен ПДР-ом налази се у оквиру подручја за које је обавезна израда ПДР-а.

Према графичком прилогу бр. 3-4 – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа у ПГР-у, Београдска улица има функционални ранг улице првог реда.

Друге две значајне саобраћајнице које се налазе у обухвату предметног ПДР-а – Крунска и Његошева имају функционални ранг улице другог реда.

## Б. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Б.1. Оцена постојећег стања

#### Б.1.1. Блок обухваћен ПДР-ом

Блок обухваћен ПДР-ом припада територији ГО Врачар и урбанистички вредној позицији у непосредној близини најзначајнијих градских и међуградских праваца, као што су улица Српских владара, Булевар краља Александра, Ауто-команда.

Због морфологије терена као и због свог повољног положаја у градском ткиву, предметни блок се салледава са више улазних праваца у језгро града (прилаз из правца Ауто-команде, Немањине улице, дуж Улице српских владара), са ширег подручја Новог Београда као и са обала реке Саве, из правца моста Газела и активно учествује у формирању главних градских панорама.

#### Б.1.2. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

У непосредном окружењу предметног блока налази се велики број објеката јавне намене (Народна банка Србије, министарства РС, Правни факултет...) као и објеката намењених вишепородичном становању, док се са околних страна налазе изграђени компактни градски блокови.

Постојећи положај у граду, непосредно окружење, као и специфичне морфолошке карактеристике терена утицале су на формирање и развој предметног блока, на изградњу у самом блоку, његово архитектонско обликовање, као и формирање вертикалне и хоризонталне регулације.

Морфолошки гледано, блок обухваћен ПДР-ом део је Савске падине, од Крунске ка Његошевој улици са висинском разликом између ових двеју улица од око 10,00 метара.

У границама ПДР-а заступљене су површине јавних намена и површине осталих намена.

Површине јавних намена по досадашњој категоризацији чине:

- јавне службе;
- саобраћајне површине;

Површине осталих намена по досадашњој категоризацији чине:

- становање и стамбено ткиво са пословањем и компатибилним наменама;
- комерцијалне зоне и градски центри;

У границама ПДР-а налазе се и девастирани и урушени објекти ван свих урбаних функција (дуж Београдске улице).

### Б.1.3. Постојеће стање саобраћајних површина

Предметни блок налази се у зони центар Београда, између значајних градских саобраћајница и то улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве.

Београдска улица има значај улице првог реда, док су Крунска и Његошева улице другог реда, а Улица Проте Матеје припада секундарној уличној мрежи.

Као једна од најзначајнијих градских трансверзала Београдска улица представља везу између Трга Славија и Булевара краља Александра коју карактеришу интензивни саобраћајни токови услед чега је једна од најоптећених саобраћајница у старом делу Београда.

Београдска улица је улица са осредњим интензитетом саобраћаја, како путничких тако и возила јавног градског превоза (трамвајске и аутобуске линије).

Раскрснице Београдске и Његошеве улице као и Београдске и Крунске улице регулисане су светлосном сигнализацијом, која управља саобраћајним токовима.

Паркирање у блоку на неким парцелама решено је у оквиру надземних или подземних гаража, док станари зграда у делу улица Проте Матеје и Београдске немају решено паркирање на парцели.

Дуж улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве постоје обележена јавна паркинг места.

Трг Славија, који је у непосредној близини предметног блока, један је од најстаријих и саобраћајно најфреквентнијих градских тргова.

#### Б.1.3.1. Геометријске карактеристике уличне мреже

##### УЛИЦА БЕОГРАДСКА

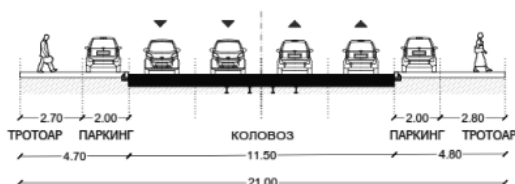
Геометријски попречни профил Београдске улице има ширину од 21,00 m и дуж границе блока садржи коловоз ширине 11,50 m, обостране тротоаре ширине око 4,50 m са паралелним паркирањем на тротоару.

Коловоз садржи четири траке за вожњу од којих се по две користе за вожњу у оба смера ка Тргу Славија.

Поред аутомобилског Београдском улицом одвија се трамвајски и аутобуски јавни градски превоз.

Обе раскрснице у границама ПДР-а су регулисане светлосном сигнализацијом.

Београдска улица је улица са осредњим интензитетом саобраћаја, са доминантним учешћем путничких аутомобила и значајном улогом у систему трамвајског и делом аутобуског градског превоза.



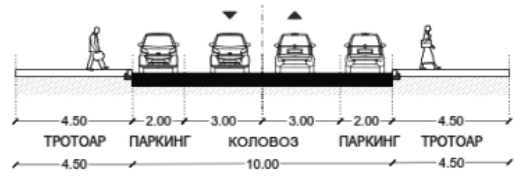
Прилог 2: Попречни профил Београдске улице

##### УЛИЦА ЊЕГОШЕВА

Улица Његошева је двосмерна и има ширину од 19,00 m.

На делу, од Београдске улице до Проте Матеје, попречни профил садржи коловоз ширине 10,00 m, обостране тротоаре ширине око 4,50 m, ред дрвореда са једне стране, травнате угаоне плитке жардињере и уздужно паркирање на јавним паркинг местима са обе стране коловоза у проширењима коловоза.

Његошева улица је по рангу улица другог реда, са паркирањем које је регулисано као обострано.



Прилог 3: Попречни профил Његошеве улице

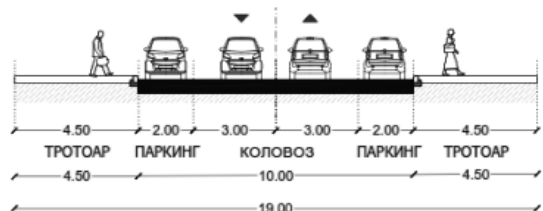
##### УЛИЦА ПРОТЕ МАТЕЈЕ

Улица Проте Матеје је једносмерна и има ширину од 13,50 m, у смеру од Крунске према Његошевој.

Геометријски попречни профил Улице Проте Матеје, дуж југоисточне границе посматраног блока садржи коловоз ширине око 7,00 m, тротоаре са обе стране ширине 3,50 m и 3,00 m и ред дрвореда са обе стране улице са јавним паркинг местима, паралелно са тротоаром, у нивоу коловоза.

Паркирање је дозвољено обострано (друга зона – највише два сата).

Из Улице Проте Матеје постоје прилази подземним и надземним гаражама, преко упуштених тротоара.

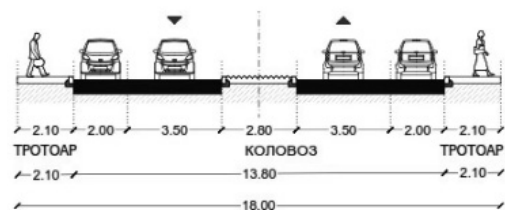


Прилог 3: Попречни профил Његошеве улице

##### УЛИЦА КРУНСКА

Регулациони профил Крунске улице је 18,00 m, у делу од Београдске до Улице Проте Матеје, садржи коловоз са по две траке од 5,50 m, које су одвојене зеленим острвом ширине 2,80 m, тротоаре са обе стране улице ширине око 2,10 m, без дрвореда и уздужно обострано паркирање.

Крунска улица је двосмерна и по рангу улица другог реда.



Прилог 5: Попречни профил Крунске улице

## Б.1.3.2. Систем јавног градског превоза



Прилог 6: Фотографије улица у обухвату ПДР-а

## Б.1.3.2. Систем јавног градског превоза

У непосредном окружењу посматраног блока лоцирано је више стајалишта јавног градског превоза.

Локацију опслужују линије аутобуског, тролејбуског и трамвајског подсистема јавног превоза.

У зони предметног блока не постоје стајалишта јавног превоза.

Мрежу линија јавног градског превоза у Београдској улици чине четири трамвајске и три аутобуске линије.

Унутрашње возне траке су са „утопљеним“ трамвајским шинама и поред трамвајског саобраћаја у њима је дозвољен аутобуски и аутомобилски саобраћај. Осим Београдске улице аутобуски саобраћај се одвија и дуж Његошове улице (линија 24 Дорћол–Неимар).

Локације стајалишта возила јавног превоза, изузимајући линију 24 Дорћол–Неимар са малом фреквенцијом (20 возила/сат), се налазе или на Тргу Славија или код Правног факултета, односно на пешачком растојању од садржаја посматраног блока између 300,00 и 400,00 m што се сматра горњом границом удобног пешачења до стајалишта јавног превоза.

## Б.1.3.3. Положај и капацитет простора за паркирање

На улицама које окружују посматрани блок простор за јавно паркирање у другој зони налази се дуж Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошове улице.

У свим улицама које окружују посматрани блок дозвољено је обострано паркирање.

У Београдској улици на тротоару, подужно, са леве и са десне стране обележено је 40 места, од којих су нека у режиму резервације.

Паркирање у Његошевој улици је дозвољено са обе стране улице, у нивоу коловоза, у нишама дуж коловоза, на обележених 16 места.

У постојећем стању на потезу Београдске улице од броја 21 до 446 постоји један колски улаз/излаз у унутрашње двоориште где се одвија површинско паркирање возила станара зграде Београдска бр. 21.

Паркинг простор је неуређен са десетак запуштених монтажних гаража.

Паркирање станара блока је на неким парцелама решено у оквиру надземних или подземних гаража, док станари појединих зграда у улицама Проте Матеје и Београдске немају решено паркирање на парцели.

Паркинг простор у Улици проте Матеје има обележених 60 паркинг места, подужно уз улицу, у нивоу коловоза.

У Крунској улици, паркирање је моћуће са обе стране улице, паралелно са тротоаром и има 14 обележених паркинг места.

## Б.1.4. Постојеће стање јавне комуналне инфраструктуре

## Б.1.4.1. Водоводна мрежа и објекти

Блок у границама ПДР-а припада другој висинској зони водоснабдевања.

Од градског водоводног система у ободним улицама постоје:

- у Београдској улици цевовод Ø150 и Ø150;
- у Крунској улици цевовод Ø150, Ø300, Ø100 и Ø150;
- у улици Проте Матеје цевовод Ø80 и Ø150;
- у Његошевој улици цевовод Ø150 и Ø150;

Диспозиција водоводне мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација” у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

## Б.1.4.2. Канализациона мрежа

Предметни блок, према Генералном решењу београдске канализационе мреже, припада територији Централног канализационог система на делу на коме се канализација врши по општем систему.

Канали општег система постоје у свим улицама које окружују предметни блок.

Постојећи реципијенти за атмосферске и употребљене воде у границама ПДР-а су:

- ОК 250-300 mm у Београдској улици;
- ОК 400 mm у Крунској улици;
- ОК 250-300 mm у Улици Проте Матеје;
- ОК 300-350 mm у Његошевој улици;

Диспозиција канализационе мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈКП „Београдски водовод и канализација” у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

## Б.1.4.3. Електроенергетска мрежа

У границама ПДР-а налазе се следећи електроенергетски објекти:

- Подземни вод веза ТС 110/10 kV „Београд 14 – Калемегдан” – ТС 110/10 kV „Београд 15 – Славија”, уљни кабл типа СЗНЛВ1Е и пресека проводника Cu 3x(1x500 mm<sup>2</sup>), 110 kV;
- Подземни водови 10 kV;
- Подземни и надземни водови 1 kV;

Диспозиција електроенергетске мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама ЈП „ЕПС Дистрибуција” у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

#### Б.1.4.4. Телекомуникациона мрежа

Блок у границама ПДР-а припада кабловском подручју АТЦ Крунски венац.

Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ТК канализацију или слободно у земљу, а корисници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Диспозиција ТК мреже дата је у Копији плана водова и у подлогама „Телеком Србија” у оквиру Поглавља III Аналитичка и документациона основа ПДР-а.

#### Б.1.4.5. Топловодна мрежа

Блок у границама ПДР-а припада грејном подручју ТО „Нови Београд” и ТО „Дунав”.

Режим рада примарне инсталације топлане је:

– За систем грејања:

1. температура: 120/55оС;

2. притисак: НП25;

– За систем потрошене топле воде:

1. температура: 55/22оС;

2. притисак: НП25;

У границама ПДР-а налазе се постојећи топоводи и то:

– дуж Крунске улице – топовод пречника Ø273,0/6,3 са прикључцима за постојеће објекте у улици и одвајањем Ø168,3/250 у Улицу Проте Матеје;

– дуж Улице Проте Матеје – топоводи пречника Ø168,3/4,5 и Ø139,7/225 са прикључцима за постојеће објекте у улици;

– дуж Његошеве улице – топовод пречника Ø355,6/5,6 са прикључцима за постојеће објекте у улици и одвајањима Ø168,3/4,5 и Ø114,3/200 у Улицу проте Матеје;

#### Б.1.4.6. Гасоводна мрежа

У границама ПДР-а нема гасоводне мреже а гасификација је у плану.

#### Б.1.5. Зеленило

У границама ПДР-а нема јавних зелених површина, осим линијског зеленила у регулацији улица.

Осим дрвореда и травњака у регулацији саобраћајнице нису заступљени други типови јавних зелених површина.

Дрвореди се налазе у улицама Београдској, Крунској и Проте Матеје.

У Београдској улици дрворед чине стабла јавора.

У Крунској улици на травњаку у разделној траци, налазе се стабла липе, док се у улици Проте Матеје дрворед састоји од стабла оскоруше, која су различите старосне доби и величине.

Од осталих зелених површина евидентиране су предбаште у Крунској улици и неуређене зелене површине.

#### Б.1.6. Заштита животне средине

У границама ПДР-а не налази се ни једно мерно место за праћење чинилаца животне средине.

Подаци, који се односе на квалитет ваздуха и ниво комуналне буке, добијени су поређењем са просторима који се налазе у близини предметног простора, а имају сличне карактеристике.

У погледу квалитета чинилаца животне средине, на разматраном простору, утврђено је:

– да је ваздух загађен, али да не одступа од квалитета карактеристичног за централну градску зону у којој је саобраћај доминантни извор загађења;

– да је изложеност простора комуналној буци изнад дозвољених граничних вредности, а одступања су нарочито изражена ноћу;

#### Б.1.6.1. Квалитет ваздуха

Квалитет ваздуха у блоку у границама ПДР-а може се описати на основу резултата добијених контролом специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила, а за поређење је одабрано мерно место „Славија”, које се налази у непосредној близини разматраног простора.

Концентрације загађујућих материја су нешто ниже од измерених на мерном месту због мање фреквенности саобраћаја.

У периоду од 2008. до 2012. године граничне вредности константно су прелазиле концентрације угљенмоноксида и азотдиоксида.

Концентрације сумпор-диоксида су граничну вредност прекорачиле само 2010. и 2011. године, док су 2008. и 2009. године концентрације биле јако високе, али у оквиру тадашњих граничних вредности.

Концентрације олова су у периоду од 2008. до 2010. године прекорачиле прописану граничну вредност, да би након доношења прописа о забрани употребе оловних бензина, присуство олова у ваздуху значајно опало.

#### Б.1.6.2. Комунална бука

Ниво комуналне буке на територији града Београда прати Градски завод за јавно здравље.

У претходних пет година, ниво комуналне буке је константно био изнад прописаних граничних вредности, а одступања нарочито изражена ноћу.

Доминантни извор комуналне буке чини саобраћај.

### В. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### В.1. Подела на урбанистичке целине

##### В.1.1. Површине јавних намена

У површинама јавних намена у оквиру ПДР-а заступљене су:

– Површине за објекте и комплексе јавних служби;

– Саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Површине јавних намена одређене су кроз засебне урбанистичке целине и то:

– Ј.1 – Површине за објекте и комплексе јавних служби (Ј6);

– Ј.2 – Саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Урбанистичке целине јавних намена Ј.1 и Ј.2			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
Ј.1	Дато у Глави Г.3.	640,61 квм	2,92%
Ј.2	Дато у Глави Г.3.	9.853,90 квм	44,86%

Прилог 7: Урбанистичка целина јавних намена

*В.1.2. Површине осталих намена*

Подела на урбанистичке целине осталих намена у границама ПДР-а извршена је на основу кумулативно сагледаних критеријума утврђених на основу анализе постојећег стања, могућности за интервенцију у циљу унапређења квалитета коришћења објеката, доминантних намена и зона дефинисаних ППР-ом за предметни блок као и карактеристика, капацитета и потенцијала површина јавних намена.

Сходно ППР-у у површинама осталих намена у оквиру ПДР-а заступљене су следеће намене по зонама:

– Мешовити градски центри у зони центра Београда (М1) са доминантном наменом – становање;

– Мешовити градски центри у зони центра Београда (М1) са доминантном наменом – комерцијални садржаји;

Површине осталих намена у оквиру ПДР-а опредељене су кроз 5 (пет) урбанистичких целина, произишких из зона дефинисаних ППР-ом:

– С.1 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– С.2 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – становање (М1);

– К.1 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – комерцијални садржаји (М1);

– К.2 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – комерцијални садржаји (М1);

– К.3 – Мешовити градски центри са доминантном наменом – комерцијални садржаји (М1);

Урбанистичке целине осталих намена С.1, С.2, К.1, К.2 и К.3			
Урбанистичке целине	Катастарске парцеле у урбанистичкој целини	Површина урбанистичке целине	Удео урбанистичке целине у односу на ПДР
С.1	Дато у Глави Г.3.	1.185,46 квм	5,39 %
С.2	Дато у Глави Г.3.	6.294,63 квм	28,65 %
К.1	Дато у Глави Г.3.	2.274,86 квм	10,35 %
К.2	Дато у Глави Г.3.	1.091,01 квм	4,97 %
К.3	Дато у Глави Г.3.	628,54 квм	2,86 %

Прилог 8: Урбанистичке целине осталих намена

**В.2. Општа правила уређења и грађења***В.2.1. Инжењерско-геолошки услови**В.2.1.1. Створени услови*

Истражно подручје у границама ПДР-а је урбанизовано, што подразумева да је у протеклом периоду извршена изградња објеката и уређење терена.

Досадашњи грађевински захвати у терену изведени су за потребе изградње пословно-стамбених објеката, градских саобраћајница и инфраструктуре.

Сви изведени захвати обезбеђују несметано функционисање система „терен–објекти“.

Изведени објекти својим положајима не утичу на погоршање опште стабилности.

При уређењу терена изведено је нивелисање, каскадирање терена уз изградњу потпорних зидова чиме је постигнута локална стабилност терена.

*В.2.1.2. Морфолошке и хидролошке одлике терена*

Терен у границама ПДР-а у морфолошком погледу представља део падине која има нагиб према Славији.

Због постојања кречњачке греде дуж Крунске улице терен има нагиб и према Ташмајдану, на ком прегибу се налази северна граница истражног простора.

Апсолутне коте терена у оквиру предметног простора су од 124,50–137,00 мнв.

Просечни пад терена износи око 2–4° док је у зони улице Крунска заравњен.

*В.2.1.3. Геолошки састав терена*

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седименти прекривени седиментима квартарне старости.

Кредни седименти развијени су у фацији кречњака, пешчара и конгломерата који припадају доњој креди баремске старости и налазе се на знатним дубинама од површине терена, 33,00–37,00 m од површине терена, испод коте 100,00 мнв у зони Улице крунске где су и утврђени.

Неогени седименти представљени су баденским кречњацима, сарматским кречњацима и лапорима и лапоровитим глинама панона.

Седименти бадена, представљени су литотамнијским кречњацима који су развијени у облику спруда.

Однос према другим комплексима је неправилан, најчешће стрм што је условљено спрудним развићем. Кречњаци су констатовани на површини терена у зони Улице крунске, а дуж Његошеве улице констатовани на коти 105,00–110,00 мнв.

Баденски кречњаци су представљали обалу за време сарматског и панонског стадијума. У одређеном временском периоду повлатни део ових наслага био је изложен процесу карстификације те има врло разуђен палеорељеф.

Сарматски кречњаци и лапори констатовани су само у зони Његошеве улице на дубини око 16,00 m од површине терена у дебљини око 5,00 m.

Панонски седименти су представљени лапоровитим глинама.

Прекивају разуђену кречњачку подлогу баденске и делимично сарматске старости, те им је присуство неуједначено. Апсолутне коте повлате лапоровитих глина у зони предметног терена се крећу од 130,00 мнв до 115,00 мнв и налазе се на 2,00–9,00 m од површине терена.

Квартарни седименти су представљени лесоидним седиментима и делувијално пролувијалним седиментима чија се дебљина креће око 2,00–9,00 m.

За време панонског стадијума формиране су мање депресије које су запуњаване овим седиментима.

Насуто тло присутно је на површини предметног терена као резултат досадашње нивелације и урбанизације терена. Дебљине је 0,50–2,00 m.

*В.2.1.4. Хидрогеолошке карактеристике терена*

Највећи део терена је прекривен квартарним прашинасто-песковитим седиментима који представља основни регулатор понирања воде ка подини квартара.

Делувијални седименти представљају релативно добар спроводник.

Већи део воде која понире кроз њих, филтрира се до лапоровитих глина панона.

Издан се у њима не формира, али на контакту са лапоровитим глинама, које представљају слабо водопрпусну средину може доћи до формирања сезонске издани.

Лапоровите глине панона представљају практично водо-непропусне средине сем у површинском делу где су испуцале и где су могуће локалне појаве дуж пукотина.

Карактеристике их пукотинска издан.

Лапоровите глине су тврде до тврдо пластичне, слабо водопрпусне до водонепропусне.

Циркулација воде се одвија углавном дуж прслина и пукотина.

