



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LVI Број 18

12. април 2012. године

Цена 220 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 12. априла 2012. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08 и 6/10), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: БЕОГРАДСКЕ, ТАВАНЧИЋИ II ДЕО, ТАВАНЧИЋИ III ДЕО И ТАВАНЧИЋИ IV ДЕО, У НАСЕЉУ РУШАЊ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЧУКАРИЦА

А. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

А. 1. Повод за израду плана

Повод за израду Плана детаљне регулације „Блока између улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део у насељу Рушањ” је иницијатива групе грађана, корисника предметног земљишта, као и допис Секретаријата иза урбанизам и грађевинске послове број IX-03 бр. 350.10-208/06 од 9. октобра 2006. године.

Разлог израде плана је промена намене предметне зоне у складу са интенцијама корисника предметног земљишта, као и усаглашавање планске документације са планом вишег реда, односно Изменама и допунама Генералног плана 2021. фаза 2 – Измена и допуна ГП 2/2006, („Службени лист града Београда”, број 63/09), у делу уз Ибарску магистралу, где је дефинисана делом као привредна делатност и привредна зона и делом становање и стамбено ткиво.

А. 2. Циљ израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације „Блока између улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део у насељу Рушањ” је:

- дефинисање јавног интереса;
- усклађивање и прилагођавање планске документације са планом вишег реда;
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја на предметном простору, у складу са интересом и потребама корисника парцела;
- легализација изграђених стамбених објеката у блоку;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу;
- очување и побољшање услова животне средине.

А. 3. Обухват плана

Предметно подручје се налази у насељу Рушањ уз Ибарску магистралу.

Површина блока, који је предмет израде, заједно са околним саобраћајницама износи 4,8 ха.

Граница плана одређена је регулационим линијама блока између улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део у насељу Рушањ, које су дефинисане и аналитички одређене важећом „Изменом и допуном ДУП-а насеља Рушањ” („Службени лист града Београда”, број 30/1/90).

Граница обухвата плана је приказана у свим графичким прилозима.

А.3.1. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле КО Рушањ:

целе парцеле: 580/3, 580/5, 655/1, 656, 657/1, 658, 659, 662/2, 1180, 1269/3, 1269/4, 1270 и делови парцела 259/1, 579, 580/2, 580/4, 581/2, 581/3, 581/4, 581/5, 581/6, 582/2, 582/5, 655/1, 655/2, 655/2, 663/3, 660, 661, 662/1, 662/4, 663, 1264/3, 1265/1, 1265/9, 1266/2, 1268/3, 1269/3, 1269/4 и 1270/1.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из графичких прилога, односно катастарско-топографског плана размере 1: 500.

А. 4. Правни основ

Правни основ за израду плана садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09, 64/10 и 24/11);
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације „Блока између улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део у насељу Рушањ”, ГО Чукарица („Службени лист града Београда”, број 7/2010).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде, планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04);
- Закон о изменама и допунама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 88/10).

А. 5. Плански основ

Плански основ за предметни план представља Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07) и Измене и допуне Генералног плана 2021. фаза 2 – Измена и допуна ГП 2/2006, („Службени лист града Београда”, број 63/09).

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07) и Измене и допуне Генералног плана 2021. фаза 2 – Измена и допуна ГП 2/2006, („Службени лист града Београда”, број 63/09) основне намене предметног простора у категорији земљишта за остале намене су:

1. становање и стамбено ткиво и
2. привредне делатности и привредне зоне.

Становање и стамбено ткиво

Типови стамбеног ткива – блокова који су обухваћени у ГП Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07) и Измене и допуне Генералног плана 2021. фаза 2 – Измена и допуна ГП 2/2006, („Службени лист града Београда”, број 63/09) дефинисани су на основу морфолошког критеријума. Унутар ове поделе дефинисан је тип „становање у приградским насељима” са свим својим специфичностима.

Становање у приградским насељима

„Блок у приградском насељу чине појединачно изграђене зграде на парцелама величине претежно од 600 до 1.000 m², изузетно већим и од 3.000 m², на којима се развила специфична мешавина живота градско-пољопривредног домаћинства.”

„Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежне спратности По(Су)+П+1+Пк (подрум или сутерен + приземље + спрат + поткровље), изграђени као слободностојећи објекти, ретко као двојни или зграде у низу”.

„У овим блоковима изражена је изграђеност у предњем делу парцеле, са предбаштом или без ње. У дубини парцеле простор је уређен као дворишни врт или је у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и сл. Апроксимативни однос површина на парцели већој од 600 m² је 1:1:2 (кућно двориште-економски део-окућница). При томе кућно двориште и економски део могу бити максималне површине по 500 m² за парцеле веће од 2.000 m². За постојеће парцеле веће од 2.000 m², могућа је изградња објеката (стамбеног, помоћних и економских) укупне БРГП максимално до 750 m². На овим деловима парцеле понекад се појављују мањи помоћни пољопривредни, а у последње време и мањи пословни објекти. Изражена је тенденција трансформације приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор, као и изградња пословних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије”.