У подручју јаче испуцалости може доћи до веће концентрације подземне воде.

На предметном простору у њима је утврђен ниво подземне воде.

Баденски кречњаци поседују сложену примарну (интергрануларну и сунђерасту) порозност и секундарну (пукотинску и кавернозну) порозност.

У повлатној зони кречњака у којој је најважнији литолошки члан шупљикави кречњак, ова порозност је веома изражена.

Ту се јављају и многобројне пукотине, које су створене тектонским процесима.

У зони где је кречњак при површини терена не треба очекивати појаву подземне воде.

Од коте 130,00 мнв до Његошеве улице ниво подземне воде треба очекивати на око 6,00 m од површине терена.

Ниво подземне воде је утврђен у лапоровитим глинама панона односно у подинском делу делувијално пролувијалних седимента.

Присутна издан у тлу може бити знатне издашности уколико се наиђе на изворе путем којих се празне баденски кречњаци.

Воде од падавина се једним делом инфилтрирају у подземље, једним делом прима канализациона мрежа а један део отиче у правцу Славије односно реке Саве.

#### V.2.1.5. Стабилност терена

У природним условима и условима садашње изграђености цео блок у границама ПДР-а је стабилан али било какво неадекватно засецање падине може иницирати појаве нестабилности што значи да сва даља већа засецања требају бити обезбеђена адекватним заштитним мерама.

Блок у оквиру ПДР-а припада зони са основним сеизмичким степеном 8,00° МКС и коефицијентом од 0,05.

#### V.2.1.6. Инжењерско-геолошка реонизација терена

У границама ПДР-а извршена је инжењерско-геолошка реонизација терена на основу сличних морфолошких, геолошких, хидрогеолошких одлика и појава.

Инжењерско-геолошка реонизација терена изведена је уз уважавање геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметра. Мераважни параметри при инжењерско-геолошкој реонизацији терена су:

- геоморфолошке карактеристике;
- просторни распоред заступљених литолошких комплекса, геолошка старост и геолошки склоп;
- хидрогеолошке карактеристике;
- стање и својства литотипова у оквиру заступљених литолошких комплекса;
- нумеричке вредности геомеханичких параметара;
- сеизмички услови;
- стабилност терена.

Према инжењерско-геолошкој реонизацији истражни простор у границама ПДР-а припада региону А који обухвата побрда између Саве и Дунава.

Унутар региона А издваја се рејон А1

Реон А1 обухвата терене нагиба до 5,00°, терене са нивоом подземне воде већим од 5,00 m и стабилне терене. Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

На основу сагледаних инжењерско-геолошких карактеристика предметног простора, у границама ПДР-а у оквиру Рејона А2 издвојена су два микрореона А1.1 и А1.2.

#### МИКРОРЕОН А1.1

– Захвата мањи део истражног простора (око 30,00 %);

– Нагиб терена је до 2,00° у правцу југозапада и највећим делом је прекривен старом урбанизацијом, локално каскадиран досадашњом урбанизацијом;

– Апсолутне коте терена у садашњим условима су од 132,00–137,00 мнв;

– Терен је у површинском делу изграђен од насутог тла и делом од лесоида (Q2л1) дебљине 0,10–2,00 m;

– Подину насутом тлу чине кречњаци бадена (M22K) који се налазе на дубини 0,50–2,00 m од површине терена локално и на самој површини;

– Констатовани су у дебљини већој од 30,00 m у чијој се подини налазе кредни кречњаци (K13-4K). У повлатном делу кречњаци су деградирани. Због израженог палеорељефа дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању;

– Ниво подземне воде није утврђен;

– Терен је у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан;

#### МИКРОРЕОН А1.2

– Захвата већи део истражног простора (око 70,00 %);

– Нагиб терена је 2,00–4,00° у правцу југозапада и највећим делом је прекривен старом урбанизацијом;

– Апсолутне коте терена у садашњим условима су од 124,50–135,50 мнв;

– Терен је у површинском делу изграђен од насутог тла, лесоида (Q2л1) и делувијално пролувијалних седимената (Q1дпр), неуједначене дебљине 2,00–9,00 m;

– Подину квартарних седимената чине наслаге лапоровитих глина панона (M32ГЛ) у неуједначеној дебљини 1,0–7,0 m а у чијој се подини налазе кречњаци бадена (M22K) на дубини 3,00–13,00 m од површине терена. Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорељефа. На једном мањем делу терена уз улицу Његошева у подини лапоровитих глина (повлати баденских кречњака) на дубини око 16,00 m од површине терена налазе се кречњаци и лапори сармата (M31КЛ) у дебљини око 5,00 m;

– Ниво подземне воде је утврђен на око 6,00 m од површине терена у повлатном делу лапоровитих глина (M32ГЛ) односно у подини делувијално пролувијалних глина (Q1дпр);

– Ниво подземне воде варира у зависности од хидролошке године и пукотинске издељености лапоровитих глина.

#### V.2.1.7. Обавезна истраживања у фазама спровођења ПДР-а

Током спровођења ПДР-а, приликом израде техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је спровести прописана инжењерско-геолошка односно геотехничка истраживања која морају садржати уграђивање пијезометара за осматрање и праћење нивоа подземне воде пре изградње, у току изградње и у току експлоатације објекта, а која ће тачно дефинисати и количину подземних вода, начин дренарања, начин заштите темељног ископа и заштиту падине и постојећих објеката, све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15)

Спровођењем инжењерско-геолошких односно геотехничких истраживања неопходно је утврдити:

– Дебљину литотипова који се налазе у интеракцији објекат – терен у габариту сваке планиране грађевинске интервенције;



– Хидрогеолошке карактеристике терена (промењив ниво воде), филтрациона својства и очекиване количине вода у темељним јамама, а у циљу предузимања мера дренажа, односно начина одводњавања у току извођења радова и експлоатације објеката;

– Промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате;

– Обзиром да је целокупно подручје покривено објектима различите старости, стања и стабилности, при изради нових објеката извршити проверу дубине фундација постојећих суседних објеката, као и заштиту њихове стабилности.

Програм детаљних инжењерско-геолошких односно геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама планираних објеката и специфичности ма терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерско-геолошких услова градње.

### *В.2.2. Заштита културних добара*

#### *В.2.2.1. Споменички статус простора и објеката*

Блок у границама ПДР-а, већим делом се налази у оквиру целине Врачар, која ужива претходну заштиту и мањим делом у целини под претходном заштитом – Крунска улица.

У границама ПДР-а нема појединачних објеката који уживају статус културног добра или појединачних добара који уживају статус претходне заштите.

Из постојећег грађевинског фонда у границама ПДР-а издвајају се појединачни објекти који су од интереса Завода за заштиту споменика културе Града Београда и валоризовани су као значајна архитектонско-урбанистичка и културно-историјска остварења и објекти амбијенталних вредности.

#### *В.2.2.2. Археолошко наслеђе*

Простор у границама ПДР-а налази се уз саму границу заштићене зоне Античког Сингидунума, кога чине каструм, цивилно насеље и некропола.

У оквиру границе ПДР-а нема забележених археолошких остатака и појединачних налаза.

Међутим, простор уз Крунску улицу представља граничну зону велике северисточне некрополе римског Сингидунума, у којој су, на ширем простору између Булеvara краља Александра и Крунске улице, забележени бројни налази гробова са поменуте некрополе, као и налази више фрагмената керамичких судова који се везују за остатке некрополе.

У непосредној близини предметног блока забележени су остаци зиданих водоводних канала у Улици Проте Матеје.

#### *В.2.2.3. Опште мере заштите културних добара*

Постојећи грађевински фонд у границама ПДР-а документује разнородност присутних облика и стилова, као и разне културне утицаје.

Улична мрежа, групације објеката и амбијенти саставни су део просторних односа и оквира оствареног у распону више од 100 година.

У односу на хронолошку слојевитост градитељског наслеђа, предметни блок нема чврсту висинску регулацију, а својим неједнаким волуменима и габаритима, као и стилским одликама, одражава време настанка формирајући простор хетерогене урбане структуре.

На предметном простору елементе наслеђа представљају улична матрица, регулација, силуета уличних фронтана, као и поједини објекти међуратне и послератне архитектуре.

Архитектонски и грађевински параметри, који дају идентитет простору, јесу, пре свега, грађевинска и регулациона линија, које се поклапају формирајући блок са ивичном изградњом и јасном парцелацијом, што треба да представља један од елемената за успостављање континуитета у предвиђеним интервенцијама за изградњу нових објеката.

Како би карактер изградње и форма компактног градског блока били очувани, сви објекти који су са становишта заштите културног наслеђа вредновани као објекти одређених споменичких вредности, задржавају се уз примену одговарајућих метода конзервације у зависности од валоризације конкретних објеката и просторних могућности, а што је приказано у графичком прилогу бр. 02 – ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА Поговља II Графички део ПДР-а.

Иако са аспекта архитектонских вредности објекат у Београдској бр. 32 није од интереса за службу заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, обавезно је презентовање његовог меморијалног и историјског значаја постављањем меморијалног зида и/или инволвирање постојеће спомен плоче унутар новопланираног просторног решења на парцели ГП1 у целини К.1, чијим презентовањем би био учињен историјски осврт на лик и дело Живадина Јуришића, професора ботанике, оснивача Ботаничке баште, Музеја српске земље и блиског сарадника Јосифа Панчића, за чије потребе је крајем 19. века објекат у Београдској бр. 32 и саграђен.

Простор испред вишеспратног објекта на углу Београдске и Његошеве улице планирати као уређени плато, опремљен елементима урбаног мобилијара, у циљу оживљавања и оплемењивања овог дела блока. Плато уредити и опремити као простор комуникације, одмора и релаксације са елементима (деловима) пројектованим у виду мањих зелених површина.

За све интервенције у блоку потребно је прибавити услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Града Београда.

У циљу заштите археолошког наслеђа и евентуалног уочавања археолошких налаза или остатака, обавезно је обезбеђивање археолошког надзора, посебно приликом извођења земљаних радова, те је с тим у вези обавезно учешће надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Београда у реализацији послова стручног надзора из области заштите градитељског наслеђа, све сходно одредбама Закона о културним добрима, док је обавеза Инвеститора да обезбеди финансијска средства за истраживање и одржавање тих добара до предаје овлашћеној установи заштите.

/Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере њихове заштите, Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. Р 3667/15 од 19. фебруара 2016. године/

### *В.2.3. Заштита животне средине*

Овим ПДР-ом нису планиране намене којима се уређује процена утицаја на животну средину па сходно томе ПДР не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину, што је наведено и Решењем о неприступању процени утицаја на животну средину ПДР-а блока између улица Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве („Службени лист Града Београда”, број 26/15).

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови заштите животне средине:

- обавезно је спровести прописану анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- на предметном простору није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, као и изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- у подземним гаражама неопходно је обезбедити:

1. систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести изнад највише зграде у окружењу, односно у слободну струју ваздуха;

2. систем за праћење концентрације угљенмоноксида;

3. систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

5. редовно пражњење и одржавање сепаратора;

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

7. смештај резервоара за складиштење енергенара за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удела и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;

- на предметном простору није дозвољено:

1. Уређење паркинг простора на слободни површинама у унутрашњости блока

2. Изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседног објекта

3. Обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;

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

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

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

- обавезно је обезбеђивање потпуно контролисаног прихвата заулене атмосферске воде са свих манипулативних површина, површина за прилаз доставних возила и интерних саобраћајница, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију;

- обавезно је изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепорпусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- обавезно је подизање/попуњавање дрвореда дуж улица Београдске, Проте Матеје и Његошеве;

- при пројектовању и изградњи стамбених објеката применити техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (СРПС УЈ6.201:1990);

- приликом изградња трансформаторских станица
- а исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

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

2. обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице чији је капацитет неопходно одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

3. није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

4. након изградње трансформаторских станица обавезно је извршити прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, периодична испитивања, достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

- у току извођења радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:

1. 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,

2. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

3. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020. („Службени лист Града Београда”, број 28/11);

/Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-63/2015-V-04 од 2. сктобра 2015. године/

#### *В.2.4. Заштита природних добара*

У границама ПДР-а не налазе се природна добра за које је покренут или спроведен поступак заштите сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), нити се предметно подручје налази у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног културног добра.

Приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови заштите природе:

- све јавне зелене површине повезати у систем, коришћењем зелених веза између постојећег и планираног зеленила, при чему је обавезно спровести контролу димензија

кореновог система приликом одабира врста, као и начина садње како коренов систем не би денivelисао терен (улице, тротоаре, паркинг подлоге) и како се не би укрштао са трасама подземних инсталација;

- предност дати аутохтоним врстама (минимално 50,00% врста) отпорне на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу;

- као декоративне врсте користити и стране врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима а да при том нису инвазивне;

- не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне): *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Ampelodesmosmos fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза) и *Prunus serotina* (касна сремза), као и алергеним врстама (тополе и сл.).

/Решење о утврђивању услова за заштиту природе, Заповед за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1890/3 од 1. октобра 2015. године/

#### *В.2.5. Заштита од елементарних непогода*

Блок у границама ПДР-а се, као и цео Београд, налази у зони средње зоне сеизмичке угрожености.

Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси максималног интензитета 70 МСК и малом вероватноћом 80 МСК скале.

На простору у границама ПДР-а при прорачуну конструкције будућих објеката морају се применити одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

/Сеизмолошки услови, Републички сеизмолошки завод, бр. 02-518/15 од 12. септембра 2015. године/

#### *В.2.6. Заштита од пожара*

У границама ПДР-а објекти морају бити пројектовани у складу са неопходним мерама заштите од пожара и то:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15);

- објектима морају бити обезбеђени приступни путеви 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”, бр. 8/95);

- у оквиру објеката обавезна је изградња хидрантске мреже, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 30/91);

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и 28/95);

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр. 11/96);

- објекти морају бити реализовани по Правилнику о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, бр. 101/10);

- системе вентилације и климатизације у објектима обавезно реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, бр. 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”, бр. 45/85);

- објекти морају бити реализовани у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21;

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, бр. 21/90);

- објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, бр. 32/4/83);

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, бр. 31/05);

- 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, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15);

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15);

- електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и трафостаница („Службени лист СФРЈ”, бр. 37/95);

- објекти, у случају гасификације, морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, бр. 10/90), уз прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место МРС 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 пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92), са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92);

- у случају гасификације објекти морају бити реализовани у складу са претходно прибављеним Условима мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за дистрибутивни гасовод на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења и безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник

РС”, број 54/15), Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15);

/Услови МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 07/9 бр. 217-245/2015 од 28. августа 2015. године, 07/9 бр. 217-256/2015 од 4. септембра 2015. године/

### *В.2.7. Мере енергетске ефикасности*

Унапређење енергетске ефикасности 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, резултирајући је ефекат смањења емисије штетних гасова што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) утврђује се обавеза пројектовања, изградње, коришћења и одржавања објеката у границама ПДР-а, на начин да се обезбеде прописана енергетска својства, као и следеће мере енергетске ефикасности које треба применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а:

- обавезно је побољшање топлотних карактеристика на постојећим објектима;

- обавезно је повећање енергетске ефикасности термоенергетских система;

- обавезно је коришћење савремених термоизолационих материјала, како би се смањила потрошња топлотне енергије;

- примењивати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде, расвете и обновљивих извора енергије;

- обавезно је коришћење грађевинских материјала који нису штетни за околину;

- обавезно је обезбеђивање минималних услова комфора у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС”, број 61/11);

- обавезна је примена адекватних облика, позиција и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

- обавезно је обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;

- неопходно је повећати топлотне добитке у објектима повољном оријентацијом објеката и коришћењем сунчеве енергије;

- 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;

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

Све ове мере применити при пројектовању и изградњи објеката у границама ПДР-а, као и током извођења, надзора и техничког пријема објеката а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

### *В.2.8. Саобраћајни услови за приступ и паркирање возила*

У границама ПДР-а у оквиру урбанистичких целина обезбедити одговарајући број паркинг места на следећи начин:

- 1,00 ПМ/50,00 квм НРГП (за трговину);

- 1,00 ПМ/60,00 квм НРГП (за пословање);

- 1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу (за становање);

- 1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета (за туризам/хотелијерство);

- 1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица (за угоститељство);

- 1,00 ПМ/100,00 квм БРГП (за складиштење и магацине).

У границама ПДР-а у оквиру урбанистичких целина приликом израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција потребе за гаражирањем решавати у оквиру сопствене грађевинске парцеле, у подземним гаражама, а на основу наведених параметара за одређене намене.

Места за стационирање возила и простор за маневрисање приликом улска и изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања (0°, 30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови) обавезно димензионисати према нормативима, а управна паркинг/гаражна места за путничке аутомобиле на следећи начин:

- за гаражни бокс – ширина не сме бити мања од 2,70 x 5,50 m;

- за паркинг/гаражна места са једностраном препреком димензије не мање од 2,40 x 4,80 m;

- за паркинг/гаражна места са двостраном препреком димензије не мање од 2,50 x 4,80 m;

- за паркинг/гаражна места без бочних препрека димензије не мање од 2,30 x 4,80 m.

Гаражна места намењена за комерцијалне делатности, због веће измењивости, морају бити димензија 2,50 x 5,00 m, са простором за маневрисање приликом улска и изласка на гаражна места од 6,00 m.

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити најмање 5% од укупног броја паркинг места за возила за особе са посебним потребама, минималне ширине 3,70 m, што ближе улазу у објекат.

Паркинг места за особе са посебним потребама, пешачке прелазе, рампе и пешачке комуникације пројектовати у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). Ова места је обавезно адекватно обележити у складу са прописима.

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити паркинг места за мотоцикле, не нарушавајући број паркинг места за путничка возила, на неискоришћеним површинама паркиралишта и гаража.

У оквиру паркинг простора обавезно је обезбедити постављање места за везивање бицикла („чешљеве”).

У оквиру гараже предвидети посебне коридире за кретање пешака као и постављање информационих табли на улазу у гаражу за обавештавање корисника о попуњености паркинга места и гараже.

Уколико се у оквиру гараже планира достава обавезно је пројектовати са елементима који у ситуационом и невелиционом смислу задовољавају аспекте погодности и безбедности за та возила у складу са прописима.

За подземне гараже подужни нагиб рампе може бити максимално 15%.

Максимални дозвољени нагиб за паркинга места и простора за маневрисање возила је 5%.

Сви нормативни елементи пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинга места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) морају се применити у поступку израде израде техничке документације и спровођења свих типова интервенција у оквиру свих урбанистичких целина у границама ПДР-а, сходно важећим правилницима и стандардима.

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

/Саобраћајни услови, Секретаријата за саобраћај – Одељење за планску документацију, IV-05 бр. 344.4-32/2015 од 24. септембра 2015. године/ ЈКП Београд пут, бр. V-33048/2015 од 30. септембра 2015. године/

### *В.2.9. Услови за евакуацију отпада*

Током спровођења ПДР-а, приликом израде техничке документације неопходне за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а обавезно је пројектовање и изградња надземних, подземних или прес судова/контејнера за одлагање комуналног отпада из планираних објеката у складу са посебно прибављеним условима ЈКП Градска чистоћа.

Места за смештај контејнера за евакуацију отпада планирати ван јавних саобраћајних површина, према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 27/02 и 11/05) тако да својом позицијом не ометају прегледност јавног пута, односно колског приступа.

#### *В.2.9.1. Надземни судови/контејнери*

Смећаре пројектовати као засебне затворене просторије, без прозора, са осветљењем, тачећим местом са славином и холендером, гајгер сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Обавезно је обезбедити директан и неометан приступ комуналним возилима за изношење смећа до контејнера највише 15,00 m од контејнера, на равной подлози, без степеника, са успоном до 3%. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице.

#### *В.2.9.2. Подземни судови/контејнери*

За депоновање неселективног отпада могуће је израдити и подземне контејнере запремине 3,00 m<sup>3</sup>, према посебно прибављеним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

/Технички слови, ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 13425 од 8. септембра 2015. године/

### *В.2.10. Услови за кретање особа са инвалидитетом*

Приликом израде техничке документације за све типове интервенција на објектима у границама ПДР-а и касније изградње, неопходно је обезбедити услове за несметано и кон-

тинуирано кретање и приступ у све садржаје особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, децом и старијим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

#### *В.2.11. Услови за цивилну заштиту људи и добара*

У складу са Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 11/09, 92/11 и 93/12) приликом изградње стамбених објеката са подрумским етажама над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист СРЈ”, број 13/98), односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

/Услови Министарства одбране бр. 2867-2 од 13. октобра 2015. године/

## **В.3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена**

### *В.3.1. Саобраћајне површине*

Улична мрежа у границама ПДР-а заснива се на елементима дефинисаним ППР-ом.

У границама ПДР-а обрађене су следеће саобраћајнице:

- Београдска;
- Крунска;
- Проте Матеје;
- Његошеве;

Београдска улица има значај улице првог реда, Крунска и Његошева су улице другог реда док улица Проте Матеје припада секундарној уличној мрежи.

#### *В.3.1.1. Урбанистички услови за постојеће и планиране саобраћајне површине*

У границама ПДР-а профили саобраћајница остају непромењени и у уводе се нови колски приступи из улица Београдске и Проте Матеје у урбанистичке целине у блоку.

Задржавају се постојећа паркинга места на тротоару у Београдској улици од Његошеве до Крунске улице, осим у зони новоформираних колских улаза.