„Овај тип ткива карактерише низак индекс изграђености и степен заузетости на парцели и решен проблем паркирања”.

Табела 1: Урбанистички параметри за ниво блока у приградским насељима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мак. густина становника Ст/ha	Мак. густина запослених Зап/ha	Мак. густина корисника (Ст+ Зп) / ha	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	60-200	30	200	30-50 %

Табела 2: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте за становање у приградским насељима

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева мах. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 400 m ²	макс. 0.6 (0,8 за низ)
	до 500 m ²	макс 0.5
	до 600 m ²	макс 0.4
	преко 600 m ²	макс 0.35
	преко 1.000 m ²	макс 0.3
	Преко 1.000 m ² (са пословним објектом)	макс 0.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15

Индекс заузетости парцеле	до 400 m ²	40%
	до 500 m ²	35%
	до 600 m ²	30%
	преко 600 m ²	30%
	преко 1000 m ²	25%
	Преко 1000 m ² , са пословним објектом	40%
Индекс заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели у директном контакту са тлом		40%
Висина стамбених објеката		макс 8.5 m (до коте венца) макс 12.0 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката		макс 4.0 m (до коте венца) макс 6.0 m (до коте слемена)
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан *
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m ²

* На парцели се морају паркирати и остала возила и неопходна пољопривредна механизација.

Табела 3: Растојања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у приградским насељима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0 m, 5.0 m или 10.0 m
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	1.5 – 2.5 m
	двојни објекти	4.0 m
	у прекинутом низу први и последњи	1.5 – 4.0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти	4.0 m
	двојни	5.5 m
	у прекинутом низу први и последњи	4.0 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 m	1 h,
	предбашта већа од 5 m	½ h
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0 – 2.0 h, али не мање од 8 m

Табела 4: Димензија парцеле за нове објекте на парцели у приградским насељима

	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	400 m ²
За двојне објекте једна половина	10 m	200 m ²
За објекте у низу и полуатријумске куће	6 m	150 m ²

Табела 5: Организација парцеле сеоског домаћинства* у приградским насељима

парцела	Кућно двориште	Економски део	окућница	БРГП
>600 m ²	мах. 250 m ²	мах. 250 m ²	-	500 m ²
>2.000 m ²	мах. 500 m ²	мах. 500 m ²	-	750 m ²

* Важе општи услови за интервенције на парцели

„За индивидуалне објекте у приградским насељима може, изузетно, парцела да се организује и тако да се прихвати два породична објекта на истој парцели, али је потребно обезбедити прилаз до сваког објекта, као и прилаз до економског дела и окућнице”.

Табела 6: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у центрима приградских насеља

Индекс изграђености (И)	1-2 зависно од стамбеног ткива
Индекс заузетости (З)	50%
Висина слемена (спратност)	12 (П+1+Пк)
Начин паркирања*	паркинзи
Зеленило	озелењени паркинг и јавно зеленило

* Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

Привредне делатности и привредне зоне

„Привредне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета”.

„У привредне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, поред наведених делатности, јесу и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни термини и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл. Технолошки паркови, научно - истраживачки комплекси, слободне зоне и др., такође су могући у саставу ових зона, као и минимално учешће станова за службене потребе”.

„На територији Генералног плана се не предвиђа обављање следећих привредних делатности:

- електропривреда (осим дистрибуције и децентрализованих јединица за коришћење обновљивих извора енергије – термалне воде, енергија ветра, соларна енергија),
- производња хидроелектричне енергије,
- производња термоелектричне енергије из угља,
- производња нуклеарне електричне енергије,
- производња угља,
- прерада угља,
- производња нафте и земног гаса,
- производња руде гвожђа,
- црна металургија,
- производња руда обојених метала,
- производња обојених метала,
- производња неметалних минерала,
- производња базних хемијских производа а нарочито,
- производња и прерада материја канцерогених, мутагених и тератогених”.

„Унутар подручја ГУП-а идентификоване су и планиране следећа врста привредних локација:

- мали производни погони,
- производни погони,
- индустријске зоне,
- привредне зоне и
- привредне паркове”.

Конкретно, у оквиру предметног плана планирају се само мали производни погони, у категорији А и Б потенцијалног еколошког општећења.

Мали производни погони

„Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Под малим производним погонима се подразумевају привредне локације величине до 0.5 ha”.

„Мали производни погони су најчешће самостални објекти лоцирани у склопу других намена, најчешће у оквиру стамбеног ткива”.