#### **ПРИСТУПИ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА К.1 И К.2 ИЗ БЕОГРАДСКЕ УЛИЦЕ**

Колски улаз/излаз ка урбанистичким целинама К.1 и К.2 дефинисан је директно из правца Београдске улице и то на следећи начин:

– ка урбанистичкој целини К.1 од које се формира јединствена грађевинска парцела ГП 1, која обухвата парцеле КП 375/1, КП 376/1, КП 377/1, КП 378/1, КП 379/1, КП 380/1, КП 381/1 КО Врачар, преко 2 (два) двосмерна улаза/излаза преко КП 380/1 и КП 376/1 КО Врачар, при чему је искључење и укључење возила директно из главног тока Београдске улице, у смеру од улице Његошеве до Крунске улице;

– ка урбанистичкој целини К.2 од које се формира јединствена грађевинска парцела ГП 4, која обухвата парцеле КП 385, КП 386, КП 387 КО Врачар преко 1 улаза/излаза, при чему је укључење и искључење возила директно из главног тока Београдске улице, у смеру од Његошеве улице до Крунске улице;

#### ПРИСТУПИ УРБАНИСТИЧКОЈ ЦЕЛИНИ С.1 ИЗ УЛИЦЕ ПРОТЕ МАТЕЈЕ

Урбанистичкој целини С.1, у оквиру које се налазе 3 (три) грађевинске парцеле на којима је предвиђена нова изградња, директно остваривање свих саобраћајних кретања (колског, интервентног и пешачког), односно улаза/излаза за потребе грађевинских парцела, једино је могуће из Улице Проте Матеје.

#### В.3.1.2. Систем јавног градског превоза

У систему јавног градског превоза у границама ПДР-а задржавају се све постојеће трасе аутобуских и трамвајских линија са непромењеним локацијама стајалишта у непосредној близини простора обухваћеног овим ПДР-ом, уз повећање превозних капацитета и замену постојећих трамвајских возила.

Регулациони и попречни профил унутрашњих саобраћајних трака у Београдској улици са утопљеним трамвајским шинама садржи све потребне габарите за двосмерно вођење трамвајско-аутобуског саобраћаја. Приликом реконструкције трамвајске пруге све елементе треба ускладити са прописима за пројектовање, грађење и одржавање трамвајских пруга.

У будућем попречном профилу трасе електроенергетских каблова ЈГС-а испод тротоарских и коловозних површина треба задржати као трајне позиције подземне инфраструктуре за напајање подсистема ЈГС-а на електро погон.

Предвидети да се сва напајања контактне мреже задрже на приближним местима, као и секционицање мреже.

Дуж траса линија јавног градског превоза у зони овог ПДР-а не планира се формирање нових стајалишта јавног превоза.

#### В.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти

У оквиру овог поглавља приказана је планирана мрежа инфраструктуре, правила прикључења на постојеће инфраструктурне системе као и начин повећања капацитета постојећих.

##### В.3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

Предвиђена потрошња на простору обухваћеном овим ПДР-ом је  $Q_{sr, dn} = 10,20$  l/s и максимална потрошња за гашење пожара  $Q_{roz} = 67,50$  l/s.

За спринклер систем планирати резервоар.

За урбанистичке целине С.2 и К.3 за које није предвиђен спринклер систем, унутрашњу хидрантску мрежу спојити на спољну хидрантску мрежу.

Цевовод  $\varnothing 100$  у Крунској улици и  $\varnothing 80$  у Улици Проте Матеје од Његошеве до кућног броја 37 заменити цевоводом минималног пречника  $\varnothing 150$  у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

Приликом извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења постојећих цевовода, па изградњу радити у складу са техничким правилима и прописима надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерним шахтовима, искључиво према техничким условима ЈКП Београдски водовод и канализација.

/Технички услови за водоводну мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 47364 I4-2-911, Т-3309 од 15. октобра 2015. године/

##### В.3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Према раније рађеном пројекту за шире подручје (Главни пројекат реконструкције канализационе мреже на подручју Славије, ЈКП „Београдски водовод и канализација”, 1992. год), предвиђена су појачања капацитета канализационе мреже у Његошевој улици (са  $\varnothing 300-350$  mm на  $\varnothing 500$  mm) и у горњем делу Улице Проте Матеје (са  $\varnothing 250$  mm на  $\varnothing 300$  mm), као и појачање канала у делу Београдске улице и то до деонице која је пречника  $\varnothing 250$  mm, на прописани минимални пречник за канал општег система  $\varnothing 300$  mm.

Услед постојања могућности изливања нафте и њених деривата са паркинга, неопходно је отпадну воду са ових површина, пре упуштања у градску канализацију, претходно пропустити кроз сепараторе масти и уља, како би се одстаниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12).

Прикључење објеката на канализациону мрежу врши се искључиво према техничким условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

/Технички услови за канализациону мрежу, ЈКП „Београдски водовод и канализација” 47364/2 I4-2/911 од 14. октобра 2015. год./

##### В.3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити следеће електроенергетске објекте:

– Трансформаторску станицу 10/0,4kV типа МБТС или у објекту (ТС-1) капацитета трансформатора 1000 kVA. Трансформаторску станицу позиционирати у оквиру урбанистичке целине К.1 на КП 379/1, 380/1 или 381/1 КО Врачар, све у складу са условима и важећим техничким прописима и препорукама;

– Трансформаторску станицу 10/0,4kV типа МБТС или у објекту (ТС-2) капацитета трансформатора 1000 kVA. Трансформаторску станицу позиционирати у оквиру урбанистичке целине К.2 на КП 385 КО Врачар, све у складу са условима и важећим техничким прописима и препорукама;

– Изградити потребан број 1 kV водова за напајање опеређених садржаја. Користити проводнике одговарајућег типа и пресека у складу са важећим техничким прописима и препорукама;

Обезбедити простор за излазак 10 и 1 kV кабловских водова будуће ТС 10/0,4 kV ради уклапања у постојећу мрежу и растерећења постојећих ТС-1 10/0,4 kV.

Не угрожавати постојећи подземни електроенергетски 110 kV вод, који је положен на дубини од 1,40 m испод површине тла, тако што се изнад њега може скидати слој земље само до дубине 0,90 m т.ј. до нивоа од 0,50 m изнад кабла.

Приликом извођења радова водити рачуна да постоји могућност да се овај вод може налазити и на мањој дубини од наведене.

Радове у близини подземног 110 kV вода вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на кабл 110 kV, да не би дошло до оштећења кабла, јер измештање овог вода није дозвољено.

Уколико се при извођењу радова на изградњи објеката у границама ПДР-а угрожавају постојеће деонице 10 kV и 1 kV вода и уколико није могуће обезбедити прописима предвиђене сигурносне висине и растојања, водове је потребно изместити проводницима одговарајућег типа и пресека и заштитити их у складу са важећим техничким прописима и препорукама ЕПС Дистрибуције.

Уколико је потребно измештање 1 kV мреже и кућних прикључака ради постизања прописаних сигурносних растојања, измештање извршити проводницима одговарајућег типа и пресека.

Постојеће стубове који се задржавају, статички проверити за нове силе затезања и углове скретања трасе и уколико не задовољавају предвидети нове стубове.

При укрштању и паралелном вођењу каблова са другим инсталацијама поштовати прописима предвиђена сигурносна растојања и углове укрштања.

Уколико се траса кабла нађе испод коловоза, водове заштити постављањем у кабловску канализацију прописаних димензија и обезбедити резерву у кабловицама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за каблове 1 kV 50% резерву.

Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта.

При извођењу радова заштитити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.

Потребно је да се у траси вода не налазе објекти који би угрожавали електроенергетски вод и онемогућавали приступ воду.

Све радове изводити у складу са важећим техничким прописима и препорукама и интерним стандардом надлежне ЕПС Дистрибуције и сходно томе прикључење објеката на електроенергетску мрежу вршити искључиво према техничким условима ЕПС Дистрибуције.

/Технички услови, ЕПС Дистрибуција, бр. 135146/2-15 од 30. октобра 2015. године/

#### В.3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користити следећи норматив:

– 1,50 ТЕЛЕФОНСКИХ ПРИКЉУЧАКА/1,00 стамбену јединицу (за становање);

– 1,00 ТЕЛЕФОНСКИ ПРИКЉУЧАК/50,00 квм НЕТО (за пословање/делатности);

Приликом израде техничке документације у границама ПДР-а утврђују се следеће мере и услови ЈП Телеком Србија:

– Неопходно је повећати капацитет тк мреже;

– За нове стамбене објекте приступна ТК мрежа се може реализовати ФТТВ (Fiber to the Building) технологијом монтажом IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији ФТТН (Fiber to the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова;

– За нове пословне објекте планира се реализација ФТТВ (Fiber to the Building) решења полагањем провидног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме;

– Приступна тк мрежа треба да буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем ТК канализације;

– Планирати изградњу приводне ТК канализације од постојећих тк окана до предвиђених објеката како би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за предвиђену изградњу;

– Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката;

Прикључење објеката на телекомуникациону мрежу врши се искључиво према условима ЈП „Телеком Србија”.

/Услови, Телеком Србија, бр. 336010/2-2015 од 1. октобра 2015. године/

#### В.3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

У границама ПДР-а планирана је изградња следећих следећих топловода:

– Топловод пречника Ø168,3/4,0/250 – дуж Београдске улице;

– Топловод пречника Ø139,7/4,0/225 – у Улици Проте Матеје (од кућног бр. 43 до Крунске улице);

Приликом израде техничке документације коридоре нових топловода ускладити са осталом комуналном инфраструктуром тако да сва минимална дозвољена растојања буду испоштована.

Прикључење свих објеката на топлификациону мрежу је индиректно, преко једне или више подстаница, које се обавезно смештају у подрумске, техничке етажне, оријентисане према улици, за коју је потребно обезбедити просторију одговарајуће површине за смештање комплетне инсталације са прикључцима за воду, струју и канализацију, а све у зависности од капацитета топлотне подстанице.

Прикључење објеката на топоводну мрежу вршити искључиво према условима ЈП „Београдске електране”.

/Технички услови, ЈКП „Београдске електране”, бр. I-16666/3 од 2. октобра 2015. године/

#### В.3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

Простор у границама ПДР-а се налази у зони предвиђене гасификације.

За потребе блока у обухвату ПДР-а део трасе гасоводне мреже Врачар пројектовати као прстен око блока у регулационом профилу саобраћајница, у зони тротоара једнострано дуж парне стране Београдске улице, парне стране Крунске улице, непарне стране Улице Проте Матеје и непарне стране Његошеве улице.

Снабдевање природним гасом ће се вршити са МРС „Врачар” која се налази ван граница ПДР-а.

Дистрибутивну гасоводну мрежу радити од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара.

На дистрибутивну гасоводну мрежу могуће је прикључење свих објеката у границама ПДР-а.

Приликом израде техничке документације и спровођења интервенција у границама ПДР-а обавезно је да сви потрошачи морају имати засебно мерило протока гаса.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 40,00 cm, а при укрштању 20,00 cm испод гасовода, док растојање дистрибутивног гасовода од темеља објекта износи 1,00 m.

Минимална дубина укопавања гасовода при полагању у зеленој површини је 0,80 m, а у тротоару 1,00 m од горње ивице цеви до горње коте тротоара.

Приликом укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта, а уколико то није могуће извесити, одступања која су дозвољена крећу се до угла од 60,00°.

Укрштање гасовода са саобраћајницама се врши полагањем гасовода у заштитну цев, а могуће је исто урадити и без заштитне цеви ако се статичким прорачуном цевовода утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања, мерено од горње ивице гасовода до горње коте коловоzne конструкције пута износи мин 1,35 m.

Прикључење објеката на гасоводну мрежу врши се искључиво према условима ЈП „Србијасгас”.

/Технички услови, ЈП „Србијасгас”, бр. 06-03/18207 од 14. септембра 2015. године/

### *В.3.3. Зеленило у регулацији саобраћајница*

Једини тип јавних зелених површина на простору у границама ПДР-а представљају дрвореди и травњак у регулацији Крунске улице.

Јавних зелених површина у оквиру блока нема.

Постојеће трасе дрвореда у свим улицама око предметног блока се задржавају јер представљају трајно добро града и као такви се штите.

Део дрвореда у Београдској улици се уклања за потребе формирања приступа урбанистичким целинама К.1 и К.2.

Постојеће дрвореде у улицама Београдској, Крунској и Проте Матеје где је потребно допунити новим дрворедним садницама.

Дрворедне саднице дуж паркинг површина, постављати у отворе минималне ширине 0,75 m, покривене решетком у нивоу подлоге и без ивичњака, примењујући врсте дрвећа које морају бити здраве и отпорне на негативне услове средине, штеточине и биљне болести, високих естетских критеријума (правилне, симетричне крошње), одговарајућег колорита, а које није на листи евидентираних алергена.

Висине и ширине дрвореда, као и избор врста, одредити у складу са наменама, карактеристикама и димензијама регулационих профила у оквиру кога се постављају.

Приликом позиционирања улаза и излаза из гаража, које су на површинама осталих намена, обавезно је задржававање постојећих стабала.

/Технички услови, ЈКП „Зеленило – Београд”, VII/3 51/325 од 5. октобра 2015. године/

### *В.3.4. Јавне службе, јавни објекти и комплекси*

У површинама јавних намена у оквиру ПДР-а заступљене су:

– Јавне службе и јавни објекти – Завод за здравствену заштиту студената;

– Саобраћајне површине намењене колском и пешачком саобраћају;

Корисници ће користити постојеће капацитете јавних служби и јавних установа које су у контактної зони са границама ПДР-а и то:

– Централни објекат Дома здравља Врачар у Бојанска 16, удаљен око 1,00 km од граница ПДР-а;

– Здравствена станица „Луј Пастер” Књегине Зорке 15, удаљен око 1,60 km од граница ПДР-а;

– Оснивну школу „Владислав Рибникар” Краља Милутина;

– Вртић „Бисер” Светозара Марковића 14;

У оквиру урбанистичке целине К.2 предвиђена је изградња једног депанданса дечије установе капацитета 80

деце, с тим да се слободна површина од 8,00 квм по детету за 40 деце обезбеди у оквиру грађевинске парцеле, а за 40 деце у контактном блоку између улица Његошеве, Београдске и Краља Милана.

/Услови, Секретаријат за образовање и дечију заштиту, VII-01 бр. 031-835 од 22. октобра 2015. године и VII-01 бр. 031-835 од 23. августа 2016. године. Секретаријат за здравство, II-02 бр. 50-795/15 од 10. септембра 2015. године/

### *В.3.5. Урбанистичка целина Ј.1*

#### *В.3.5.1. Општи подаци о урбанистичкој целини*

Урбанистичку целину Ј.1 чини грађевинска парцела ГП 15 у чијем се обухвату налази цела КП 368 Врачар на којој се налази објекат спратности Пр+2+Пк, који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 15 обухвата део блока на регулационој линији према улици Проте Матеје и границе грађевинске парцеле се поклапају са границама постојеће катастарске парцеле, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### *В.3.5.2. Планирана намена*

Процент заступљености на грађевинској парцели јавне намене – специјализоване здравствене заштите као доминантне намене износи 100%.

#### *В.3.5.3. Могућности и ограничења*

Постојећи објекат јавне намене се задржава.

Према условима надлежних институција, осим адаптације и реконструкције постојећег објекта у габаритима, нема потребе за изградњом и/или доградњом нових капацитета.

У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док промена намене није дозвољена.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећег објекта.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично).

#### *В.3.5.4. Урбанистички параметри*

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа јесте постојећи индекс заузетости који је остварен на постојећем објекту јавне намене и као такав се задржава, без могућности увећања.

Максимална дозвољена висина објекта је постојећа и остаје непромењена.

#### *В.3.5.5. Приступ и паркирање*

Паркирање је решено у оквиру грађевинске парцеле и не постоје нове могућности за паркирање возила.

Колски приступ остварен је кроз постојећи колски приступ из Улице Проте Матеје, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступ остварен је из Улице Проте Матеје.



### В.3.5.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на бочној граници парцеле, према урбанистичкој целини С.1.

На бочној граници парцела према урбанистичкој целини С.1, ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру урбанистичке целине Ј.1, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лакших материјала репрезентативног изгледа и зеленила максималне висине 1,40 m, са максималном висине зиданог по-стаменталног дела ограда од 0,60 m.

### В.3.5.7. Уређење зелених и слободних површина

Нема могућности за формирање нових зелених површина па оне остају на затеченом нивоу, уз обавезу њиховог одржавања.

### В.3.5.8. Архитектонско обликовање

Имајући у виду дозвољене интервенције нема посебних захтева у погледу архитектонског обликовања.

Није дозвољено спровођење интервенција у габаритима таванских делова објеката (тамо где постоје), чији је циљ претварање таванског простора у просторе основне намене, осим интервенција које се односе на њихово текуће и инвестиционо одржавање.

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција положај свих спољних јединица клима уређаја обавезно ускладити, уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, првенствено намењених њиховом ношењу и маркирању на фасади.

### В.3.5.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 15 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 15 дате у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

### В.3.5.10. Фазна реализација

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

### В.3.5.11. Минимална комунална опремљеност

Грађевинска парцела ГП 15 је комунално опремљена.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

### В.3.5.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини Ј.1	
Параметар:	Вредност:
Кадастарске парцеле у урбанистичкој целини Ј.1	цела КП 368 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини Ј.1	ГП 15
Површина урбанистичке целине Ј.1 (ГП 15)	640,61 квм
Максимална висина објеката	постојећа

Параметар:	Вредност:
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат зелених површина	постојећи
Минимални проценат незастртих зелених површина	постојећи
Минимални број паркинг места за становање	/
Минимални број паркинг места за пословање	/
Минимални број паркинг места за трговину	/
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	/
Минимални број паркинг места за угоститељство	/
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	/

Прилог 9: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини Ј.1

## В.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

За све грађевинске парцеле на којима је овим ПДР-ом предвиђена изградња или доградња обавезно је применити следеће:

- дозвољено је формирање светларника минималне површине од 6,00 квм, за потребе вентилације, осветљавања помоћних просторија и смештај спољних јединица клима уређаја, уз његово обавезујуће усклађивање са светларницима суседних објеката, уколико постоје;

- приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 квм светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 квм;

- уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника;

- грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m;

- нови објекат се наслања на калкане суседних објеката у пуној површини калкана и не сме бити већи од габарита суседног калкана постојећег објекта, који је својим капацитетом и бонитетом у складу са ПДР-ом и чија замена није предвиђена, а што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а;

- уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,60 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта;

- минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта;

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта;
- за угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле;
- приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност суседних објеката са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката, те је у те сврхе обавезно урадити претходна статичка и геомеханичка истраживања, у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о геолошким истраживањима и рударству („Службени гласник РС”, број 101/15);
- у свим урбанистичким целинама, осим у С.1 и С.2, на приземљу објеката је обавезно пословање.

#### В.4.1. Урбанистичка целина С.1

##### В.4.1.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С.1 чине грађевинске парцеле ГП 9, ГП 12 и ГП 16 у чијем се обухвату налазе целе КП КП 361, КП 365, КП 369 и део КП 276 КО Врачар.

Грађевинске парцеле ГП 9, ГП12 и ГП 16 обухватају део блока на регулацији према Улици проте Матеје.

Границе грађевинских парцела ГП 9 и ГП 16 и делом ГП 12 се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Грађевинска парцела ГП 9

У обухвату грађевинске парцеле ГП 9 налази се цела КП 361 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекти спратности Пр и Пр+1 који су предвиђени за уклањање.

Грађевинска парцела ГП 12

У обухвату грађевинске парцеле ГП 12 налазе се цела КП 365 и део КП 276 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекти спратности Пр и Пр+1 који су предвиђени за уклањање.

Грађевинска парцела ГП 16

У обухвату грађевинске парцеле ГП 16 налазе се цела КП 369 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+2+Пк који је предвиђен за уклањање.

##### В.4.1.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.

У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично.

##### В.4.1.3. Могућности и ограничења

Дозвољава се изградња нових објеката.

Сви постојећи објекти се уклањају у случају изградње нових објеката.

У габаритима постојећих објеката дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције без промене намене.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично).

Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је оивичена предњом грађевинском линијом (ПГЛ), задњом грађевинском линијом (ЗГЛ) и бочним грађевинским линијама (БГЛ), а што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Планирани стамбено-пословни објекти морају бити постављени на регулационој линији ка улици Проте Матеје, као интерполовани објекти у непрекинутом низу, обострано узидани према суседним грађевинским парцелама, осим објекта на ГП16 који се поставља на предњу грађевинску линију постојећег објекта у унутрашњости парцеле.

Доминантна намена је становање високог стандарда које мора бити позиционирано на вишим етажама планираног објекта (од I до Пс), док је у приземљу (Пр) планираних објеката обавезна изградња трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена, који својом функцијом не нарушавају комфор становања и животну средину, и то трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С.1.

Дозвољава се изградња подземне гараже.

Грађевинска парцела ГП 9

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаже објекта ка Улици проте Матеје 41 износи 152,70 мнв.

Грађевинска парцела ГП 12

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаже објекта ка Улици проте Матеје 35 износи 151,00 мнв.

Грађевинска парцела ГП 16

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаже објекта ка Улици проте Матеје 27 износи 145,20 мнв.

##### В.4.1.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости из надземних етажа износи Из=60%.

Максимални индекс заузетости из подземних етажа износи Из=90%.

##### В.4.1.5. Приступ и паркирање

Приликом израде техничке документације за изградњу објекта обавезно је остварити колски и пешачки приступ на јавну саобраћајну површину – Улицу Проте Матеје.

Колски приступ остварити из Улице Проте Матеје, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром, на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачки приступ остварити из Улице Проте Матеје.

Паркирање решавати у оквиру нових објеката.