„У малим производним погонима дозвољене су делатности као на пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл”.

„Изузетно, постојећи погони, уколико се налазе на периферији и у рубном подручју, могу да се трансформишу

у озбиљније, под условом да добију сагласност на Анализу утицаја на животну средину”.

Табела 7: Урбанистички параметри за ниво блока у малим производним погонима

Индекс заузетости	50%
Индекс изграђености	0.35 – 1.0
Минимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)	20%
Висина објекта m	12 m
Густина запослених / ha	50 – 200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	½ h
Незастрте површине – минимум	20 %
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

На североисточној страни блока, у површини од 19.739,75 m², планира се становање и стамбено ткиво где се природно наслања на већ изграђено стамбено ткиво насеља Рушањ.

Југозападна страна блока, уз Ибарску магистралу је у површини од 12.984,71 m², планирана за привредне делатности, што је у већ изграђеном околном простору, претежна делатност.

Оријентациони планирани број станова (просечан стан у индивидуалним кућама је површине 140 m²), је 71, а оријентациони број малих производних погона, просечне величине 1.000 m²) је 14.

Оријентациони број становника у предметној зони био би 210, а број запослених 170 људи.

Оријентациони број деце предшколског узраста је деветоро а број деце школског узраста је 17.

За децу предшколског узраста најближа установа за смештај је објекат предшколских установа Чукарице, „Буба-Мара”, који се налази у Улици 13. септембра број 27.

Деца школског узраста (основна школа), гравитирају основној школи „Аца Милосављевић”, која има БРП 1.060 m², спратности П+1, са четири класичне учионице и два кабинета.

Б.1. Правила уређења

Б.1.1. Намена и начин коришћења земљишта

У оквиру предметног плана, земљиште је опредељено као:

- Површине јавних намена:
 - Јавне саобраћајне површине.
 - Површина јавне намене за ТС 10/0,4 kV.
 - Површина јавне намене за смештај телекомуникационе опреме.
 - Површина заштитног коридора гасовода високог притиска

Површине осталих намена:

У оквиру осталих намена планиране намене су: привредна делатност (уз Ибарску магистралу) и становање, односно тип становања „становање у приградским насељима” са свим својим специфичностима, у залеђу блока.

Б.1.1.1. Попис катастарских парцела за јавне намене

Овим планом, за јавне намене предвиђене су следеће парцеле КО Рушањ:

За јавне саобраћајне површине: целе парцеле: 579, 580/3, 580/5, 581/4, 662/2, 1180, 1264/3, 1265/9, 1266/2 и 1268/3; и

делови парцела 259/1, 579, 581/5, 581/6, 580/2, 580/4, 581/2, 581/3, 582/2, 582/5, 655/1, 655/2, 656, 657/1, 658, 659, 660, 661, 662/1, 662/4, 663/3, 1269/3, 1269/4 и 1270/1 и то:

Табела 8а:

Б.1.1.2. Списак катастарских парцела за јавне намене по улицама

Редни број	Име улице	Катастарске парцеле (КО Рушањ)
1	Београдска	Целе парцеле: 580/3 и 581/5 и делови парцела: 259/1, 579, 580/5, 581/2, 581/3, 581/4, 581/6, 582/5, 1180.
2	Таванчићи II део	Целе парцеле: 662/2, 663/3 и делови парцела: 655/1, 655/2, 655/3, 657, 658, 659, 660, 661.
3	Таванчићи III део	Целе парцеле: 1264/3, 1265/9, 1266/2, 1266/4 и делови парцела: 1268/3 и 1269/4.
4	Таванчићи IV део	Делови парцела: 663/3, 1268/3, 1269/3, 1269/4 и 1270/1.
5	Улица 1	Делови парцела: 656, 657, 1180 и 1264/3.
6	Улица 2	Делови парцела: 658, 659 и 662/2.
7	Улица 3	Делови парцела: 660, 661 и 1266/2.

За површину јавне намене заштитног коридора гасовода део катастарске парцеле 1270/1, 1270/4 и 663/3 КО Рушањ.

За површину јавне намене ТС1 (ТС 10/0,4 kV): део катастарске парцеле 656 КО Рушањ.

За површину јавне намене ТК: део катастарске парцеле 656 КО Рушањ.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога план површина јавне намене са елементима за спровођење, размере 1:500.