Дозвољено је паркирање на слободним површинама у оквиру грађевинских парцела.

Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима датим у делу В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстурални део ПДР-а.

У поступку израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје, а у складу са важећим правилницима, стандардима и делом В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

#### В.4.1.6. Ограђивање грађевинске парцеле у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на бочним и задњим границама грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 према суседним грађевинским парцелама и урбанистичким целинама.

Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру урбанистичке целине С.1, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између парцела, тако да власник гради ограду на својој парцели.

Уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање бочних ограда грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 или осовинско постављање јединствених, заједничких бочних ограда, границом суседних парцела.

Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лакх материјала репрезентативног изгледа и зеленила максималне висине 1,40 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограда од 0,60 m.

#### В.4.1.7. Уређење зелених и слободних површина

Обавезно је формирање површина под плански сађеним зеленилом (дрвеће и шибље сађеним у дрворедима, групама и појединачно, површине са перенама и цветњацима) и озелењених паркинг простора.

Обавезно је остварити минимално 10% од површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине.

Зелене незастрте површине су зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 10% површине парцеле у директном контакту са тлом уз обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др).

Обавезно је озелењавање равних кровова подземних гаража и делова подземних објеката ниским растињем, нижих вегетативних форми са пљихом кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од 0,60 cm.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресађу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Дозвољава се примена и постављање система вертикалног озелењавања на слободним фасадама, зидовима и стубовима, кровних башти и живе оградe око пешачких и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора уз примену пратећег мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

#### В.4.1.8. Архитектонско обликовање

У обликовању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова.

Последњу етажу објекта изводити искључиво у форми повученог спрата.

Фасадна платна повучене етаже морају бити повучена од предње (ПГЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57° у односу на регулациону равну.

Изнад повучене етаже обавезна је изградња равног или скривеног косог крова максималног нагиба до 10%.

Приступне правце ка дворишном делу грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Дозвољено је да надземни грађевински елементи (испусти, еркери, препусти, конзоле, терасе, балкони и слични елементи обликовања) прелазе регулациону линију на висини изнад 4,50 m од нулте (апсолутне) коте ка Улици проте Матеје, максимално 0,60 m испред регулационе линије и повучен од краја суседних објеката најмање онолико колико је препуштен испред регулационе линије, док њихова површина не сме бити већа од 40% укупне површине оног фасадног платна објекта на коме се налазе.

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасади објекта према Улици Проте Матеје.

Приликом израде техничке документације и спровођења изградње објекта положај спољних јединица клима уређаја на фасадама, где је њихово постављање дозвољено, обавезно уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, намењених њиховом ношењу и маркирању на фасади.

#### В.4.1.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 датих у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### В.4.1.10. Фазна реализација

Није могућа фазна реализација дозвољених интервенција.

#### В.4.1.11. Минимална комунална опремљеност

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско-пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинских парцела ГП 9, ГП 12 и ГП 16 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

## В.4.1.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С.1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини С.1	целе КП 361, 365 и КП 369 и део КП 276 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С.1	ГП 9, ГП 12 и ГП 16
Површина урбанистичке целине С.1 (ГП 9, ГП 12 и ГП 16)	1.185,46 квм
Максимални Индекс заузетости (Из)	60%
Максимални проценат незастртих зелених површина	10%
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП
Грађевинска парцела ГП 9	
Параметар:	Вредност:
Површина грађевинске парцеле (ГП 9)	546,89 квм
Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаж/објекта ка ул. Проте Матеје 41	152,70 мнв
Грађевинска парцела ГП 12	
Параметар:	Вредност:
Површина грађевинске парцеле (ГП 12)	318,13 квм
Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаж/објекта ка ул. Проте Матеје 35	151,00 мнв
Грађевинска парцела ГП 16	
Параметар:	Вредност:
Површина грађевинске парцеле (ГП 16)	320,44 квм
Максимална апсолутна кота венца/ограде прве/последње повучене етаж/објекта ка ул. Проте Матеје 27	145,20 мнв

Прилог 10: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С.1

## В.4.2. Урбанистичка целина С.2

## В.4.2.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину С.2 чине грађевинске парцеле ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18 у чијем се обухвату налазе целе КП 357, КП 358, КП 360, КП 362, КП 363, КП 364, КП 366, КП 367, КП 370, КП 371, КП 382, КП 383 и део КП 276 КО Врачар.

Грађевинске парцеле ГП 2, ГП 3, ГП 5 и ГП 18 обухватају део блока на регулацији према Београдској улици и границе грађевинских парцела се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Грађевинске парцеле ГП 5 и ГП 6 обухватају део блока на регулацији према Крунској улици и границе грађевинских парцела се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Грађевинске парцеле ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14 и ГП 17 обухватају део блока на регулацији према улици Проте Матеје и границе грађевинских парцела се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а, осим регулације ГП 10, ГП 11

која је дефинисана аналитичким тачкама у „Gaus Kriger” – овом референтном систему, а што је такође приказано у наведеном графичком прилогу.

Грађевинске парцеле ГП 17 и ГП 18 обухватају део блока на регулацији према Његошевој улици и границе грађевинских парцела се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Грађевинске парцеле ГП 5, ГП 17 и ГП 18 су угаоне и налазе се на регулацији две улице.

Грађевинска парцела ГП 2

У обухвату грађевинске парцеле ГП 2 налази се цела КП 382 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 3

У обухвату грађевинске парцеле ГП 3 налази се цела КП 383 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекат спратности По+Пр+4+Пк и објекти приземне спратности који се задржавају.

Грађевинска парцела ГП 5

У обухвату грађевинске парцеле ГП 5 налази се цела КП 357 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+4+Пс који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 6

У обухвату грађевинске парцеле ГП 6 налази се цела КП 358 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+3+Пс који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 8

У обухвату грађевинске парцеле ГП 8 налази се цела КП 360 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекат спратности Пр+4+Пк и приземни објекат који се задржавају.

Грађевинска парцела ГП 10

У обухвату грађевинске парцеле ГП 10 налазе се целе КП 362 и КП 363 КО Врачар и део КП 276 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекат спратности Пр+3+Пс и приземни објекат који се задржавају.

Грађевинска парцела ГП 11

У обухвату грађевинске парцеле ГП 11 налазе се цела КП 364 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+4+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 13

У обухвату грађевинске парцеле ГП 13 налазе се цела КП 366 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+4+Пс који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 14

У обухвату грађевинске парцеле ГП 14 налазе се цела КП 367 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+4+Пс који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 17

У обухвату грађевинске парцеле ГП 17 налазе се цела КП 370 КО Врачар и на њој се налази стамбени објекат спратности Пр+3+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 18

У обухвату грађевинске парцеле ГП 18 налазе се цела КП 371 КО Врачар и на њој се налазе стамбени објекат спратности Пр+5+Пк и приземни објекти који се задржавају.

## В.4.2.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености становања као доминантне намене износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 80%.

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних, пословних и осталих компатибилних намена износи 20%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.

#### В.4.2.3. Могућности и ограничења

У габаритима постојећих објеката, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док се промена намене дозвољава искључиво на нивоу приземне етаже (Пр) и прве етаже (I), и то у оне компатибилне намене које не угрожавају основну намену становања и животну средину, као што су трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања (приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине С.2.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећих објеката.

На дворишним објектима (гаражама, магацинима) нису дозвољене никакве интервенције осим интервенција инвестиционог одржавања.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично).

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност постојећих објеката са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката.

#### В.4.2.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости из надземних етажа јесте постојећи индекс заузетости и као такав се задржава, без могућности увећања.

Максимална дозвољена висина објеката је постојећа и остаје непромењена.

#### В.4.2.5. Приступ и паркирање

Дозвољено је паркирање на слободним површинама у оквиру грађевинских парцела.

Грађевинска парцела ГП 2 и ГП 3

Колски приступи не постоје док су пешачки приступи остварени су из Београдске улице.

Грађевинска парцела ГП 5

Колски приступ не постоји док су пешачки приступи остварени су из Београдске и Крунске улице.

Грађевинска парцела ГП 6

Колски приступ остварен је кроз постојећи колски пролаз из Крунске улице, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром док је пешачки приступ остварен из Крунске улице.

Грађевинска парцела ГП 8 и ГП 14

Колски приступи не постоје док су пешачки приступи остварени су из Улице протe Матеје.

Грађевинска парцела ГП 10, ГП 11 и ГП 13

Колски приступи остварени су кроз постојеће пролазе из Улице Проте Матеје, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром, а пешачки приступи остварени су из Улице Проте Матеје.

Грађевинска парцела ГП 17

Колски приступ не постоји док су пешачки приступи остварени су из Улице Проте Матеје и Његошеве.

Грађевинска парцела ГП 18

Колски приступ остварен је кроз постојећи пролаз из Београдске, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром, док су пешачки приступи остварени и из Његошеве и Београдске улице.

В.4.2.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине грађевинска парцела ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18

Ограђивање је могуће на бочним и задњим границама грађевинских парцела.

Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру урбанистичке целине С.2, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник гради ограду на својој парцели.

Уколико се власници усагласе, могуће је и изостављање бочних ограда грађевинских парцела или осовинско постављање јединствених, заједничких бочних ограда, границом суседних парцела.

Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лакних материјала репрезентативног изгледа и зеленила максималне висине 1,40 m, са максималном висине зидааног по-стаменталног дела ограда од 0,60 m.

Грађевинска парцела ГП 2

Ограђивање није могуће.

#### В.4.2.7. Уређење зелених и слободних површина

Нема могућности за формирање нових зелених и/или слободних површина па оне остају на затеченом нивоу, уз обавезу њиховог одржавања.

#### В.4.2.8. Архитектонско обликовање

Имајући у виду дозвољене интервенције нема посебних захтева у погледу архитектонског обликовања.

Није дозвољено затварање и застакљивање балкона и тераса, као ни спровођење интервенција у габаритима таванских делова објеката (тамо где постоје), чији је циљ претварање тавнског простора у просторе основне или компатибилне намене, осим интервенција које се односе на њихово текуће и инвестиционо одржавање.

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција положај свих спољних јединица клима уређаја обавезно ускладити, уједначити и визуелно маркирати формирањем унифицираних елемената, првенствено намењених њиховом ношењу и маркирању на фасади.

#### В.4.2.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинских парцела ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинских парцела ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18 датих у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### В.4.2.10. Фазна реализација

Не постоје услови за спровођење фазне реализације.

**В.4.2.11. Минимална комунална опремљеност**

Грађевинске парцеле ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18 су комунално опремљене. Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

**В.4.2.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара**

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини С.2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини С.2	целе КП 357, КП 358, КП 360, КП 362, КП 363, КП 364, КП 366, КП 367, КП 370, КП 371, КП 382, КП 383 и део КП 276 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини С.2	ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18
Површина урбанистичке целине С.2 (ГП 2, ГП 3, ГП 5, ГП 6, ГП 8, ГП 10, ГП 11, ГП 13, ГП 14, ГП 17 и ГП 18)	6.294,63 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 2	307,46 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 3	604,96 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 5	642,76 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 6	647,34 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 8	537,35 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 10	708,74 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 11	318,92 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 13	377,08 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 14	378,89 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 17	411,90 квм
Површина грађевинске парцеле ГП 18	1.358,84 квм
Максимална апсолутна кота венца на регулацији	постојећа
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат незастртих зелених површина	постојећи
Минимални број паркинг места за становање	постојећи
Минимални број паркинг места за пословање	постојећи
Минимални број паркинг места за трговину	постојећи
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	постојећи
Минимални број паркинг места за угоститељство	постојећи
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	постојећи

Прилог 11: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини С.2

**В.4.3. Урбанистичка целина К.1**

**В.4.3.1. Општи подаци о урбанистичкој целини**

Урбанистичку целину К.1 чини грађевинска парцела ГП 1 у чијем се обухвату налазе целе КП 375/1, КП 375/2, КП 376/1, КП 376/2, КП 377/1, КП 377/2, КП 378/1, КП 378/2, КП 379/1, КП 379/2, КП 380/1, КП 380/2, КП 381/1 и КП 381/2 КО Врачар и на њој се налазе девастирани објекти приземне спратности ниског бонитета, чије је уклањање обавезно.

Грађевинска парцела ГП 1 обухвата део блока на регулацији према Београдској улици и границе грађевинске парцеле се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

**В.4.3.2. Планирана намена**

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена, као доминантних, износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

Минимални проценат заступљености становања као компатибилне намене износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.

**В.4.3.3. Могућности и ограничења**

Дозвољава се изградња нових објеката.

Сви постојећи објекти се уклањају у случају изградње нових објеката.

Сви постојећи објекти се уклањају и нису дозвољене интервенције у постојећим габаритима објеката из безбедносних разлога.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, оставе и слично).

Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је оивичена предњом грађевинском линијом (ПГЛ), задњом грађевинском линијом (ЗГЛ) и бочним грађевинским линијама (БГЛ), а што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Дозвољава се формирање садржаја мултифункционалног карактера намењених комерцијалним функцијама, пословању и резиденцијалном становању, док повучене етажне објекта, настале условљеним раванским повлачењима могу бити функционални прелаз са примењеним компатибилним и умерено комбинованим садржајима, укључујући и озелењене терасе.

Дозвољава се изградња трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних објеката, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији „open space“ простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених образовању, здравству, амбуланти и специјалистичких ординација, апотека, простора намењених социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то кафеа, мини барова, посластичарница и ресторана, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то ексклузивних ресторана и свих типова хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козметичких салона, књижара, издавачких центара, тржно-пословних центара, робних кућа, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу, простора намењених канцеларијском пословању, простора намењених истраживачким делатностима и делатностима из области намена јавно-приватног партнерства, приватних школа и предшколских установа, ординација, лабораторија, као и компатибилне намене које не угрожавају основну трговинску, комерцијалну и пословну намену и животну средину и то простора намењених резиденцијалном становању у оквиру засебних јединица и целина апартманско пословног карактера.

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве повучене етажне/објекта у Београдској 20–32, на регулацији ка ул. Београдској, одређена је апсолутном висинском котом од 149,60 мнв.

Максимална апсолутна кота венца/ограде последње повучене етажне/објекта ка Београдској 20–32 одређена је апсолутном висинском котом од 160,60 мнв.

Етаже објекта од апсолутне висинске коте од 149,60 мнв до апсолутне висинске коте од 160,60 мнв, у делу ка Београдској улици, морају се формирати као повучени спратови Пс.

Дозвољава се изградња подземне гараже до 90% површине грађевинске парцеле.

#### В.4.3.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости из надземних етажа објекта износи  $I_z=70\%$ .

Максимални индекс заузетости из подземних етажа објекта износи  $I_z=90\%$ .

#### В.4.3.5. Саобраћајне површине, приступ и паркирање

При изради техничке документације обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Београдској улици.

У циљу дефинисања услова за расподелу токова саобраћаја које генеришу планиране намене, обавезно је остваривање и организација колских приступа и режима кретања возила која улазе и излазе из урбанистичке целине К.1 преко два двосмерна улаза/излаза (по две саобраћајне траке), при чему је искључење и укључење возила директно из главног тока Београдске улице, искључиво у смеру од улице Његошеве до Крунске, при чему возила која у урбанистичку целину К.1 долазе Београдском улицом, из смера Славије, улаз у урбанистичку целину К.1 остварују обавезним скретањем у десно са главног тока, а возила која излазе из урбанистичке целине К.1 своје кретање остварују обавезним скретањем у десно у Београдску улицу, према Крунској улици.

Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима, на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачке приступе остварити из Београдске улице.

Паркирање

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 1.

Није дозвољено паркирање на слободним површинама унутрашњости блока.

У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично.

Приликом изградње објекта неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираног објекта у складу са наведеним нормама.

Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима датим у делу В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

За стационирање возила не дозвољава се примена независних монтажних механизма за паркирање.

У поступку израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража ( типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови... ), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје, а у складу са важећим правилницима, стандардима и делом В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

#### В.4.3.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је обавезно на задњој и бочним границама парцеле.

Ограђивање према суседним урбанистичким целинама обавезно вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник урбанистичке целине К.1 гради ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонике, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

#### В.4.3.7. Уређење зелених и слободних површина

Обавезно је остварити минимално 10% од површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине.

Зелене незастрте површине које је обавезно формирати јесу зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 10% површине која је у директном контакту са тлом, уз обавезно обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

Обавезно је озелењавање минимум 40% равног објекта искључиво ниским растињем, нижих вегетативних форми са пљивим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на минималној дебљини субстрата изнад од 0,60 cm.

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресађу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана објекта према суседним урбанистичким целинама, као и озелењавање кровних башти и коришћење живе ограде максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторицама од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

#### В.4.3.8. Архитектонско обликовање

Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже.

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта имајући у виду да високи објекат представља симбол савремености у архитектонском смислу која се огледа у разумевању простора, времена и технологије, те се архитектонско обликовање будућег објекта мора промишљати кроз баланс у односу на прошлост, одређен у односу на садашњост и отворен у односу на будућност.

Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи.

Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да објекат, предметни блок уобличи као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије.

У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.

Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је стриктно осликавање континуитета изграђености околних блокова у непосредном окружењу и афирмисање феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине К.1.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова већ искључиво равних озелењених кровова.

Етаже објекта од апсолутне висинске коте од 149,60 мнв до апсолутне висинске коте од 160,60 мнв, у делу ка Београдској улици, морају се формирати као повучени спратови Пс.

Фасадна платна повучених спратова (Пс) морају бити повучена од предње (ПГЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57о у односу на регулациону раван.

Изнад повучених етажа обавезна је изградња равних озелењених кровова.

Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта.

Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Дозвољено је да надземни грађевински елементи (испусти, еркери, препусти, конзоле, терасе, балкони и слични елементи обликовања) прелазе регулациону линију на висини изнад 4,50 m од нулте (апсолутне) коте ка Ул. Београдској, максимално 1 m испред регулационе линије и повучен од краја суседних објеката најмање онолико колико је препуштен испред регулационе линије, док њихова површина не сме бити већа од 50% укупне површине оног фасадног платна објекта на коме се налазе.

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

#### В.4.3.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 1 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 1 дате у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### В.4.3.10. Фазна реализација

Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција.

Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина.

Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

#### В.4.3.11. Минимална комунална опремљеност

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско – пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 1 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

#### В.4.3.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини К.1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини К.1	целе КП 375/1, КП 375/2, КП 376/1, КП 376/2, КП 377/1, КП 377/2, КП 378/1, КП 378/2, КП 379/1, КП 379/2, КП 380/1, КП 380/2, КП 381/1 и КП 381/2 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини К.1	ГП 1
Површина урбанистичке целине К1 (ГП 1)	2.274,86 квм
Индекс заузетости (Из)	70%
Минимални проценат незастртих зелених површина	10%
Максимална апсолутна кота венца/ограде прве повучене етаже/објекта на регулацији у ул. Београдској 20-32	149,60 мнв
Максимална апсолутна кота венца/ограде последње повучене етаже/објекта ка ул. Београдској 20-32	160,60 мнв
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 12: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини К.1

#### В.4.4. Урбанистичка целина К.2

##### В.4.4.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину К.2 чини грађевинска парцела ГП 4 у чијем се обухвату налазе целе КП 385, КП 386 и КП 387 КО Врачар и њој нема објеката.

Грађевинска парцела ГП 4 обухвата део блока на регулацији према Београдској улици и границе грађевинске парцеле се поклапају са границама постојећих катастарских парцела, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

##### В.4.4.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена, као доминантних, износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

Минимални проценат заступљености становања као компатибилне намене износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.



#### В.4.4.3. Могућности и ограничења

Дозвољава се изградња нових објеката.

Планирани објекат мора бити постављен на регулационој линији ка Београдској улици, као интерполован објекат у непрекинутом низу, обострано узидан према суседним грађевинским парцелама.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, оставе и слично).

Објекат је могуће позиционирати у оквиру зоне грађења, која је оивичена предњом грађевинском линијом (ПГЛ), задњом грађевинском линијом (ЗГЛ) и бочним грађевинским линијама (БГЛ), а што је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Дозвољава се изградња трговинских, комерцијалних и пословних целина, као и других услужних објеката, простора трговине, робних центара, робно-услужних центара, мегамаркета, површина намењених отвореном начину пословања, по типологији „ореп спрсе” простора, пословних делатности из области трговине на мало, простора намењених производном и услужном занатству, угоститељству и услужним делатностима, простора намењених здравству, апотека, простора намењених социјалној заштити, култури, спорту и рекреацији, депанданси предшколских установа пословних представништава, финансијских институција, простора намењених урбаној функцији туризма и угоститељства и то кафеа, мини барова, посластичарница и ресторана, улазних партија свих типова хотела, уметничких атељеа и радионица, струковних агенција и бироа, козметичких салона, књижара, издавачких центара, тржно-пословних центара, робних кућа, биоскопа, простора намењених истраживачким делатностима, играоница и радионица за децу.

У оквиру урбанистичке целине К.2 предвиђена је изградња једног депанданса дечије установе капацитета 80 деце, с тим да се слободна површина од 8,00 квм по детету за 40 деце обезбеди у оквиру грађевинске парцеле, а за 40 деце у контактном блоку између улица Његошеве, Београдске и Краља Милана.

Максимална апсолутна кота венца/ограде прве повучене етаж/објекта Београдска 38–42, на регулацији ка ул. Београдској, одређена је апсолутном висинском котом од 152,60 мнв.

Максимална апсолутна кота венца/ограде последње повучене етаж/објекта ка Београдској 38–42 одређена је апсолутном висинском котом од 160,60 мнв.