Табела 8б:

Б.1.2. Табела биланса површина за јавне намене

Намена	Површина (m ²) (оријентационо)	Површина (%)
Саобраћајне површине	14.651,00	95,39
Заштитни коридор гасовода	619,59	4,03
ТС 10/0,4 kV	63,75	0,42
ТК	25,00	0,16
Укупно	15.359,34	100

Б.1.3. Урбанистички услови за јавне површине и објекте

Б.1.4. Услови за јавне саобраћајне површине

Саобраћајнице дуж границе предметног плана (Београдска, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део), ситуационо и нивелационо планиране Детаљним урбанистичким планом насеља Рушањ – измена и допуна („Службени лист града Београда”, број 30/1/90) са следећим профилима:

1. Београдска – 13 m (2 x 3,5 m + 2 x 3,0 m);
2. Таванчићи II део – 11 m (2 x 3,5 m + 2 x 2,0 m);
3. Таванчићи III део – 11 m (2 x 3,5 m + 2 x 2,0 m); и
4. Таванчићи IV део – 11 m (2 x 3,5 m + 2 x 2,0 m);

Ове улице преко насељске мреже повезују локацију са главном улицом у насељу, Улицом 13. септембра.

Обзиром да се предметним планом делимично мења намена локације и дефинишу зоне индивидуалне стамбене изградње и привредних делатности уз Ибарску магистралу, са планираним већим бројем грађевинских парцела мањих величина, то је планом предвиђено трасирање три нове

саобраћајнице кроз локацију, које би оптимално опслужиле планиране парцеле. Ове три планиране улице, планиране су, сходно условима Градског секретаријата за саобраћај – број 344.3-17/1/2007 од 3. новембра 2010. године, са следећим профилима:

1. Улица 1 – 8,50 m (2 x 1,50 m + 2 x 2,75 m);
2. Улица 2 – 8,50 m (2 x 1,50 m + 2 x 2,75 m); и
3. Улица 3 – 10,00 m (2 x 1,50 m + 2 x 3,50 m);

Трасе новопројектованих саобраћајница у ситуационо и нивелационо смислу прилагођене су терену и kotaма ободних саобраћајница, планираних важећим „Изменама и допунама ДУП-а насеља Рушањ” („Службени лист града Београда”, број 30/1/90),

Радијуси кривина, односно лепезе на укрштањима планираних саобраћајница димензионисани су према нормативима за путничка и теретна возила, као и рангу саобраћајница од 5,00 до 10,00 метара.

У даљој разради ове планске документације, приликом израде пројектне документације дефинисати и утврдити коловозну конструкцију, у складу са планираним обимом и структуром возила, који ће се кретати планираним саобраћајницама.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода, односно адекватним подужним и попречним падовима коловоза и системом затворене кишне канализације.

Висинске коте у овом плану дате су оријентационо, па се у даљем току разраде могу кориговати у складу са захтевима терена и физичке структуре планираних објеката.

Све потребе за паркирањем решавати у оквиру припадајућих парцела а у складу са следећим нормативима:

- за становање: 1,1 ПМ по стану,
- за пословање: 1 ПМ на сваких 80 m² БРГП;
- за трговину: 1 ПМ на 66 m² БРГП;
- за складиштење: 1 ПМ на 100 m² БРГП.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Уколико се улаз/излаз у гаражу планира рампом исту пројектовати са одређеним дозвољеним нагибом, а уколико се улаз/излаз планира механичким ауто-лифтом исти пројектовати са унутрашњим димензијама минимум (5,5 x 2,5) m.

Колске улазе/излазе удаљити на максимално растојање у односу на раскрснице, позиције пешачких прелаза и других објеката који могу утицати на безбедност учесника у саобраћају, и исте предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету. Ширину колског улаза формирати зависно од регулације улице са које се приступа парцели.

Радијусе скретања при уласку/изласку на парцелу и кретању дуж парцеле димензионисати према прописаним нормативима за путничка возила.

Приликом израде пројекта парцелације, односно препарцелације, приступни пут унутар истог мора имати посебну парцелу, одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран мора имати припадајућу окретницу.

Приликом израде пројекта парцелације и препарцелације, ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интезитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Организационом јединицом Градске управе града Београда надлежном за област саобраћаја (Секретаријатом за саобраћај).

Паркинг места и простор за маневрисање возила планирати са максималним нагибом до 5%.

Дограђу и надоградњу дозволити само на парцелама где је могуће додатно обезбедити капацитете за стационирање возила.

Пешачки саобраћај обављаће се тротоарима који су планирани обострано са ширином од 1,50 до 2,00 метара.

Планом нису предвиђени посебни коридори за бициклистички саобраћај.

Приликом разраде Плана на нивоу техничке документације, у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица” („Службени гласник РС”, број 18/97).

Обезбедити рампе са дозвољеним падом за несметан приступ инвалидских колика објектима.

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

Обзиром да овим делом насеља Рушањ не пролазе линије јавног превоза, нема посебних урбанистичко-техничких услова који се односе на ову област (допис Секретаријата за саобраћај – Дирекције за јавни превоз, IV-08 број 346.5-1608/10, од 4. октобра 2010. године).