Етаже објекта од апсолутне висинске коте од 152,60 мнв до апсолутне висинске коте од 160,60 мнв, у делу ка Београдској улици, морају се формирати као повучени спратови.

Дозвољава се изградња подземне гараже до 90% површине грађевинске парцеле.

#### В.4.4.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа објекта износи Из=70%.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа објекта износи Из=90%.

#### В.4.4.5. Саобраћајне површине, приступ и паркирање

При изради техничке документације обавезно је остварити колске и пешачке приступе на јавне саобраћајне површине ка Београдској улици.

Није дозвољено паркирање на слободним површинама унутрашњости блока.

У циљу дефинисања услова за расподелу токова саобраћаја које генеришу планиране намене, обавезно је остваривање и организација колских приступа и режима кретања возила која улазе и излазе из урбанистичке целине К.2 преко 1 (једног) двосмерног улаза/излаза (по две саобраћајне траке), при чему је искључење и укључење возила директно из главног тока Београдске улице, искључиво у смеру од Његошеве до Крунске улице, при чему возила која у урбанистичку целину К.2 долазе Београдском улицом, из смера Славије, улаз у урбанистичку целину К.2 остварују обавезним скретањем у десно са главног тока, а возила која излазе из урбанистичке целине К.2 своје кретање остварују обавезним скретањем у десно у Београдску улицу, према Крунској улици.

Колске приступе остварити преко упуштених ивичњака, нивелационо уклопљених са ојачаним тротоарима, на начин како је приказано у графичком прилогу бр. 06 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Поглавља II Графички део ПДР-а.

Пешачке приступе остварити из Београдске улице.

Паркирање

Паркирање решавати у оквиру грађевинске парцеле ГП 4.

Није дозвољено паркирање на слободним површинама унутрашњости блока.

У подземним етажама дозвољено је гаражирање возила, смештај техничких просторија, магацина и слично.

Приликом изградње објекта неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе планираног објекта у складу са наведеним нормама.

Прорачун потребног броја паркинг места за планиране намене вршити у складу са нормативима датим у делу В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

За стационирање возила не дозвољава се примена независних монтажних механизма за паркирање.

У поступку техничке документације и спровођења дозвољених интервенција применити све нормативне елементе пројектовања простора за паркирање и подземних гаража (типови гаража, степеништа, паркинг места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), као и за прорачун потребног броја паркинг места за новоформиране садржаје, а у складу са важећим правилницима, стандардима и делом В.2.8. САОБРАЋАЈНИ УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА главе В.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

#### В.4.4.6. Ограђивање грађевинских парцела у оквиру урбанистичке целине

Ограђивање је обавезно на задњој и бочним границама парцеле.

Ограђивање према суседним урбанистичким целинама обавезно вршити на начин где ограда својим спољним грађевинским елементима додирије границу између две парцеле, тако да власник урбанистичке целине К.2 гради ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, дискретно осветљене, у комбинацији лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљиве и енергетски ефикасне архитектонике, с једне стране и прикладног зеленила са друге стране, максималне висине до 1,60 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограде од 0,40 m.

#### В.4.4.7. Уређење зелених и слободних површина

Обавезно је остварити минимално 10% од површине грађевинске парцеле за зелене незастрте површине.

Зелене незастрте површине које је обавезно формирати јесу зелене површине које су у директном контакту са тлом, односно зеленило испод кога није дозвољена изградња подземних објеката и/или делова подземних објеката и оне чине минимално 10% површине која је у директном контакту са тлом, уз обавезно обезбеђивање адекватног мобилијара (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

За сваку интервенцију обавезно је геодетски снимити постојећу вегетацију и урадити мануал валоризације у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом (оцењеном оценама 4 и 5) и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

Уколико из техничких разлога није могуће уклопити постојећу квалитетну вегетацију, планирати пресадњу стабала уз поштовање стандарда и норматива за ту врсту посла.

Обавезно је вертикално озелењавање фасадних платана објекта према суседним урбанистичким целинама, као и озелењавање кровних башти и коришћење живе оградe максималне висине 0,40 m око пешачких стаза и зелених површина.

Обавезно је озелењавање свих отворених простора где је то могуће засторима од растер елемената и траве уз адекватан мобилијар (клубе, осветљење, корпе за отпатке и др.).

#### В.4.4.8. Архитектонско обликовање

Архитектонску интервенцију, имајући у виду функционалну садржајност, решавати у контексту и уз поштовање и подржавање места којим микролокација располаже.

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта.

Обавезна је примена енергетске ефикасности и технолошке одрживости као императива у савременој изградњи.

У обликовном изражавању применити форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, применљивих у систему технолошки прихватљивог и енергетски ефикасног архитектонског израза.

Положајем, обликовним и естетским архитектонским изразом обавезно је стриктно осликавање континуитета изграђености околних блокова у непосредном окружењу и афирмисање феномена ексклузивности и непосредног значаја урбанистичке целине К.2.

Није дозвољена изградња косих и мансардних кровова већ искључиво равних озелењених кровова.

Последње етаже објекта изводити искључиво у форми повученог спрата.

Етаже објекта од апсолутне висинске коте од 152,60 мнв до апсолутне висинске коте од 160,60 мнв, у делу ка Београдској улици, морају се формирати као повучени спратови.

Фасадна платна повученог спрата (Пс) морају бити повучена од предње (ПГЛ) најмање толико да својим повлачењем обезбеде формирање угла од 57о у односу на регулациону раван.

Изнад повучених етажа обавезна је изградња равних озелењених кровова.

Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта.

Приступне правце решити партерно, као репрезентативне, са пратећим садржајима (рампе, атријуми, водена огледала и сл.).

Дозвољено је да надземни грађевински елементи (испусти, еркери, препусти, конзоле, терасе, балкони и слични елементи обликовања) прелазе регулациону линију на висини изнад 4,50 m од нулте (апсолутне) коте ка Београдској, максимално 1 m испред регулационе линије и повучен од краја суседних објеката најмање онолико колико је препуштен испред регулационе линије, док њихова површина не сме бити већа од 50% укупне површине оног фасадног платна објекта на коме се налазе.

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

#### В.4.4.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 4 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 4 дате у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

#### В.4.4.10. Фазна реализација

Дозвољава се спровођење фазне реализације допуштених интервенција.

Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији и за сваку се фазу реализације морају обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина.

Обавезно је омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће без могућности да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

#### В.4.4.11. Минимална комунална опремљеност

У фази издавања грађевинске дозволе неопходно је обезбедити приступ са реализоване јавне саобраћајне (колско-пешачке) површине, као и минималну комуналну опремљеност.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле ГП 4 подразумева могућност прикључења на јавну градску електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, према важећим стандардима, прописима и условима надлежних ЈКП.

#### В.4.4.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини К.2	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини К.2	целе КП 385, КП 386 и КП 387 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини К.2	ГП 4
Површина урбанистичке целине К2 (ГП 4)	1.091,01 квм
Индекс заузетости (Из)	70%
Минимални проценат незастртих зелених површина	10%
Максимална апсолутна кота венца/ограде прве повучене етаже/објекта на регулацији у ул. Београдској 38-42	152,60 мнв

Параметар:	Вредност:
Максимална апсолутна кога венца/ограде последње повучене етаж/објекта ка ул. Београдској 38-42	160,60 мнв
Минимални број паркинг места за становање	1,10 ПМ/1,00 стамбену јединицу
Минимални број паркинг места за пословање	1,00 ПМ/60,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за трговину	1,00 ПМ/50,00 квм НРГП
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	1,00 ПМ/2,00-10,00 кревета
Минимални број паркинг места за угоститељство	1,00 ПМ/2,00 стола/8,00 столица
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	1,00 ПМ/100,00 квм БРГП

Прилог 13: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини К.2

#### В.4.5. Урбанистичка целина К.3

##### В.4.5.1. Општи подаци о урбанистичкој целини

Урбанистичку целину К.3 чини грађевинска парцела ГП 7 у чијем се обухвату налази цела КП 359 КО Врачар и на њој се налази објекат спратности П+1+Пк који се задржава.

Грађевинска парцела ГП 7 обухвата угаони део блока на регулацији улица Проте Матеје и Крунске и границе грађевинске парцеле се поклапају са границама постојеће катастарске парцеле, што је приказано у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦА-МА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

##### В.4.5.2. Планирана намена

Минимални проценат заступљености трговинских, комерцијалних и пословних намена, као доминантних, износи 51%, а максимални проценат заступљености износи 100%.

Минимални проценат заступљености становања као компатибилне намене износи 0%, а максимални проценат заступљености износи 49%.

Процент заступљености основне и компатибилне намене примењује се на нивоу грађевинске парцеле.

##### В.4.5.3. Могућности и ограничења

Постојећи објекат се задржава.

У габаритима постојећег објекта, дозвољено је спровођење интервенција текућег и инвестиционог одржавања, адаптације, санације и реконструкције, док је промена намене дозвољава и то у искључиво у доминантну трговинску, комерцијалну и пословну намену (угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, лекарске ординације, депанданси предшколских установа, здравствене амбуланте, установе за социјалну заштиту, апотеке, рачунски центри, објекти образовања, приватне школе, играонице, радионице за децу и сл.), а у функцији остваривања дефинисаног процента заступљености планираних намена у оквиру урбанистичке целине К.3.

Није дозвољена изградња ван габарита постојећих објеката.

Није дозвољена изградња помоћних објеката (складишта, магацини, гараже, оставе и слично).

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност постојећих објеката са аспекта геотехничких и

сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката.

##### В.4.5.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости из надземних етажа јесте постојећи индекс заузетости који је остварен на постојећим стамбено-пословним објектима и као такав се задржава, без могућности увећања.

Максимална дозвољена висина објеката је постојећа и остаје непромењена.

##### В.4.5.5. Приступ и паркирање

Не постоје нове могућности за формирањем нових простора за стационарни саобраћај и паркирање возила.

Није дозвољено паркирање на слободним површинама у унутрашњости блока.

Колски приступ остварен је кроз постојећи колски приступ из Крунске улице, преко упуштеног ивичњака, нивелационо уклопљеног са ојачаним тротоаром.

Пешачки приступи се остварују и из Крунске улице и Проте Матеје.

##### В.4.5.6. Ограђивање урбанистичке целине

Ограђивање је могуће на бочној и задњој граници парцеле према суседним урбанистичким целинама.

Ограђивање вршити постављањем ограда у оквиру сопствене грађевинске парцеле, где ограда својим спољним грађевинским елементима додирује границу између две парцеле, тако да сваки власник гради своју ограду на својој парцели.

Ограде изградити као транспарентне, комбинацијом лакших материјала репрезентативног изгледа и зеленила максималне висине 1,40 m, са максималном висине зиданог постаменталног дела ограда од 0,60 m.

##### В.4.5.7. Уређење зелених и слободних површина

Нема могућности за формирање нових зелених површина па оне остају на затеченом нивоу.

Слободне површине такође остају на затеченом нивоу.

##### В.4.5.8. Архитектонско обликовање

Имајући у виду дозвољене интервенције нема посебних захтева у погледу архитектонског обликовања.

Није дозвољено затварање и застакљивање балкона и тераса, као ни спровођење интервенција у габаритима таванских делова објеката, чији је циљ претварање таванског простора у просторе основне или компатибилне намене, осим интервенција које се односе на њихово текуће и инвестиционо одржавање.

Приликом израде техничке документације и спровођења дозвољених интервенција не сме се угрозити стабилност постојећих објеката са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката.

Одвођење атмосферских и осталих вода не сме се упуштати или одводити на друге парцеле ван уређеног система канализације.

В.4.5.9. Правила спровођења

Овим ПДР-ом обавезно је директно формирање грађевинске парцеле ГП 7 на начин како је дато у глави Г.1. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља I Текстуални део ПДР-а.

Није дозвољена промена граница грађевинске парцеле ГП 7 датих у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

В.4.5.10. Фазна реализација

Не постоје услови за спровођење фазне реализације допуштених интервенција на парцели.

В.4.5.11. Минимална комунална опремљеност

Грађевинска парцела ГП 7 је комунално опремљена.

Нема посебних услова у погледу додатне комуналне опремљености.

В.4.5.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини К.3	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини К.3	Цела КП 359 КО Врачар
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини К.3	ГП 7
Површина урбанистичке целине К.3 (ГП 7)	628,54 квм
Максимална апсолутна кота венца на регулацији	постојећа
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи
Минимални проценат слободних површина	постојећи
Минимални проценат зелених површина	постојећи
Минимални проценат незастртих зелених површина	постојећи
Минимални број паркинг места за становање	постојећи
Минимални број паркинг места за пословање	постојећи
Минимални број паркинг места за трговину	постојећи
Минимални број паркинг места за туризам/хотелијерство	постојећи
Минимални број паркинг места за угоститељство	постојећи
Минимални број паркинг места за складиштење/магацине	постојећи

Прилог 14: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини К.3

В.4.6. Табеларни преглед остварених параметара на нивоу блока и ПДР-А

Намене у оквиру блока	Површине ОН						БЛОК БРГП	Површине ЈН	ПДР БРГП				
	J.1	C.1			C.2					K.1	K.2	K.3	
УП/Урбанистичка целина													
Грађевинске парцеле	ГП 15	ГП 9	ГП 12	ГП 16	ГП 2 ГП 6 ГП 11 ГП 17	ГП 3 ГП 8 ГП 13 ГП 18	ГП 5 ГП 10 ГП 14 /	ГП 1	ГП 4	ГП 7	12.114,72	9.853,90	21.968,62
Површина око (квм)	640,61	546,89	318,13	320,44	307,46 647,34 318,92 411,90	604,96 537,35 377,08 1.358,84	642,76 708,74 378,89 /	2.274,86	1.091,01	628,54	12.114,72	9.853,90	21.968,62
Максимална апсолутна кота венца / ограде прве повучене етаже /објекта на регулацији ка ул. Београдској	/	/	/	/	постојећа			149,60 мнв	152,60 мнв	/	152,60 мнв	/	152,60 мнв
Максимална апсолутна кота венца/ ограде последње повучене етаже/ објекта ка ул. Београдској	/	/	/	/	постојећа			160,60 мнв	160,60 мнв	/	160,60 мнв	/	160,60 мнв
Максимална апсолутна кота венца/ ограде прве/последње повучене етаже/ објекта ка ул. Проте Матеје	постојећа	152,70 мнв	151,00 мнв	145,20 мнв	постојећа			/	/	постојећа	152,70 мнв	/	152,70 мнв
Зона грађења	дефинисана предњим (ПЛЛ), задњим (ЗГЛ) и бочним грађевинским линијама (БЛЛ)						/	/	/				
Максимални Индекс заузетости (Из)	постојећи	60%			постојећи			70%	70%	постојећи	/	/	/
Постојећа изграђена БРГП блока (квм)	/						~18.800,00	/	~18.800,00				
Максимална БРГП блока (квм)	/						~41.800,00	/	~41.800,00				
Постојећи Индекс изграђености блока	/						1,57	/	1,57				
Максимални Индекс изграђености блока	/						3,48	/	3,48				
Укупна БРГП по ПГР-у (квм)	/						~41.800,00	/	~41.800,00				
Минимални проценат (%) незастртих зелених површина	постојећи	10%			постојећи			10%	10%	постојећи	15%	/	15%
Становање/делатности (%)	/	51-100 0-49			51-80 20-49			0-49 51-100	0-49 51-100	0-49 51-100	/	/	/
БРГП становања по СРПС-у	/						~23.200,00	/	~23.200,00				
БРГП делатности по СРПС-у	/						~18.600,00	/	~18.600,00				
Број стамбених јединица/становника	/						~335/~1.070	/	~335/~1.070				
Број пословних јединица/запослених	/						~170/~387	/	~170/~387				
Густина становника ст/ха	/						~450 ст/ха	/	~450 ст/ха				
Густина корисника ст/зап/ха	/						~670 коп/ха	/	~670 коп/ха				

Прилог 15: Преглед дозвољених урбанистичких параметара и вредности на нивоу блока и ПДР-а

## Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-А

## Г.1. Смернице за спровођење

Сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), ПДР предстваља основ за издавање Информација о локацији, Локацијских услова и директно формирање грађевинских парцела јавне и остале намене дефинисаних графичким прилогом бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Прикључење објеката (у урбанистичкој целини К.1) ће бити могуће по изградњи и пуштању у рад ТС-1 10/0,4 Кв и по прикључењу предвиђених објеката на систем даљинског грејања.

## Г.2. КП од којих се формирају ГП јавне намене (ГПЈН)

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН) табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП јавне намене (ГПЈН)	
Грађевинске парцеле ГПЈН:	Катастарске парцеле од којих се формирају ГПЈН
ГПЈН 1	Делови КП: 4925
ГПЈН 2	Целе КП: 671/1
ГПЈН 3	Делови КП: 276
ГПЈН 4	Делови КП: 676/1

Прилог 16: Преглед КП које чине грађевинске парцеле јавне намене (ГПЈН)

Могућа је парцелација и препарцелација саобраћајних површина у циљу фазног спровођења, при чему свака фаза треба да буде функционална целина.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице дозвољена је промена нивелета, попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

## Г.3. КП од којих се формирају ГП остале намене (ГП)

Преглед целих и делова КП од којих се овим ПДР-ом формирају грађевинске парцеле остале намене (ГП) табеларно је приказан у овој глави као и у графичком прилогу бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

КП од којих се формирају ГП остале намене (ГП)	
Грађевинске парцеле ГП:	Катастарске парцеле од којих се формирају ГП
ГП 1	Целе КП: 375/1, 375/2, 376/1, 376/2, 377/1, 377/2, 378/1, 378/2, 379/1, 379/2, 380/1, 380/2, 381/1 и 381/2
ГП 2	Целе КП: 382
ГП 3	Цела КП: 383
ГП 4	Целе КП: 385, 386 и 387
ГП 5	Цела КП: 357
ГП 6	Целе КП: 358
ГП 7	Целе КП: 359
ГП 8	Целе КП: 360

Грађевинске парцеле ГП:	Катастарске парцеле од којих се формирају ГП
ГП 9	Целе КП: 361
ГП 10	Целе КП: 362 и 363 Делови КП: 276
ГП 11	Целе КП: 364
ГП 12	Целе КП: 365 Делови КП: 276
ГП 13	Целе КП: 366
ГП 14	Целе КП: 367
ГП 15	Целе КП: 368
ГП 16	Целе КП: 369 Делови КП: 276
ГП 17	Целе КП: 370
ГП 18	Целе КП: 371

Прилог 17: Преглед КП које чине грађевинске парцеле остале намене (ГП)

## Г.4. Општа напомена

У случају неслагања бројева КП и ГП у текстуалном и графичком делу ПДР-а важи графички прилог бр. 08 – ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Поглавља II Графички део ПДР-а.

Претходна напомена односи се и на евентуална неслагања и у тексту и у табеларним прегледима.

Саставни део овог ПДР-а су и:

## II. ГРАФИЧКИ ДЕО ПДР-А

## Д. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

01. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:500
02. ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА И ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА Р 1:500
- Ђ. ПЛАНСКА РЕШЕЊА
03. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:500
04. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА Р 1:500
05. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ Р 1:500
06. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН Р 1:500
07. ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ ВИСИНА КРОЗ ПРИКАЗ И СИЛУЕТУ БЛОКА Р 1:500
08. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:500
09. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
10. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
11. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
12. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
13. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ Р 1:500
14. СИНХРОН ПЛАН ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И ОБЈЕКТА Р 1:500

КЊИГА 2/2

## III. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПДР-А

## Е. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

01. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПДР-А
02. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
03. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА
04. ГЕОЛОШКО-ГЕОМЕХАНИЧКО-ГЕОТЕХНИЧКИ СЕПАРАТ
05. ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА
06. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
07. ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПДР-А

08. ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПДР-А

09. АНАЛИЗА САОБРАЋАЈА СА ПРЕДЛОГОМ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

10. СТУДИЈСКА АНАЛИЗА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИСОКОГ ОБЈЕКТА

Ж. ГРАФИЧКИ ДЕО

11. КОПИЈА ПЛАНА КП И КАТАСТАР ВОДОВА

12. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА Р 1:500

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

### Скупштина Града Београда

Број 350-801/16-С, 30. новембра 2016. године

Председник

**Никола Никодијевић, ср.**

Скупштина Града Београда на седници одржаној 30. новембра 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ЗА БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЦАРА ДУШАНА, ФИЛИПА ВИШЊИЋА, ЗАДУЖБИНСКЕ, МОСТАРСКЕ И ШУМАДИЈСКЕ ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

### 1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, градска општина Земун (у даљем тексту: план) приступило се на основу:

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 62/15) (у даљем тексту: Одлука),

– Одлуке о измени Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 71/15) (у даљем тексту: измена одлуке).

Непосредан повод за израду плана представља иницијатива Грађевинске дирекције Србије д.о.о. из Београда, Булевар Арсенија Чарнојевића 110, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове (бр. 350.10-82/14 од 19. септембра 2014. године) за изградњу колективног становања на локацији бивше касарне „Алекса Дундић” у Улици цара Душана у Земуну.

Циљ израде плана је дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, дефинисање јавног интереса и дефинисање капацитета изградње у складу са просторним могућностима.

Изради плана претходио је поступак раног јавног увида у план. Комисија за планове Скупштине града Београда усвојила је Извештај о раном јавном увиду у план на 154. седници, одржаној 9. фебруара 2016. године.

## 2. Обухват плана

### 2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Земун и дефинисана је:

- регулационом линијом Улице цара Душана на северу и северо-истоку;
- регулационом линијом Улице Филипа Вишњића на истоку;
- регулацијом Задужбинске улице на југу;
- регулацијом Мостарске улице на западу;
- регулацијом Шумадијске улице на северо-западу.