У непосредној близини локације пролази Магистрални пут М-22 (Ибарска магистрала), који има и одговарајући заштитни појас, који са ширином од 20 метара од спољне ивице земљишног путног појаса, односно путне парцеле, представља зону у којој се не може планирати изградња објеката. О овој чињеници се водило рачуна када је утврђиван положај грађевинске линије која иде непосредно уз ову заштитну зону.

Планом се не предвиђа директно прикључење планираног комплекса на Магистрални пут М-22, већ преко насељске мреже, и постојећих прикључака.

Планиране саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу Плана број 3. („План регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”).

Б.1.5. Услови за комуналну инфраструктуру

Б.1.5.1. Водоводна мрежа

Предметни простор, као и цело насеље Рушањ припада III и IV висинској зони и снабдева се из резервоара „Девојачки гроб” (270-274 mm). Пуњење овог резервоара обезбеђује Црпна Станица „Железник”, преко цевовода 2xØ500 mm (до Сремчице), односно Ø250 mm (Сремчица – резервоар).

Насеље је са резервоаром повезано ливено-гвозденим цевоводом Ø250 mm, који на улазу у насеље код Ибарске магистрале прелази у азбестно-цементни истог пречника, који иде Улицом ослобођења до Улице 13. септембра и њом до ЦМЗ, одакле се наставља у азбест цементни Ø100 mm, до краја Улице 13. септембра.

Остала дистрибутивна мрежа у насељу је азбестно-цементна Ø80 mm и полиетиленска Ø32 mm. Потребно је предвидети њену замену новом мрежом минималног пречника Ø150 mm, у складу са Идејним решењем водовода.

Део ове локалне мреже постоји и око предметне локације и то у улицама Београдска и Београдска I део, као и Улици Колубарској и Таванчићи I део.

У планираним саобраћајницама Улица 1, Улица 2 и Улица 3, планирана је водоводна мрежа пречника Ø150 mm, као што је приказано у графичком прилогу Плана број 5 „Водоводна и канализациона мрежа”.

У документацији елабората приложени су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, бр. П-1/159 од 16. јануара 2008. године, и 50653 I4-2/1830, од 26. октобра 2010. године.

Сви ови делови водоводне мреже планирани су важећим ДУП-ом насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/I /90) и преузимају се овим планом као стечена обавеза, и у вези са тим нема измена или додатних садржаја на планираној водоводној мрежи.

Б.1.5.2. Канализациона мрежа

Предметна територија (по Генералном решењу „Београдске канализације”) припада централном канализационом систему, где је канализација решена по сепарационом систему.

Предметно подручје припада сливу Топчидерске реке, па кишне воде треба да прихвати Топчидерска река, а фекалне Топчидерски колектор.

С обзиром да теренски услови у насељу Рушањ намећу потребу формирања три подслива, треба констатовати да се предметно подручје налази у подсливу Рушањског потока.

У постојећем насељу Рушањ изграђена је само канализациона мрежа отпадних вода за постојећу групацију стамбених зграда у Улици ослобођења I део, која се излива у корито Рушањског потока, што значи да је предметна локација за коју се ради план без изграђене канализационе мреже.

Да би се прихватиле отпадне воде са предметног подручја, потребно је да се уради планска и техничка документација за:

- продужење новог Топчидерског фекалног колектора до потребног места за прикључење насеља Рушањ;
- фекалне канале до потребног места за прикључење на нови Топчидерски фекални колектор;
- регулацију потока који треба да прихвати кишне воде из насеља Рушањ и спроведе их до финалног реципијента – Топчидерске реке.

Нови Топчидерски фекални колектор 90/135 cm, који би требао да прихвати употребљене воде из насеља Рушањ, изграђен је до Улице Александра Војиновића у Реснику.

У околним улицама, које обухватају локацију, планирана је канализациона мрежа, сходно Идејном решењу датом у плану – Измене и допуне ДУП-а насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90), по сепарационом систему и то кишну канализацију са цевима профила од Ø300 mm, а фекалну Ø250 mm.

У габариту планираних саобраћајница Улица 1, Улица 2, и Улица 3, планирана је канализациона мрежа са истим карактеристикама.

До изградње градског канализационог система, на овом подручју испуштање отпадних вода треба локално решити приликом чега треба строго водити рачуна да не дође до загађења подземних вода.

Приликом израде техничке документације и градње објеката, у зони привредних делатности, водити рачуна да квалитет испуштених вода буде у свему у складу са правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у канализацију.

У документацији плана налазе се услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Сектора за развој и пројектовање, Службе развоја канализације, број I₁-I/160, од 28. јануара 2008. године и K/424, I₁-I/397, од 25. марта 2010. године.

Б.1.5.3. Водопривредни услови

За урбанизацију подручја обухваћеног предметним планом потребно је предвидети техничка решења за неопходно

спровођење потребних мелиоративно-дренажних мера ради заштите од површинских и подземних вода, укључујући и кишне воде и евентуалне санационе радове.

Обзиром да обухват плана представља део целине насеља Рушањ за који постоји важећи ДУП, као и да се овим решењем не мењају величина и карактер сливних подручја, односно врсте и количине мелиоративних радова за прихватање, одвођење и заштиту од вода са подручја, то све условљености дате важећим ДУП-ом насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90), остају на снази, односно прихватају се као стечена обавеза.

Водоснабдевање објеката обезбедити прикључењем на јавни водовод према условима надлежног комуналног предузећа – ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

У случају да треба обезбедити додатну количину воде за потребе хидрантске мреже и технолошке воде (за прање и одржавање опративних површина у комплексу, рекреативне површине и др.), а која се на може добити из јавног водовода, исту обезбедити путем одговарајућих бушених бунара, чију експлоатацију мора да контролише надлежно комунално предузеће, с обзиром на коришћење резерви подземних вода.

За регистравање количина ових захваћених вода, мора се предвидети одговарајући уређај.

За сагледавање квалитета и квантитета вода битно је праћење ових параметара из свих пијезометара бунара.

За сваки бунар у оквиру техничке документације потребно је дати: литолошки профил локације, основне хидрогеолошке и хидрауличне елементе и прорачуне (пречник, дубина, коефицијент филтрације, издашност, депресиону криву за режим рада бунара и др.), утицај режима рада на евентуално постојеће суседне бунара, начин заштите бунара, техничко решење инсталација и хидромашинске опреме, начин регистравања количина захваћене воде, сходно члану 49. Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96, 101/05 и 30/10).

За све атмосферске, санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде предвидети сепарациони систем канализације.

У оквиру привременог решења, све отпадне воде са овог комплекса прикупити посебним системом канализације (укопаним каналима који прате постојеће и будуће саобраћајнице) и евакуисати сабирним каналима у долини потока до Топчидерског колектора – јавне канализације, према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

При дефинисању ових услова морају се имати битни елементи за будући градски уређај за пречишћавање комуналних отпадних вода.

У оквиру привременог решења, до изградње јавне канализације, све санитарно-фекалне отпадне воде прикупити посебним системом канализације и евакуисати их до водонепропусне септичке јаме, потребног капацитета, коју ће током експлоатације празнити надлежно ЈКП или предвидети одговарајући уређај за пречишћавање ових вода до квалитативних карактеристика прописаних за II класу вода у реципијенту.

Капацитет јаме одредити на основу потребног прорачуна.

Инвеститор је у обавези да по изградњи система јавне канализације реализује ово решење као коначно решење за евакуацију свих вода из комплекса.

За технолошке отпадне воде настале на предметном подручју у оквиру објеката (постојећих и будућих) укључујући и евентуалне паркинге, складишта, гараже, бензинске пумпе и друге сличне садржаје, дати такво техничко решење које ће обезбедити заштиту површинских и подземних вода, чиме неће бити угрожене карактеристике вода прописане за II класу.

Решење предвидети са обавезном уградњом таложника и сепаратора масти и уља, пре упуштања у водонепропусну технолошку јаму.

За одвођење атмосферских вода са кровних површина и околног уређеног простора, уз одговарајуће нивелационо решење, предвидети посебан систем канализације са таложником за механичке нечистоће и исте евакуисати у зелене површине или путну риголу.

За све објекте канализације укључујући и таложнике и сепараторе спровести потребне хидрауличке прорачуне.

У случају да се предвиђа уљна ТС, иста мора да има водонепропусни базен за прихват уља.

Техничка решења за планиране објекте, укључујући евентуално уређење водотокова као и могуће мостове на њима, морају да испуне услове дефинисане одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96, 101/05 и 30/10), с тим да се претходно, по потреби, приступи изради „Анализи утицаја на животну средину”.

За складиштење нафтних деривата (бензинске пумпе, сушаре, котларнице и сл.), пројектовати потребан број хоризонталних подземних и надземних изолованих цистерни – резервоара, потребне запремине.

Око предметних хоризонталних, надземних цистерни – резервоара предвидети заштитни базен-танквану од непропусног материјала, потребне запремине са могућношћу прихвата евентуално изливених садржаја, за случај настанка акцидентних ситуација. При овој дати и одговарајуће техничко решење (пројектовањем потребних објеката – шахтова и вентила), за редовно и контролисано пражење танкване после киша, значајнијег и јачег интензитета.

Све планиране активности у оквиру предметног комплекса морају се одвијати на начин којим ће се гарантовати заштита површинских и подземних вода од загађења.