Границом плана обухваћене су целе саобраћајнице: Задужбинска, Мостарска Војвођанска и Шумадијска као и делови саобраћајница: Цара Душана, Филипа Вишњића, Призренска и Банатска.

Површина обухваћена планом износи око 9.65 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана (Графички прилози бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун

Целе к.п.: 14240, 10361/3, 10362, 10392, 14259,

Део к.п.: 14257/1, 14231/1, 10361/1, 14237, 14258, 10753.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” (Р 1:500).

## 3. Правни и плански основ

(Одлука и измена Одлуке су саставни део документације плана)

(Извод из ППР Београда је саставни део документације плана)

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

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

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

– Одлуке и измене одлуке о изради плана детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, бр. 62/15 и 71/15).

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

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

- површине јавних намена:
  - мрежа саобраћајница,
  - површине за објекте и комплексе јавних служби,
- површине осталих намена:
  - вишепородично становање – трансформација привредних и других комплекса (С8),
  - мешовити градски центри у зони средње спратности (М5).

#### 4. Постојећа намена површина

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

Претежна намена обухваћеног простора је: површине за објекте и комплексе јавних служби.

У обухвату плана заступљена је још и намена: мрежа саобраћајница.

Површине за објекте и комплексе јавних служби у предметном блоку чине:

- Комплекс министарства одбране – касарна „Алекса Дундић”.

Комплекс касарне је ван употребе, у оквиру њега се налази више слободностојећих објеката, спратности до П+2+Пк, лошег бонитета. Све слободне површине комплекса (спортски терени, полигони за вежбу, застрте и зелене површине) су запуштене. У комплексу су евидентирани мање или веће групације дрвећа, где се издвајају поједини примерци изузетног квалитета са развијеним крошњама, у пуној физиолошкој зрелости, што представља значајан ресурс постојећег зеленила.

- Комплекс образовне установе „Вељко Рамадановић”.

Рад установе се заснива на редовном наставном плану и програму који је прилагођен деци оштећеног вида и обухвата: предшколско и припремно предшколско васпитање и образовање, основно образовање и васпитање и средње образовање и васпитање. Образовна установа организује васпитни рад, смештај, исхрану и превентивну здравствену заштиту и негу ученика. У комплексу се налази више слободностојећих објеката максималне спратности до П+2+Пк, доброг бонитета а све слободне и зелене површине комплекса су уређене и одржаване.

#### Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

##### 1. Планирана намена површина и подела на зоне

###### 1.1. Планирана намена површина

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

Планиране површине јавних намена су:

- мрежа саобраћајница – регулације и делови регулација улица: Шумадијска, Војвођанска, Банатска, Мостарска, Задужбинска и Призренска,
- површине за објекте и комплексе јавних служби: образовна установа „Вељко Рамадановић” и предшколска установа.

Планиране површине осталих намена су:

- површине за становање (зона С8): вишепородично становање – трансформација привредних и других комплекса,
- мешовити градски центри (зона М5): мешовити градски центри у зони средње спратности,
- интерна саобраћајна површина.

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ха) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ха) (оријентационо)	(%)
<b>површине јавних намена</b>					
површине за објекте и комплексе јавних служби					
- комплекс касарне "Алекса Дундић"	6.10	63			
- образовна установа "Вељко Рамадановић"	1.34	14		1.34	14
- предшколска установа			0.40	0.40	4
мрежа саобраћајница				2.21	23
<b>укупно 1</b>	<b>9.65</b>	<b>100</b>	<b>0.40</b>	<b>3.95</b>	<b>41</b>
<b>површине осталих намена</b>					
површине за становање - зона С8			3.96	3.96	41
мешовити градски центри - зона М5			1.53	1.53	16
интерна саобраћајна површина			0.21	0.21	2
<b>укупно 2</b>			<b>5.70</b>	<b>5.70</b>	<b>59</b>
<b>укупно 1+2</b>	<b>9.65</b>		<b>6.10</b>	<b>9.65</b>	<b>100</b>

Табела 1 – Табела биланса површина

## 2. Општа правила уређења и грађења

### 2.1. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:500)

Територија плана у морфолошком погледу представља заравњен терен, са благим падом од Улице цара Душана ка Задужбинској улици. Коте терена на предметној локацији се крећу у распону од ~92–96 мнв. Природна морфологија терена је незнатно нарушена антропогеним утицајем који се огледа у изведеном насипању терена, које је највеће у зони границе истражног простора са Задужбинском улицом.

Предметни терен се налази на платоу источног појаса сремске лесне заравни која се простира од горњег Земуна и Бежанијске косе на истоку, идући северним Сремом на запад

до Фрушке горе где прелази у падински лес ове планине. Ово је део терена јужног ободног појаса велике Панонске низије који је долима река Саве и Дунава одвојен од побрђа Балканског полуострва. Он је изграђен од комплекса квартарних наслага велике дебљине. Подину квартарних наслага чине неогени седименти. Терен изграђују седименти настали у релативно сложеним седиментационим условима, односно различитим генетским процесима. У литогенетском смислу могу се издвојити следећи комплекси: комплекс лесних седимената и алувијално-барски седименти.

Комплекс лесних седимената (Q1) је представљен са три хоризонта леса (у широј околини истражног простора регистровано 4-5 хоризонта леса), који су раздвојени слојевима „погребене земље”. Хоризонти леса су настали степском седиментацијом у хладним раздобљима плеистоценског периода. У топлијим раздобљима, долазило је до прекида

у седиментацији и формирања биљног покривача, чијим је изумирањем и процесом распадања дошло до формирања слојева „погребене земље”. Горњи комплекс леса је тзв. копнени лес или лес у надизданској зони, и чине га I и II хоризонт леса и I и II хоризонт погребене земље. III хоризонт леса је делом у надизданској, а делом у изданској зони и припада копнено-барским седиментима. У састав копнено-барских седимената улазе још и IV и V хоризонт леса, као и III и IV хоризонт погребене земље. Ове седименте чине лесолике творевине, настале седиментацијом лесне прашине у постојеће баре или у зони копненог приобаља које је сезонски било плављено.

Утврђена дебљина лесног комплекса на истражном простору је од 16,8 до 18,3 m, док је дебљина целог лесног комплекса, са пет хоризоната леса, утврђена у широј околини истражног простора од 20 до 25 m.

Алувијално-барски седименти (al-b) су настали у млађем плеистоцену, у време поступног повлачења водених басена, односно преовлађивања копнене седиментације. Седименти ове фације настали су од првих материјала лесног порекла, транспортованих ветром и таложених у воденим басенима, односно на њиховим приобаљима. Представљени су прашинастим песковима, песковима и прашинастим глинама и слабовезаном прашином. У овим наслагама нема никаквих трагова лесне структуре. На основу утврђених дебљина лесног комплекса може се закључити да се ови седименти на истражном простору појављују од ката 77,5–79,2 мнв.

Предметна локација припада инжењерскогеолошком реону IC1 који је сврстан у повољне терене за урбанизацију.

Реон IC-1– Овим реоном обухваћен је заравњени део терена са појавама карактеристичних благих „брежуљака”. Апсолутне коте терена су од око ~92–96 мнв.

У приповршинском делу терен је изграђен од другог хоризонта леса, дебљине је око 7 m који је у површинском делу прекривен хумусом дебљине од 0,5 до 1,0 m.

Поздину другом лесном хоризонту чини друга погребена земља и трећи лесни хоризонт до дубине веће од 10 m.

Терен је у природним условима стабилан.

Ниво подземне воде је већи од 8 m од површине терена.

Инжењерскогеолошка конструкција овај део сврстава у повољне терене јер омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумусног слоја. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање. Насипање се не сме вршити песком-шљунком јер би оно представљао реципијент површинских вода у подтло објеката што би кроз експлоатацију изазвало деформације као последице неравномерног слегања. При оптерећењима већим од 120 (130) kN/m<sup>2</sup> и при накнадном провлажавању лес (лесоиди) губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. Код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундарање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Вертикално се држе у природним

и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разупирањем и подграђивањем. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта.

Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ...). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа.

Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи јер би представљале потенцијалну опасност за накнадно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима а осим тога и до загађења тла и подземне воде. На просторима где нема канализационе мреже сенгрупе изводити као касете које се контролисано празне цистернама како би се спречило накнадно засићење тла водом, као и загађење тла и подземне воде.

Изградња подземних објеката до коте 80 мнв изводиће се у сувом (око 7,5–15,5 m), те је потребна заштита ископа, а од коте 80 мнв наниже уз присуство подземне воде, те је потребно подграђивање и дренажање воде.

На основу хемијских испитивања воде, подземна вода због повишене концентрације гвожђа и мангана који могу проузроковати таложење волуминозних хидроксида може се условно користити као техничка.

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

Конкретне услове и препоруке за планиране објекте треба дефинисати на основу конкретних техничких података о свим планираним објектима у оквиру стамбено-пословног комплекса, допунским наменским истраживањима (у оквиру којих треба дефинисати и структурну чврстоћу леса први хоризонт и индекс тоњења) и на основу спроведених геостатичких прорачуна.

За све објекте се током извођења земљаних радова препоручује обавезан геотехнички надзор.

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

## 2.2. Мере заштите

### 2.2.1. Заштита културног наслеђа

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

У циљу заштите евентуалних археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана, наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да без



одлагања прекину радове и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда и предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите (члан 110. Закона о културним добрима).

\* Завод за заштиту споменика културе Града Београда, бр. Р 5236/15 од 17. децембра 2015. године.

### 2.2.2. Заштита природе

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10) и др.

Увидом у Централни регистар заштићених добара и документацију Завода за заштиту природе Србије, установљено је да у обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

У обухвату плана максимално сачувати високу квалитетну дрвенасту вегетацију као природну вредност значајну за очување биодиверзитета.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералношко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99, 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.

\* Завод за заштиту природе Србије, бр. 020-381/3 од 22. марта 2016. године.

### 2.2.3. Заштита животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под бројем IX-03-350.14-38/15 дана 12. октобра 2015. године („Службени лист Града Београда”, број 60/15).

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

- извршити анализу геолошко-геотехничких и хидро-геолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11), а у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- уклањање постојећих објеката у оквиру комплекса казарне, односно грађевинског и осталог отпада који настане у току рушења, извршити у складу са важећим прописима о управљању отпадом (сакупљање, разврставање и одлагање на за то предвиђену локацију или искоришћење рециклабилних материјала); ако генерисани отпад садржи материје непознатог порекла и састава извршити његову карактеризацију и у складу са утврђеним пореклом, карактером и категоријом отпада, спровести одговарајући начин даљег поступања;

- инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг место за сваку стамбену јединицу, односно пословни простор у оквиру своје парцеле;

- на предметном простору није дозвољена:

- изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде” делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из ПГР Београда,

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

- изградња станица за снабдевање горивом на удаљености мањој од 100 m од границе предшколске установе, школа и дечјих игралишта,

- постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на мање од 50 m од границе предшколске установе, школа и дечјих игралишта,

- уређење паркинг површина на рачун зелених и незастртих површина;

- обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:

- планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру,

- обезбедити потпуни контролисани прихват атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга. У делу површина издвојених само за паркирање – паркинга, потребно је поред потпуног и контролисаног прихвата атмосферских и отпадних вода обезбедити и предтретман у сепараторима масти и уља, како би се одстраниле штетне материје, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достављање („Службени лист Града Београда”, бр. 6/10 и 29/14),

- изградити саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,

- обезбедити централизовани начин загревања планираних објеката,

- при пројектовању и изградњи објеката намењених становању, а нарочито ако је део објекта намењен пословању, односно делатностима, применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у стамбеним просторијама свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990,

- планира се подизање дрвореда дуж интерне саобраћајнице на местима где је то могуће,

- обезбедити засену паркинга места садњом дрворедних садница високих лишћара,

- управљање отпадом вршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020. („Службени лист Града Београда”, број 28/11); обезбедити посебне просторе за постављање контејнера за сакупљање комуналног, амбалажног и рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.,

- трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским

и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40  $\mu$ T,

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора графостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

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

– након изградње трансформаторске/их станице/а извршити:

– прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станица, пре издавања употребне дозволе за исту/е,

– периодична испитивања у складу са законом,

– достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,

– трансформаторске станице у оквиру објекта не позиционирати уз стамбени простор (дечје, спаваће, дневне собе и сл.), односно канцеларијски простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.,

– обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

– правилно обликовање објекта, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих,

– коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама,

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

– обезбедити прописано учешће слободних и зелених површина на парцели; за уређење зелених површина и дрвореде одредити се за врсте дрвећа које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и спадају у претежно аутохтоне врсте;

– у подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

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

– систем за праћење концентрације угљенмоноксида,

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

– редовно пражњење и одржавање сепаратора;

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

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

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

\* Секретаријат за заштиту животне средине, бр.501.2-17/2016-V-04 од 13. априла 2016. године

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

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

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

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

Урбанистичке мере заштите од пожара

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

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

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

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

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

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

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

– уколико се предвиђа уградња лифтова, исти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10);

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

– реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница

(„Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, број 86/15”).

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

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

– реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21.

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

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

Напомена:

У поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

Пројекте за извођење објеката потребно је доставити на сагласност пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре.

\* МУП-Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-73/2016 од 26. фебруара 2016. године.

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране добијен је допис под инт. број 682-4, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

### 2.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) уважава значај енергетске ефикасности објеката (члан 4). Зграда која за своје функционисање подразумева

утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

– побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.4. Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката, а по узору на заступљену технологију на предметном простору, неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 литара и габ. димензија: 1.37 x 1.20 x 1.45 m, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m<sup>2</sup> корисне површине сваког објекта појединачно.

Приликом утврђивања локација за постављање контејнера, мора се водити рачуна да они буду смештени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру границе парцеле намењене за изградњу објекта коме припадају и на минималној удаљености од прозора 5 m.

Неопходно је обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналног возила. Једносмерна приступна саобраћајница до локације судова за смеће мора

бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерна 6 m са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити кружни ток или окретницу за комунална возила габ.димензија: 8.60 x 2.50 x 3.50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, при чему се морају испоштовати наведени услови за приступ. 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.

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

\* ЈКП „Градска чистоћа” бр. 3451 од 1. марта 2016. године.

### 3. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

#### 3.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500)

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Улица Шумадијска	КО Земун Цела к.п.: 10361/3	СА-1
Улица Војвођанска	КО Земун Цела к.п.: 14240	СА-2
Улица Мостарска	КО Земун Део к.п.: 10361/1	СА-3
Улица Задужбинска	КО Земун Цела к.п.: 14259	СА-4
Улица Призренска (део)	КО Земун Део к.п.: 14258	СА-5

Обухвату плана припадају и делови регулација саобраћајница који су издвојени као површине за инфра-

структурне прикључке на планирану и постојећу инфраструктуру, за које се не планирају нове грађевинске парцеле већ су то делови постојећих катастарских парцела или грађевинских парцела планираних важећим плановима.

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле
И-1 – део постојеће катастарске парцеле Улице цара Душана	КО Земун Део к.п.: к.п. 14231/1
И-2 – део планиране грађевинске парцеле Улице Филипа Вишњића (СП 1) *	КО Земун Део к.п.: 14257/1, 10753
И-3 – део постојеће катастарске парцеле Банатске улице	КО Земун Део к.п.: 14237

\* По плану детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 2/13).

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” (Р 1:500).

#### 3.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда. Унутар границе плана налазе се делови улица: Цара Душана и Филипа Вишњића које су у рангу улица првог реда и Банатска улица која је у рангу улице другог реда, док су остале улице у обухвату плана део секундарне уличне мреже.

Раскрсница Шумадијске, Скопљанске, Војвођанске и Мостарске улице се планира као модификована трокрака раскрсница са пуним програмом веза. Раскрсница Задужбинске улице и Улице Филипа Вишњића се планира као трокрака површинска раскрсница са пуним програмом веза. На укрштају Шумадијске улице са Улицом цара Душана се планира додатна трака за лева скретања.

#### Елементи попречног профила планираних саобраћајница:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	биц. стаза	паркирање	Σ
Шумадијска	2 x 3,0 m	2 x мин. 1,8 m	мин.2,0 m + мин.5,0 m	-	-	мин. 20,0 m
Мостарска	2 x 3,0 m	2 x мин. 2,4 m	мин 7,5 m + мин. 6,0 m	-	-	мин. 24,4 m
Задужбинска	2 x 3,0 m	мин. 2 x 1,5 m	мин.2,4 m	-	2,0 m (подужно)	мин. 13,4 m
Војвођанска (на делу од Банатске до Руске улице)	3,5 m	мин. 2 x 2,0 m	мин. 5,5 + мин. 6,5 m	-	-	мин. 19,5 m
Војвођанска (на делу од Руске до Мостарске улице)	3,5 m	мин. 2,0 m (једнострано)	мин. 7,4 + 4,0 m	-	2,5 m (подужно)	мин. 19,4 m
Призренска	2 x 3,0 m	2 x 1,5 m	3,0 + мин. 2,6 m	-	-	мин. 14,6 m

Прилази грађевинским парцелама М5-1 и С8-1 се планирају из улица: Мостарске, Задужбинске и Шумадијске.

### 3.1.2. Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈППП-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ППР Београда и развојним плановима Дирекције за јавни превоз према којима је предвиђено задржавање траса аутобуских линија које саобраћају Улицом цара Душана и Банатском.

Унутар зоне петоминутне пешачке доступности, у улици цара Душана, задржава се аутобуско стајалиште.

### 3.1.3. Паркирање

У регулацији Задужбинске улице планира се подужно паркирање. Даљим спровођењем плана одредиће се тачан број паркинг места у складу са дефинисаним местима прикључака интерних саобраћајница, улаза у гараже и на парцеле и на местима укрштања са пешачким коридорима.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места на основу норматива минимум за:

- становање: 1,1 ПМ/сваку стамбену јединицу,
- трговину: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП,
- пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП,
- предшколску установу: 1ПМ/100 м<sup>2</sup> БРГП објекта,
- образовну установу: 1ПМ/1 учионицу,
- установе примарне здравствене заштите: 1ПМ/4 за-  
послена,
- садржаје социјалне заштите: 1ПМ/3 запослена,
- библиотеку: 1ПМ/3 запослена.

Сва возила сместити на припадајућој парцели, осим:

- за предшколску установу за коју је потребно обезбедити паркирање према датим нормативима у регулацији Задужбинске улице,
- за образовну установу – минимум 40% потребног броја паркинг места сместити на припадајућој парцели, а остатак у уличној мрежи уз комплекс.

\* Секретаријат за саобраћај/Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја бр. 344.4-8/2016 од 1. априла 2016. године

\* Секретаријат за саобраћај/Дирекција за јавни превоз бр. 3465-678/2015 од 6. априла 2016. године

\* ЈКП „Београд-пут” бр. V 8114-1/2016 од 8. марта 2016. године

### 3.1.4. Бициклички саобраћај

Према Генералном урбанистичком плану Београда („Службени лист Града Београда”, бр.11/16), који представља стратешки документ за развој бицикличких стаза у граду, дуж Улице Филипа Вишњића која подручје плана тангира са источне стране, планирана је бицикличка стаза.

### 3.1.5. Услови за приступачност простора

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На semaфорима поставити звучну сигнализацију.

### 3.1.6. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:500)

Дуж улица Задужбинске, Мостарске, Шумадијске, Призренске и Војвођанске улице, планирају се двострани дрвореди који се саде у постојеће и новопланиране зелене траке

(баштице) на којима је потребно формирати затрављене површине сетвом семенских мешавина за траве или бусеновањем.

Квалитетно постојеће дрвеће биће саставни део планираних дрвореда у наведеним улицама што ће, све заједно, бити предмет даље пројектне разраде израдом Главног пројекта озелењавања.

Изабрати листопадне врсте дрвећа, густих, симетричних крошњи, просечне ширине око 7–8 m и висине стабла око 10–12 m. Саднице морају бити одшколоване у расадницима, отпорне на биљне болести, загађен ваздух и променљиве микроклиматске услове, не смеју бити на листи алергених врста нити препознате као инвазивне врсте.

\* ЈКП „Зеленило-Београд” бр. VII/3 51/84 од 21. марта 2016. године и 8. априла 2016. године

## 3.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог бр. 8 „Синхрон план” Р 1:500)

### 3.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Подручје плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У границама плана постоји водоводна мрежа недовољног капацитета у улицама:

- Ø38 mm у Задужбинској улици,
- Ø80 mm у улицама Шумадијској, Скопљанској, Војвођанској и Призренској.

У ободним Улицама ван границе Плана постоје магистрални цевоводи Ø400 mm у Улици цара Душана и Ø300 mm у Филипа Вишњића.

Од осталих инсталација Београдског водоводног система, у ободним улицама, постоје следећи цевоводи:

- Ø80 mm у Улицама цара Душана и Филипа Вишњића,
- Ø100 mm и Ø150 mm у Улици цара Душана.

Планом детаљне регулације простора између улица: Цара Душана, Саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14) планирани су магистрални цевовод Ø400 mm и дистрибутивни цевовод Ø150 mm у Улици цара Душана.

Планом детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун, („Службени лист Града Београда”, број 2/13) планиран је дистрибутивни цевовод Ø150 mm у Улици Филипа Вишњића.