По усвајању плана, а пре приступања израде техничке документације на нивоу Главног пројекта за поједине објекте, предвиђене предметним планом, морају се у посебном поступку прибавити водопривредни услови (у складу са чл. 14 и 15. Закона о водама „Службени гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96, 101/05 и 30/10), уз обавезну доставу усвојеног плана, и локацијске дозволе за предметни објекат.

У документацији плана налазе се услови ЈВП „Београд-воде”, број 6947/2, од 16. децембра 2008. године и 1061/2 од 20. маја 2010. године, које је потребно у целости поштовати.

Б.1.5.4. Електроенергетска мрежа

Предметно подручје, као и цело насеље Рушањ, снабдева се електричном енергијом из следећих извора:

- ТС 35/10 „Сремчица”,
- ТС 35/10 „Ресник”.

Снабдевање комплетног насеља Рушањ, врши се из наведених електроенергетских извора, једним међуповезаним надземним водом радног напона 10 kV. Део наведеног вода од ТС 35/10 „Сремчица” до насеља Рушањ, изграђен је за напон од 35 kV, до стуба број 22, и располаже довољним капацитетом за цело насеље, у нормалном режиму рада система.

Део међуповезаног вода 10 kV, од насеља Рушањ до ТС 35/10 „Ресник” изграђен је за радни напон од 10 kV и не располаже довољним капацитетом за снабдевање насеља, па служи за снабдевање у хаваријском режиму рада система.

На овај међуповезани вод укључене су, по принципу улаз-излаз, две ТС 10/0,4 kV. Повезивање осталих трансформаторских станица 10/0,4 kV са међуповезаним водом извршено је са три радијална вода 10 kV.

Део постојеће надземне мреже уз локацију изведен је са дрвеним и бетонским стубовима са проводницима 3x16 mm²

Cu, 3x35 mm² Al i 3x50 mm² Al. Ови каблови су у складу са концепцијом развоја средњенапонске мреже на подручју ЈП „Електродистрибуција Београд” и могу се уклопити у будуће решење 10 kV мреже у планираном подручју.

Око предметне локације налази се надземна мрежа 1kV која се напаја из постојеће ТС 10/0,4 „Моравска II део бр. 1” (рег. бр. V-1020), која се задржава.

Планирано је да се на електроенергетске изворе прикључи 71 стан и 171 локал.

Планиран је 10 kV подземни вод од последњег стуба надземног 10 kV вода (предвиђеног за 35 kV, а који је излаз из ТС 110/35/10 kV Сремчица, хелија 23) до СТС10/04 kV Рушањ, 13. септембра–Београдска (V-113).

Постојећи 10 kV подземни вод који повезује СТС 10/0.4 kV Рушањ, 13. септембра–Београдска (V-113) ТС 10/0.4 kV Рушањ, Моравска 2. део бр. 1 (V-1020), развезати од 10 kV постојеће надземне напојне мреже:

Спојити наведене 10 kV водове тако да се формира 10 kV вод који ће повезивати ТС 110/35/10 kV Сремчица (хелија 23) и ТС 10/0.4 kV Рушањ, Моравска 2. део број 1 (V-1020).

На самој локацији, на месту приказаном у ситуацији, планирана је изградња нове ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA.

Планиран је 10kV подземни вод, од планиране трансформаторске станице до ТС 10/0,4 kV „Рушањ–Београдска 39” (V-1304).

Такође се планира:

- подземни вод типа ХНЕ 49-А пресека 3x150 mm², 10 kV.
- 0.4 kV мрежу, до планираних потрошача.
- за подземне водове фазне проводнике AI, пресека 150 mm², типа ХР00/РР00, а за надземне водове СКС, AI, пресека 70 mm², 0,4 kV.

Планирану ТС изградити као слободностојећу, монтаж-но-демонтажног типа.

Планираној ТС обезбеђен је прилаз са јавне саобраћајнице (улица Београдска), обзиром да се локација исте налази на регулационој линији.

Надземну електричну мрежу 10 kV, изградити на бетонским стубовима са проводницима које ће одредити предузеће за дистрибуцију електричне енергије.

Разводну електричну мрежу напона 0,4 kV, изградити, по потреби, као надземну или подземну, при чему треба користити могућност изградње мреже 0,4 kV и 10 kV, на заједничким стубовима.

Све планиране саобраћајнице опремити инсталацијама јавног осветљења, при чему треба постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

За подземне водове јавног осветљења планирају се фазни проводници AI, пресека 25 mm², типа РР00-А, а за надземне водове СКС, AI, пресека 16 mm², 0,4 kV.

Све постојеће електроенергетске објекте угрожене изградњом планираних објеката изместити на безбедно место.