На разматраном подручју планирана је водоводна мрежа минималног пречника Ø150 mm у зеленилу саобраћајница. Сви цевоводи пречника мањег од Ø100 mm замењени су планираним цевоводима минималног пречника Ø150 mm. У Војвођанској улици два цевовода Ø80 mm на потезу између Руске и Банатске улице замењени су једним цевоводом минималног пречника Ø150 mm. Ради формирања прстенасте мреже, планирани цевовод мин.Ø150 mm у Шумадијској, Мостарској и Задужбинској улици прикључује се на једном крају на постојећи цевовод Ø150 mm у Улици цара Душана, а на другом крају на планирани цевовод мин.Ø150 mm у улици Филипа Вишњића који је планиран Планом детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 2/13).

Унутар блока поставити водоводну мрежу у оквиру интерних саобраћајница и прикључити је на градску водоводну мрежу преко водомера у водомерном окну. Водоводна мрежа у интерним саобраћајницама није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

На уличној мрежи предвидети довољан број противпожарних хидраната.

\* ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 10699 I4-1/194, Ф/404 од 10. марта 2016. године.

### 3.2.2. Канализациона мрежа и објекти (Графички прилог бр.5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Подручје предметног плана припада Централном канализационом систему, који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода.

Реципијент атмосферских вода је постојећи атмосферски колектор АК 220/194 см у Банатској улици, који одводи воде до реке Дунав где се и упуштају.

Реципијент употребљених вода је постојећи колектор употребљених вода ФК 90/160 см у Првомајској улици.

У границама плана нема изграђене атмосферске канализације и канализације употребљених вода изузев атмосферске канализације Ø300 mm у Призренској улици.

У ободним улицама ван границе плана постоји изграђена атмосферска канализација Ø250 mm и Ø400 mm у Улици цара Душана.

У контактним саобраћајницама Планом детаљне регулације простора између улица: Цара Душана, Саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун, („Службени лист Града Београда”, број 52/14) планирана је канализација употребљених вода минималног пречника Ø250 mm у Улици цара Душана и Банатској улици, док су Планом детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Утриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун, („Службени лист Града Београда”, број 2/13) планиране канализација употребљених вода Ø250 mm и атмосферска канализација Ø300 mm у Улици Филипа Вишњића.

На подручју плана, трасе планираних канализационих водова постављене су у коловоз постојећих саобраћајница: Шумадијска, Војвођанска, Мостарска, Задужбинска и Призренска. Минимални пречници канализације су Ø250 mm за употребљене воде и Ø300 mm за атмосферске воде.

Унутар блока, а у оквиру интерних саобраћајница, поставити атмосферску канализацију и канализацију употребљених вода и прикључити на одговарајућу планирану канализацију у ободним саобраћајницама у складу са Идејним решењем фекалне и атмосферске канализације коју је за потребе плана урадила Грађевинска дирекција Србије д.о.о.

Незагађене атмосферске воде могу се директно без претходног третмана упустити у канализациони систем.

\* ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. 10699 I4-1/194/1 од 25. марта 2016. године.

### 3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти (Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У оквиру границе плана нема постојећих објеката напонског нивоа 110 kV, или вишег.

У оквиру граници плана нису планирани објекти напонског нивоа 110 kV, или вишег.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

У оквиру границе плана нема постојећих објеката напонског нивоа 35 kV.

У оквиру границе плана изграђене су следеће трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV:

- Цара Душана 143 (регистарског бр. 3-14);
- Цара Душана 145, „Алекса Дундић” (рег. бр. 3-284);
- Задужбинска (рег. бр. 3-1831).

ТС су изграђене као слободностојећи објекти, са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова 10 kV изграђена је подземно, док је мрежа еее водова 1 kV изграђена већим делом подземно и једним мањим делом надземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Напајање електричном енергијом поменутих ТС 10/0,4 kV врши се из следећих ТС 35/10 kV: „Галеника”, „Земун Нови Град” и „Земун 2”.

У оквиру граници плана нису планирани објекти напонског нивоа 35 kV.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је заштитити или изместити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-284, која је служила за потребе касарне „Алекса Дундић”, укинути.

Планира се измештање постојеће ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-1831 у зону С8, како би се побољшала функционална искористивост парцеле, у смислу постављања подземних инсталација, и изглед простора. Односно, по изградњи планираних ТС 10/0,4 kV, у оквиру блока, постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-1831 укинути, а потрошаче повезати на Планом дате ТС.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 5,1 MW.

На основу процене једновремене снаге планира се изградња девет (9) ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA. У оквиру зоне С8 планира се изградња шест (6) ТС, док се у оквиру зоне М5 планира изградња три (3) ТС.

Оставља се дистрибутеру електричне енергије да одреди тачну локацију ТС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на електричну мрежу.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, у склопу објекта или као слободностојећи објекат.

Уколико се ТС гради у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу објекта минималне површине од 20 m<sup>2</sup>.

Уколико се ТС гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 6x5 m<sup>2</sup>.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- да дужина прикључног вода мора да буде мања од 500 m;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

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

– о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС;

– утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, на погодном месту по принципу „улаз-излаз”, на постојеће кабловске водове 10 kV. По изградњи ТС 110/10 kV „Земун Нови Град” (планирана Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – града Београда (целине VII, IX, и X, општине Нови Београд, Земун, и Сурчин), „Службени лист Града Београда”, број 20/16) извршити реконфигурацију 10 kV мреже. Односно, из ТС 110/10 kV „Земун Нови Град” изградити кабловске водове 10 kV тако да формирају петље преко предметног подручја, а планом дате ТС 10/0,4 kV повезати на те водове.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница). Ее водове постављати паралелно постојећим и дуж планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору као и у зеленилу саобраћајница, са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница.

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне 1 kV мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на објектима.

Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

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

Напајање осветљења вршити из планираних ТС. У том смислу, планира се одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО.

\* ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 947/16 (01110 НС, 82110 НЗ) од 12. априла 2016. године.

\* Услови ЈП „Електромережа Србије”, бр. 0-1-2-75/1 од 10. марта 2016. године.

### 3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр.6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Подручје плана припада кабловском подручју Н°23 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Земун”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје износи око 1870.

Како се ради о великом броју претплатника различитих тк потреба, неопходно је планирати сложену тк инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области. У том смислу, тк мрежу на посматраном подручју базирати на FTTx (Fiber To The x – оптички кабл до места x) мрежној технологији.

Независно од изабране мрежне технологије, како би се омогућило ефикасно постављање, одржавање и развијање тк система, у оквиру сваке зоне блока планира се по једна (1) главна тк концентрација, односно главни простор за смештај тк опреме. Такође, за сваки објекат у оквиру зоне планира се једна (1) помоћна тк концентрација.

Све помоћне тк концентрације повезати на главну тк концентрацију у посматраној зони, а главне тк концентрације повезати оптичким каблом на АТЦ „Земун”.

Оставља се оператору тк мреже да одреди тачну локацију тк концентрација, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Тк концентрације изградити у склопу објекта или као слободностојећи објекат.

Уколико се тк концентрација гради у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m<sup>2</sup>.

Уколико се тк концентрација гради у outdoor (спољашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити простор минималне површине од 2x2 m<sup>2</sup> на: зеленој површини, тротоарском простору, парцели уз тротоар или зграду.

Код избора локације тк концентрација водити рачуна да дужина претплатничке петље буде мања од 800 m.

Од планираних тк концентрација формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника.

Испред сваког објекта у оквиру плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих саобраћајница, у тротоарском простору као и у зеленилу саобраћајница са обе стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница.

Планиране вишенаменске тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагаати кроз тк канализацију.

Постојећу надземну тк мрежу, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, изместити дуж планираних траса за тк канализацију.

Постојеће тк инсталације угрожене изградњом планираних објеката и саобраћајница заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у северозападном делу блока, планира се простор за смештај опреме базне станице (БС) мобилне телефоније.

С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оператор је у обавези да добије одређене сагласности у погледу постављања БС, након прецизирања свих техничких карактеристика: класификација по снази,

зрачења главног антенског снопа, врсте станице (микромикро хелија), близине осталих извора зрачења, података о предајницима, кабловима, детаљан прорачун и анализу електромагнетског зрачења.

У складу са напред наведеним потребно је урадити посебну студију или анализу на основу које ће бити дефинисана тачна локација БС у оквиру блока.

БС изградити на неком од планираних објеката или као слободностојећи објекат.

Уколико се БС гради на објекту потребно је обезбедити простор, за антенске носаче, минималне површине од  $2 \times 3 \text{ m}^2$ . Удаљеност антенског система БС и стамбеног објекта у окружењу, у зонама главног снопа зрачења антене, износи најмање 30 m. Ова удаљеност може бити мања у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине најмање 10 m. Антенски систем БС мобилне телефоније, који се поставља на кровној конструкцији стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно, стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова.

Уколико се БС гради као слободностојећи објекат потребно је обезбедити простор минималне површине  $10 \times 10 \text{ m}^2$ , са директним приступом саобраћајним површинама. Код избора локације водити рачуна да оса цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 10 m до 36 m).

Планирану БС повезати оптичким тк каблом са АТЦ „Земун“.

\* „Телеком Србија“ а.д., бр. 76439/2-2016 (М.Миљ/65) од 11. марта 2016. године и 270813/2 (М.Миљ/227) од 19. јула 2016. године.

### 3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане КО „Сава Ковачевић”, чија мрежа ради у следећем радном режиму:

– грејање: температура  $120/55 \text{ }^\circ\text{C}$ , називни притисак НП 25, прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте,

– прекид у грејању: ноћно.

У граници предметног плана изведени су и у фази експлоатације:

– Топловод пречника  $\text{Ø}139,7/225 \text{ mm}$  дуж Улице Филипа Вишњића;

– Топловод пречника  $\text{Ø}168,3/250 \text{ mm}$  који прелази Улицу Филипа Вишњића са топоводним прикључком пречника  $88,9/160 \text{ mm}$  за комплекс постојеће образовне установе (ОУ „Вељко Рамадановић”);

– Топловод пречника  $\text{Ø}139,7/225 \text{ mm}$  дуж Задужбинске улице са одвајањима топовода пречника  $\text{Ø}139,7/225 \text{ mm}$  у Призренску улицу, пречника  $\text{Ø}114,3/200 \text{ mm}$  у Карловачку улицу и

– шест топоводних прикључака пречника  $\text{Ø}48,3/110 \text{ mm}$  за објекте у Задужбинској и Призренској улици.

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена укупног топлотног конзума за све потрошаче и он износи сса  $Q=13810 \text{ KW}$ .

Планирана топоводна мрежа прикључује се на планиране топоводе дефинисане другом планском документацијом и то на:

– Планирани топовод пречника  $\text{Ø}219,1/5/315 \text{ mm}$  у Улици Филипа Вишњића према Плану детаљне регулације

за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 2/13),

– Планиране топоводе пречника  $\text{Ø}273/5/400 \text{ mm}$  у Улици цара Душана и пречника  $\text{Ø}355,6/5,6/500 \text{ mm}$  у Банатској улици према Плану детаљне регулације простора између Улица цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14),

У оквиру границе плана планира се изградња:

– топовода пречника  $\text{Ø}273/400 \text{ mm}$  у Војвођанској и Банатској улици;

– топовода пречника  $\text{Ø}219,1/315 \text{ mm}$  у Шумадијској, Мостарској и Задужбинској улици;

– топовода пречника  $\text{Ø}168,3/250 \text{ mm}$  у Шумадијској и Скопљанској улици;

– топовода пречника  $\text{Ø}139,7/225 \text{ mm}$  са прикључком пречника  $\text{Ø}114,3/200 \text{ mm}$  у Призренској улици, како би се обезбедило снабдевање топлотном енергијом постојећих и планираних објеката у зони Призренске улице.

Такође, планира се реконструкција постојећег топовода пречника  $\text{Ø}139,7/225 \text{ mm}$  на пречник  $\text{Ø}219,1/315 \text{ mm}$  у Задужбинској улици од Улице Филипа Вишњића до Призренске улице.

Сва прикључења топоводне мреже извести методом заваривања „цев на цев”, изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница и положаја осталих инфраструктурних водова.

Постоји могућност припреме и испоруке потрошне (санитарне) топле воде са температуром  $65/22 \text{ }^\circ\text{C}$  и називним притиском НП25, такође путем планиране топоводне мреже.

Прикључење свих објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко топлотних подстаница. У оквиру планираних објеката, обезбедити просторије за топлотне подстанице тј. за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице, као и обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система” („Службени лист Града Београда”, број 54/14). Тачан број и диспозиција топлотних подстаница биће дефинисан кроз изразу техничке документације.

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

\* ЈКП „Београдске електране” бр.VII-2309/3 од 24. марта 2016. године.

### 3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр.7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:500)

У граници предметног плана није изведена гасоводна мрежа и постројења.

У складу са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине и она износи сса  $V_h=1995 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Планирани потрошачи у оквиру границе плана могу се прикључити на планирану полиетиленску нископритисну гасоводну мрежу притиска  $p=1+4 \text{ bar}$ -а у Улици цара Душа-



на која је планирана према Плану детаљне регулације простора између Улица цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14).

Гасификација предметног простора се планира изградњом нископритисне полиетиленске гасоводне мреже радног притиска  $p=1,4$  бар-а од гасног подручја планиране мерно-регулационе станице (МРС) „Прегревица” (која се налази ван границе плана) до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објекта супраструктуре износи за полиетиленски гасовод притиска  $p=1\div 4$  бар-а по 1 m мерено од обе стране гасоводне цеви.

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

\* Србијагас, бр.06-03/6744 од 16. марта 2016. године.

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

Површине за објекте и комплексе јавних служби у обухвату Плана су: постојећа образовна установа „Вељко Рамадановић” и планирана предшколска установа.

#### 3.3.1. Предшколска установа

У граници предметног плана, планирана је предшколска установа, комбинована дечја установа, величине комплекса укупно око 4.050 m<sup>2</sup> за око 270 деце.

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА Нова комбинована дечја установа
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинска парцела ПУ-1: део к.п.: 10362 КО Земун. – Граница грађевинске парцеле ПУ-1 дефинисана овим планом, не може се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. – Величина парцеле је око 4050 m <sup>2</sup> .
намена	– Планирана намена објекта је предшколска установа. – Објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као комбинована дечја установа. – Капацитет – макс. 270 деце (по ППР Београда: макс. 270 деце). – Објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма. – На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план са попречним профилима”. – Објекат је по положају слободностојећи. – Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију.
индекс изграђености парцеле („И”)	– Максимални индекс изграђености на парцели „И”= 0,5. – Применом параметара остварују се нормативи: – 15,0 m <sup>2</sup> парцеле/кориснику (по ППР Београда: 15-25 m <sup>2</sup> ); – m <sup>2</sup> објекта/кориснику (по ППР Београда: 6,5-7,5 m <sup>2</sup> ). – Оријентациона БРГП је око 2025 m <sup>2</sup> .
висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта* је 8,5 m. * Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.

	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА Нова комбинована дечја установа
кота пода приземља	– Кота пода приземља* не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице. – Кота пода приземља може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице. * Кота приземља објекта – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом је 50%. – Сачувати постојеће зелене површине (нарочито групу високог дрвећа ближе Задужбинској улици), извршити по потреби допунску садњу дрвећа, шибља, перенских засада и сл., а током даље разраде урадити претходну стручну валоризацију постојеће вегетације, а потом и израду Главног пројекта озелењавања. – Зелене површине обликовати композиционим решењима од дрвећа и шибља, са наглашеном конфигурацијом терена, благим усецима и насипима, али и отвореним површинама које су покривене само травом. Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, перена и осталог растиња које не изазивају повишене алергијске реакције код деце, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима. – Неопходно је формирати заштитни зелени појас ободом парцеле: жбуње, пузавице, жива ограда и сл. – У оквиру слободних површина на парцели планирају се вртни простори, терени за игре лоптом, терени за покретне, рекреативне игре и дечији мобилијар, односно справе за игру које су примерене узрасту деце и по највишим стандардима безбедности. Сви застори, од мањих стаза до површина за игру као и терени, морају бити од гумираног асфалта, тартана и сличних материјала који не изазивају озледе.
решење паркирања	– Потребан број паркинга места обезбедити у регулацији Задужбинске улице према нормативу: 1 ПМ/100 m <sup>2</sup> БРГП објекта.
архитектонско обликовање	– При планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.
услови за оградњавање парцеле	– Обавезно је оградњавање комплекса. Максимална висина оградње је 1,4 m (зидани парапетни део максималне висине 0,6 m). – Пожељно је да ограда буде прожета живицом и то од врста које немају трње а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће).
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	– Планирани објекат се може фундаментирати директно на дубини елиминисања хумусног слоја. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. – Код новопројектованог објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање (са једном подземном етажом). – У циљу заштите објекта од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

\* Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII-03 бр. 35-19/2016 од 7. априла 2016. године.

\* Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 342/2016 од 29. марта 2016. године.

#### 3.3.2. Основне школе

За планирани број становника (4.454) на територији плана очекује се око 445 деце школског узраста од седам до 14 година (10% од укупног броја становника).

У границама плана не постоји основношколска установа.

У контактном подручју плана, на удаљености 300–600 m од границе Плана, налази се објекат основне школе ОШ „Десанка Максимовић”, у Војвођанској 1, који је тренутно дат на коришћење Географском факултету Универзитета у Београду.

Објекат је наменски грађен за потребе основне школе, на комплексу величине 13.994 m<sup>2</sup>, на кп. 10360 КО Земун, са БРГП објекта од 4.041 m<sup>2</sup>.

По реактивацији ОШ „Десанка Максимовић” у Војвођанској улици, своје потребе за основно-школским образовањем оствариваће корисници са предметног подручја, у складу са Условима надлежног Секретаријата за образовање и дечју заштиту и Завода за унапређивање образовања и васпитања.

\* Секретаријат за образовање и дечју заштиту, VII – 03 бр. 35-19/2016 од 30. марта 2016. године.

\* Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 342/2016 од 29. марта 2016. године.

### 3.3.3. Образовна установа „Вељко Рамадановић”

Комплекс и објекти Школе за ученике оштећеног вида „Вељко Рамадановић” и ученичког дома на парцели ОУ-1 се задржавају у постојећим габаритима уз могућност реконструкције и доградње појединих објеката.

	ОБРАЗОВНА УСТАНОВА „Вељко Рамадановић”
услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинска парцела ОУ-1: цела к.п. 10392 КО Земун. – Границе грађевинске парцеле ОУ-1 дефинисане овим Планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. – Величина парцеле је око 13.446 m <sup>2</sup> .
намена	– Задржава се постојећа намена објекта: образовна установа – школа за ученике оштећеног вида „Вељко Рамадановић”. Школа је позната институција која слепо и слабоумној деци из целе Србије пружа могућност да се развију у радно способне и самосталне особе. – Рад школе се заснива на редовном наставном плану и програму који је прилагођен деци оштећеног вида и обухвата: предшколско и припремно предшколско васпитање и образовање, основно образовање и васпитање и средње образовање и васпитање. – Школа организује васпитни рад, смештај, исхрану и превентивну здравствену заштиту и негу ученика у ученичком дому. – Капацитет школе – макс. 320 ученика, 32 одељења са радом у једној смени. – Капацитет ученичког дома – макс. 200 ученика, односно 10 васпитних група. – У комплексу образовне установе, у оквиру објекта уз улицу Цара Душана налази се и издвојено одељење ниже музичке школе „Коста Манојловић” – одељење за музичку едукацију следе деце и деце са оштећеним видом са припремним разредом. – Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели, изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре, отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном, итд.
планиране интервенције	– Дозвољена је надградња постојећих школских објеката (према парцели предшколске установе и у средишњем делу комплекса), како је приказано на графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план са попречним профилима”. – Надградњу реализовати у оквиру постојећих грађевинских линија. – Није дозвољена доградња објекта ученичког дома уз улицу Филипа Вишњића (који је у постојећем стању спратности П+2 и оријентационе БРГП од око 3.910 m <sup>2</sup> ) као и два објекта: у Улици цара Душана (управна зграда) и Задужбинској улици (сала за физичко васпитање). – Пројектовање, организацију и реализацију надградње урадити у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за средњу школу („Службени гласник РС Србије” – Просветни гласник, бр. 5/90, 6/91, 7/91, 8/91 и 9/91).
положај објекта на парцели	– Положај објеката се задржава као у постојећем стању, тј. у границама дефинисаних грађевинских линија. – Објекти су по положају слободностojeћи. – Отворене спортске терене и пратећи мобилијар (справе за вежбање и сл.) је могуће сместити ван дефинисаних линија грађења.

	ОБРАЗОВНА УСТАНОВА „Вељко Рамадановић”
индекс изграђености парцеле („И”)	– Максимални индекс изграђености на парцели „И”= 1,0. – Применом максималних параметара остварују се следећи нормативи: 42.0 m <sup>2</sup> парцеле/кориснику установе 30.0 m <sup>2</sup> објекта установе/кориснику установе 19.55 m <sup>2</sup> објекта ученичког дома/кориснику дома – Максимална планирана БРГП свих објеката комплекса је око 13.446 m <sup>2</sup> (оријентационо 9.365 m <sup>2</sup> постојеће и 4.081 m <sup>2</sup> ново), од чега БРГП површина ученичког дома, постојеће спратности П+2, износи око 3.910 m <sup>2</sup> .
висина венца објекта	– Сви објекти у комплексу задржавају постојећу висинску регулацију, изузев два објекта за које је дозвољена надградња и чија максимална висина* може бити 12.0 m. * Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.
кота пода приземља	– Коте пода приземља се задржавају у постојећем стању.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти на парцели, изузев два објекта за које је дозвољена надградња, задржавају се у постојећем стању. Код ових објеката дозвољено је текуће одржавање, санација, енергетска санација, адаптација и реконструкција у оквиру постојећег габарита. Могућа је замена објекта новим објектом, искључиво у оквиру постојеће грађевинске линије и габарита. – Сви постојећи помоћни објекти (изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и урбаног мобилијара) који нису у оквиру дефинисаних грађевинских линија планирани су за уклањање.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом је 30%. – Сачувати постојеће зелене површине, извршити по потреби допунску садњу дрвећа, шибља, перенских засада и сл., а током даље разраде, могуће је размотрити и реконструкцију слободних површина, претходном стручном валоризацијом постојеће вегетације, а потом и изградом Главног пројекта озелењавања. – У оквиру слободних површина парцеле планирају се спортски терени, површине за наставу на отвореном, школски арборетиум, основни мобилијар (клубе, корпе за отпатке, справе за рекреацију, осветљење и сл.) и остали сдржаји. – Неопходно је формирати заштитни зелени појас ка ободним улицама и школским зградама где год је то могуће имајући у виду постојећу изграђеност.
решење паркирања	– Потребан број паркинг места је планиран према нормативу: – 1 ПМ /1 учионица; – минимум 40% потребног броја паркинг места сместити на припадајућој парцели, а остатак у уличној мрежи уз комплекс.
архитектонско обликовање	– Приликом надградње објекта препоручена оријентација наставних просторија објекта је југ-југоисток, у зависности од локалних и климатских прилика, решења дневног осветљења, техничких решења заштите од сунца и др. – При надградњи објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом, објектима у оквиру комплекса и непосредним окружењем. – Приликом надградње поштовати ритам и величину прозорских отвора нижих етажа, материјале и боје и надзидане делове стилски ускладити са постојећим објектом.
услови за оградњавање парцеле	– Комплекс образовне установе оградити транспарентном оградом максималне висине 2.0 m. Изузетак од правила дат је за оградњавање према Задужбинској улици где се у случају замене постојеће зидне оградне, дозвољава оградњавање оградом максималне висине 2.0 m од чега максимална висина зиданог дела износи 1.0 m. – Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оградне и отварају се ка унутрашњости комплекса. – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом максималне висине до 3.0 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	– За планирану надградњу постојећих објеката неопходна је провера да ли постојећи објекти у конструктивном смислу могу да издрже планирану интервенцију и да додатна оптерећења неће угрозити постојеће објекте и тло. – У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

\* Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр. 342/2016 од 29. марта 2016. године.

### 3.3.4. Примарна здравствена заштита

У обухвату плана нису планиране локације за изградњу нових комплекса и установа примарне здравствене заштите.

Објекти примарне здравствене заштите у којима планирани становници могу остваривати здравствену заштиту су:

- Централни објекат Дома здравља Земун у Улици Рада Кончара бр. 46, удаљен око 1.3 km од предметне локације,
- Здравствена станица „Уред“ у Улици авијатичарски трг бр. 7, удаљена око 3.4 km од предметне локације,
- Здравствена амбуланта „Нова Галеника“ у Улици Момчила Радивојевића бр. 34, удаљена око 1.7 km од предметне локације.

Имајући у виду планирани број становника и удаљеност постојећих објеката здравствене заштите, у обухвату плана планира се здравствена амбуланта у зони М5, у приземним етажама објеката, бруто површине 650 m<sup>2</sup>.

За обезбеђивање здравствене заштите за различите категорије становништва, у оквиру здравствене амбуланте планира се: амбуланта опште медицине, педијатријска амбуланта и апотека.

За простор амбуланте потребно је обезбедити четири одвојена улаза с обзиром на планирану намену простора: за амбуланту опште медицине, педијатријску амбуланту (улазе за здраву и болесну децу) и апотеку.

Потребан број паркинг места за здравствену амбуланту обезбедити на припадајућој парцели (М5-1), према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање.

\* Секретаријат за здравство, бр.50-197/2016 од 23. марта 2016. године.

### 3.3.5. Социјална заштита

У обухвату плана нису планиране локације за изградњу нових комплекса и установа социјалне заштите.

За потребе становника на територији плана, у оквиру зоне М5 у приземним етажама објеката планира се простор за делатност радних јединица установа социјалне заштите чији је оснивач Град Београд, бруто површине 250 m<sup>2</sup>.

У оквиру простора за социјалну заштиту планира се:

- дневни центар и клуб за стара лица (капацитет 70–100 корисника) – планира се у приземљу објеката са посебним прилазом за особе са инвалидитетом тако да задвоји стандарде за услугу дневног боравка,
- радну јединицу – канцеларија за помоћ у кући.

Потребан број паркинг места за садржаје социјалне заштите обезбедити на припадајућој парцели (М5-1), према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање.

\* Секретаријат за социјалну заштиту, бр. XIX-01-350-8/2016 од 26. марта 2016. године.

### 3.3.6. Садржаји културе – библиотека

За потребе планираних становника на територији плана, у оквиру зоне М5, у оквиру објеката, планира се простор за библиотеку капацитета 40.000 књига, укупне БРГП 380 m<sup>2</sup>. Библиотека треба да садржи дечје и јавно позајмно одељење за одрасле кориснике. Улази, мокри чворови и играонице дечјег одељења морају бити посебно издвојени. Предвидети и приступ особама са посебним потребама. У оквиру одељења за одрасле кориснике планира се читаоница са 40 места, интернет читаоница са 20 места и остали садржаји за библиотечку делатност. Унутрашњу организацију простора библиотеке пројектовати као флексибилну, са минимумом фиксних преграда и кратким и прегледним комуникацијама.

Потребан број паркинг места за библиотеку обезбедити на припадајућој парцели (М5-1), према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање. Такође, потребно је обезбедити минимално растојање паркинг места од библиотеке од 10 m.

\* Секретаријат за културу, бр.350-10/16 – Ј.П. од 29. фебруара 2016. године.

## 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:500)

### 4.1. Површине за становање – Зона С8

У површинама за становање (зона С8) – трансформација привредних и других комплекса, које чине већи део блока према улицама Мостарској и Задужбинској, планира се трансформација комплекса касарне у вишепородично становање.

основна намена површина	– Вишепородично становање
компатибилност намене	– Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји који не угрожавају животну средину и основну намену. – Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%. – Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
број објеката на парцели	– На парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. – Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	– Овим планом се планира јединствена грађевинска парцела С8-1 (од дела к.п. 10362 КО Земун), која обухвата целу зону С8, оријентационе површине од око 39.670 m <sup>2</sup> .
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 – „Регулационо-нивелациони план са попречним профилима“. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница, према граници парцеле интерне саобраћајнице и бочним и задњим границама парцеле. – Зона грађења подземних етажа може заузети максимално 85% површине парцеле. Грађевинска линија подземних делова објеката не сме прећи надземну грађевинску линију. – Објекти су према положају на парцели слободностојећи.
међусобно растојање објеката	– Минимално међусобно растојање стамбених од других објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је „З“=50%.
висина објеката	– Висина венца објеката* је до 24,0 m (висина слемења објеката је до 27,5 m). * Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етаже. Приступна саобраћајница у односу на коју се одређује висина објеката планираних дуж интерне саобраћајнице (грађевинска парцела У-1) је интерна саобраћајница У-1. Приступна саобраћајница у односу на коју се одређује висина објеката планираних дуж Задужбинске улице је интерна саобраћајница унутар парцеле С8-1, која ће бити дефинисана идејним решењем комплекса. Висина објекта у односу на Задужбинску улицу може износити максимално 1.5 ширину регулације Задужбинске улице. Уколико је грађевинска линија према Задужбинској улици повучена у односу на регулациону линију, меродавно је растојање између насрамне регулационе и повучене грађевинске линије.

кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља* планираних објеката може бити максимум 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице.</li> <li>– Кота приземља* планираних објеката не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.</li> <li>– Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> <li>– У објектима планираним дуж Задужбинске улице, а испод коте интерне саобраћајнице унутар парцеле С8-1, могуће је организовати пословни простор, гараже и инфраструктурне садржаје у функцији планираних објеката.</li> <li>* Кота приземља објекта – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине.</li> </ul>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима плана.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимални проценат слободних површина на парцели је 50%.</li> <li>– Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.</li> <li>– На затрављеним површинама планира се садња дрвећа, шибља, перена, вишегодишњих и сезонских врста цвећа у групама и појединачно.</li> <li>– Постојеће квалитетно дрвеће које је евидентирано на више локација у групама као и у форми појединачних стабала, неопходно је стручно валоризовати, а затим кроз израду пројектне документације (Главни пројекат озелењавања), укључити у новопланирано решење.</li> <li>– Садни материјал мора бити репрезентативан, одшколован у расадницима, отпоран на загађен ваздух, променљиве микроклиматске услове и биљне болести. Одабране саднице не смеју бити на листовима алергених и инвазивних врста биљака.</li> <li>– Озелењене кровне површине подземних гаража могу ући у биланс зелених површина једино уз услов да слој земље износи најмање 90 cm како би могла да се сади вегетација више спратности.</li> <li>– У оквиру слободних површина парцеле планирају се пешачке стазе, игралишта и справе за децу различитих узраста, спортска игралишта као и основни парковски мобилијар.</li> </ul>
решење интерног саобраћаја	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Између зона С8 и М5 планирана је интерна саобраћајница (ширина коловоза 6 m) за приступ планираним садржајима – грађевинска парцела У-1: део к.п.: 10362 КО Земун.</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање.</li> <li>– Паркинг места уз интерну саобраћајницу планирају се у оквиру граница припадајуће парцеле са директним приступом са интерне саобраћајнице а иза паркинга места обавезно је формирати пешачке стазе (минималне ширине 1.5 m) које морају бити повезане са тротоарима околних улица тако да се обезбеди континуитет у кретању пешака.</li> <li>– Обезбедити минимално 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.</li> <li>– Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.</li> <li>– Поткровље: висина наставка поткровне етажне износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.</li> <li>– Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повучене етажне пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле</li> </ul>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сваки објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте високоградње спратности до П+4+Пк је могуће фундирати плитко, директно, при чему је могуће планирати израду 1-2 укупане етажне без посебних мера заштите од утицаја подземне воде, обзиром да је подземна вода утврђена на великим дубинама (17,7–20 m). Објекте веће спратности због мале носивости лесних седимената фундирати дубоко на шиповима.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– При пројектовању планираних објеката максимална оптерећења од објекта на тло не би требало да буду већа од 120 kN/m<sup>2</sup> за објекте до 1 укупане етажне, односно 150 kN/m<sup>2</sup> за објекте са 2 укупане етажне, како не би дошло до лома лесне структуре, а што би довело до допунских слегања објеката и могућих појава деформација на објектима.</li> <li>– Грађевинске ископе дубине веће од 1,5 m је неопходно штитити одговарајућом заштитом.</li> <li>– Геотехничке услове фундирања објеката је неопходно дефинисати за сваки објекат посебно, а на основу изведених геотехничких истраживања у габариту сваког од објекта, одговарајућих лабораторијских геомеханичких испитивања тла и одговарајућих геостатичких прорачуна урађених за конкретне техничке податке о објекту (начин и дубина фундирања као и пројектована оптерећења које ће објекат преносити на тло).</li> <li>– У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</li> </ul>
услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техно-економску целину.</li> <li>– Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији.</li> <li>– Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.</li> </ul>

#### 4.2. Мешовити градски центри – Зона М5

У зони М5: мешовити градски центри у зони средње спратности, дуж Улице цара Душана и према Шумадијској улици, планирана је изградња стамбених објеката са пословањем и комерцијалним садржајима у приземним етажама.

основна намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% – 100%.</li> <li>– У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални (пословни) садржаји.</li> <li>– У оквиру планираних објеката планира се здравствена амбуланта, простор за социјалну заштиту (дневни центар и клуб за стара лица) и библиотека, у складу са условима датим у поглављу 3.3 – Површине за објекте и комплексе јавних служби.</li> </ul>
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– На парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li> <li>– Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Овим планом се планира јединствена грађевинска парцела М5-1 (од дела к.п. 10362 КО Земун), која обухвата целу зону М5, оријентационе површине од око 15.244 m<sup>2</sup> и није дозвољена њена парцелација.</li> </ul>
изградња нових објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу бр.3 – „Регулационо-нивелациони план са попречним профилима”. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију изузев према Улици цара Душана где је обавезно постављање најистуренијег дела фасадног платна на грађевинску (регулациону) линију. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница и према граници парцеле интерне саобраћајнице.</li> <li>– Зона грађења подземних етажне може заузети максимално 85% површине парцеле. Грађевинска линија подземних делова објеката не сме прећи надземну грађевинску линију.</li> <li>– Објекти су према положају на парцели слободностојећи.</li> </ul>
међусобно растојање објеката	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Минимално међусобно растојање стамбено-пословних од других објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.</li> </ul>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Максимални индекс заузетости на парцели је „3”=60%.</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Висина венца објеката* је до 19.0 m (висина слемена објеката је до 23.5 m).</li> <li>* Висина објекта – удаљење венца последње етажне објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оградне повучене етажне. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.</li> </ul>
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кота приземља* планираних објеката може бити максимум 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.</li> <li>– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице</li> <li>– Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.</li> <li>– Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> <li>* Кота приземља објекта – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине.</li> </ul>

правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима плана.		– Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. – Повучени спрат се повлачи минимално 1.5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – На затрављеним површинама планира се садња дрвећа, шибља, перена, вишегодишњих и сезонских врста цвећа у групама и појединачно. – Постојеће квалитетно дрвеће које је евидентирано на више локација у групама као и у форми појединачних стабала, неопходно је стручно валоризовати, а затим кроз израду пројектне документације (Главни пројекат озелењавања), укључити у новопланирано решење. – Садни материјал мора бити репрезентативан, одшколован у расадницима, отпоран на загађен ваздух, променљиве микроклиматске услове и биљне болести. Одабране саднице не смеју бити на листама алергених и инвазивних врста биљака. – Озелењене кровне површине подземних гаража могу ући у биланс зелених површина једино уз услов да слој земље износи најмање 90 cm како би могла да се сади вегетација више спратности. – У оквиру слободних површина парцеле планирају се пешачке стазе, игралишта и справе за децу различитих узраста, спортска игралишта као и основни парковски мобилијар.	услови за оградавање парцеле	– Није дозвољено оградавање грађевинске парцеле.
решење интерног саобраћаја	– Између зона С8 и М5 планирана је интерна саобраћајница (ширина коловоза 6 m) за приступ планираним садржајима – грађевинска парцела У-1: део к.п.: 10362 КО Земун.	минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Сваки објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
решење паркирања	– Паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.3. Паркирање. – Паркинг места уз интерну саобраћајницу планирају се у оквиру граница припадајуће парцеле са директним приступом са интерне саобраћајнице а иза паркинг места обавезно је формирати пешачке стазе (минималне ширине 1.5 m) које морају бити повезане са тротоарима околних улица тако да се обезбеди континуитет у кретању пешака. – Обезбедити минимално 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама. – Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.	инжењерскогеолошки услови	– Објекте високоградње спратности до П+4+Пк је могуће фундаментирати плитко, директно, при чему је могуће планирати израду 1-2 укупане етаже без посебних мера заштите од утицаја подземне воде, обзиром да је подземна вода утврђена на великим дубинама (17,7-20 m). – При пројектовању планираних објеката максимална оптерећења од објекта на тло не би требало да буду већа од 120kN/m <sup>2</sup> за објекте до 1 укупане етаже, односно 150kN/m <sup>2</sup> за објекте са 2 укупане етаже, како не би дошло до лома лесне структуре, а што би довело до дупунских слегања објеката и могућих појава деформација на објектима. – Грађевинске ископе дубине веће од 1,5 m је неопходно штитити одговарајућом заштитом. – Геотехничке услове фундамирања објеката је неопходно дефинисати за сваки објекат посебно, а на основу изведених геотехничких истраживања у габариту сваког од објекта, одговарајућих лабораторијских геомеханичких испитивања тла и одговарајућих геостатичких прорачуна урађених за конкретне техничке податке о објекту (начин и дубина фундамирања као и пројектована оптерећења које ће објекат преносити на тло). – У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
архитектонско обликовање	– Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.	услови и могућности фазне реализације	– Дозвољена је фаза реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техно-економску целину. – Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. – Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

### 5. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
површина плана	9.65ha	9.65ha
БРГП становања		124716m <sup>2</sup>
БРГП делатности		12584m <sup>2</sup>
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса укупно	27865m <sup>2</sup>	15471m <sup>2</sup>
▣ касарна "Алекса Дундић" - 18500m <sup>2</sup> (постојеће)		
▣ образовна установа "Вељко Рамадановић" - 13446m <sup>2</sup> (постојеће + ново)		
▣ предшколска установа - 2025m <sup>2</sup> (ново)		
<b>БРГП укупно</b>	<b>27865m<sup>2</sup></b>	<b>152771m<sup>2</sup></b>
бр. станова		1782
бр. становника		4454
бр. запослених (зоне С8 и М5)		449
бр. запослених (јавне службе)	65	110
индекс изграђености блока	0.29	1.58
становање : делатности (у обухвату Плана)		90:10

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

зона/ намена	површина зоне m <sup>2</sup>	БРГП становања m <sup>2</sup>	БРГП делатности m <sup>2</sup>	БРГП укупно m <sup>2</sup>	број станова	број становника	број запослених
С8	39670	94216	4959	99175	1346	3365	177
М5	15250	30500	7625	38125	436	1089	272
	<b>54920</b>	<b>124716</b>	<b>12584</b>	<b>137300</b>	<b>1782</b>	<b>4454</b>	<b>449</b>

Табела 3 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА		
ЗОНА / намена	"З" - индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	висина објеката	"З" - индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	висина објеката
C8	50%	15%	висина венца: 24m висина слемена: 27.5m	50%	15%	висина венца: 24m / изузетно 44.2m висина слемена: 27.5m / изузетно 48m
M5	60%	15%	висина венца: 19m висина слемена: 23.5m	60%	15%	висина венца: 19m висина слемена: 23.5m

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

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

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

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.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица (где год је то могуће, али само у делу површина које су у оквиру планиране регулације), а у другој фази у оквиру планиране регулације.

У даљој разради, кроз техничку документацију, могуће је извршити прерасподелу планиране инфраструктуре као и увођење нове и измену нивелета и попречног профила саобраћајнице, у оквиру Планом дефинисане регулације.

Реконструкција Задужбинске улице биће извршена тек по измештању постојеће ТС 3-1831 у зону С8.

Овим планом се планирају грађевинске парцеле М5-1, С8-1 и парцела интерне саобраћајнице У-1 од дела к.п. 10362 КО Земун, а у свему у складу са одговарајућим графичким прилозима.

#### 1. Однос према постојећој планској документацији

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

Ступањем на снагу овог плана, у границама плана следећи важећи планови се допуњују:

– план детаљне регулације простора између Улица цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земун – Прегревица, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 52/14), на следећи начин:

- планираном саобраћајном траком за лева скретања на раскрсници Шумадијске улице и Улице цара Душана;
- траса ее вода на раскрсници улица Шумадијске и Цара Душана се прилагођава планираној траци за лева скретања;
- планираним прикључком топловода пречника Ø273/400 mm из Војвођанске улице који се повезује на топловод пречника Ø355,6/5,6/500 mm који је планиран у Банатској улици;
- планираним прикључком полиетиленског гасовода из Шумадијске улице на гасовод планиран у Улици цара Душана;
- планираним прикључком водовода Ø150 mm из Шумадијске улице на постојећи водовод Ø150 mm у Улици цара Душана;
- планираним прикључком канализације употребљених вода мин Ø250 mm из Војвођанске улице на планирану канализацију мин Ø250 mm у Банатској улици;
- планираним прикључком атмосферске канализације минØ300 mm из Војвођанске улице на постојећи колектор АК220/194 cm;
- планираним прикључком тк канализације из Војвођанске улице на планирану тк канализацију у Банатској улици.
- план детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 2/13), на следећи начин:
- планираним прикључком водовода Ø150 mm из Задужбинске улице на планирани водовод Ø150 mm у Улици Филипа Вишњића;
- планираним прикључком топловода пречника Ø219.1/315 mm из Задужбинске улице на планирани топловод Ø219.1/315 mm у Улици Филипа Вишњића;
- планираним прикључком ее водова 1 kV и 10 kV из Задужбинске улице на планиране ее водове 1 kV и 10 kV у Улици Филипа Вишњића;
- планираним прикључком тк канализације из Задужбинске улице на постојећу тк канализацију у Улици Филипа Вишњића.

#### 2. Локације за које је потребна верификација идејних решења од стране комисије за планове

За грађевинске парцеле М5-1 и С8-1 прописује се верификација идејних решења од стране Комисије за планове Скупштине Града Београда.

Саставни део овог плана су и:

#### II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1.000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:500
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА Р 1:500
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:500

5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
7. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:500
8. СИНХРОН ПЛАН	Р 1:500
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:500

9. Извод из Плана генералне регулације Београда
10. Извештај о Раном јавном увиду
11. Елаборат са Раног јавног увида
12. Подаци о постојећој планској документацији
13. Геолошко-геотехничка документација
14. Идејно решење комплекса
15. Идејно решење фекалне и атмосферске канализације

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

## III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана

1д. Катастарско-топографски план са границом плана	Р 1:500
2д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана	Р 1:500

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

**Скупштина Града Београда**  
Број 350-803/16-С, 30. новембра 2016. године

Председник  
**Никола Никодијевић, ср.**

**САДРЖАЈ**

	Страна
План детаљне регулације блока између улица: Београдске, Крунске, Проте Матеје и Његошеве, градска општина Врачар, Београд – -----	1
План детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, градска општина Земун – -----	30

---

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

---

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ  
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – 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