Заштита од недозвољеног напона корака и додира треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из те области.

Снага кратког споја на сабирницама 10 kV у ТС 10/0.4 kV износи $S_k = 250 \text{ MVA}$.

У документацији Плана су услови Електродистрибуције Београд, бр. 5130, СА, 8765/07 од 17. јануара 2008, и 8765-1/07, од 26. марта 2010. године.

Б.1.5.5. Телекомуникациона мрежа

Комплекс који се обрађује овим планом припада подручју КАТЦ Рушањ, капацитета 800 телефонских прикључака.

Постојећа дистрибутивна ТК мрежа изведена је подземним кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих извода, надземном разводном мрежом, повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојећи подземни међумесни оптички ТК каблови обезбеђују и носе врло значајан међународни и међумесни ТК саобраћај, тако да се било каквим грађевинским радовима не сме довести у питање нормално функционисање ТК саобраћаја. Ископ – земљане радове, на местима приближавања и укрштања са постојећим ТК инсталацијама извести ручно и у складу са важећим техничким прописима.

Планирана је ТК канализација дуж улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део, и Таванчићи IV део, капацитета 4 PVC Ø110 mm. Дуж осталих улица планирана је ТК канализација капацитета од 2 PVC Ø110 mm.

Новопланирана ТК канализација предвиђена је у слободној јавној површини или тротоару. Положај цеви одређен је у зависности од ситуације на терену односно од положаја других инсталација комуналне инфраструктуре.

Планирана је изградња ТК окана на свим раскрсницама саобраћајница у оквиру Плана. Позиција окана, односно растојања између окна планирана је у зависности од ситуације на терену, тако да распон између два окна не буде већи од 50 до 60 метара.

Планирани су прелази капацитета две цеви PVC Ø110 mm, испод коловоза саобраћајница, из новопланираних окана на раскрсницама саобраћајница, као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице, исте завршити у окнима.

Димензије новопројектованих окана, за ТК канализацију од 4 PVC Ø110 mm, треба да буду (1.8 x 1.10 x 1.9) m, а за 2 PVC Ø110 mm, (1.3 x 0.6 x 1.0) метара.

Капацитет постојеће централе је искоришћен, па је неопходно обезбедити нових 250 телефонских прикључака.

Проблем прикључења на ТК мрежу решен је монтрањем одговарајуће телекомуникационе опреме на следећи начин:

- обезбеђена је јавна површина уз Београдску улицу димензија 5x5 m;
- на њој ће се градити просторија за смештај телекомуникационе опреме;
- просторија треба да је лако приступачна са уличне стране (Београдске улице), како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила;
- површина наведене просторије треба да буде (10-15 m²), а висина (260-280) cm;
- у просторији је потребно обезбедити засебно електрично бројило као и једносмерни напон -48V и наизменични напон 230/400 V, 560 Hz за прикључење телекомуникационе опреме;
- уземљење просторије извести тако да обезбеди заштиту и неспетано функционисање ТК опреме;
- кроз поменуту просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;
- просторија за смештај ТК опреме ће бити повезана оптичким каблом на матичну централу;
- уколико су ТК инсталације мањег капацитета угрожене планираном изградњом, исте изместити на погодан и безбедно место или ефикасно заштитити.

С обзиром да се планира подела на кабловска подручја 1 и 2, предметна локација треба да припадне кабловском подручју 1.

По урбанистичким условима за свако домаћинство треба обезбедити по један телефонски прикључак.

Планирану ТТ канализацију поставити у складу са графичким прилогом.

Приликом изградње планираних саобраћајница, тражити услове за изградњу од Телекома Србије, јер ће овом изградњом бити угрожени постојећи ТК објекти. Због тога је потребно, пре почетка грађевинских радова извршити

трасирање и обележавање постојећих подземних дистрибутивних и разводних ТК каблова. Ово стога јер ови каблови носе значајан међународни и међумесни ТК саобраћај.

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном одстојању у односу на постојеће и планиране ТК каблове.

Приликом ископа и земљаних радова, на местима приближавања и укрштања са постојећим ТК инсталацијама исте вршати ручно, у складу са свим техничким прописима и уз предузимање свих потребних мера заштите.

У обухвату плана нема планираних објеката мобилне телефоније.

Услови Телекома Србије, бр. 0739/0760/03/01-68443/2, од 25. марта 2010. године, налазе се у документацији елабората.

Б.1.5.6. Гасоводна мрежа

Планирана гасна мрежа у комплетном насељу Рушањ снабдеваће се природним гасом са северне стране преко гасовода који ће се повезати на ГМРС-Церак и планираног градског гасовода ГМРС Церак – насеље Рушањ, радног притиска 6 бара, који прати постојећу саобраћајницу – Ибарску магистралу.

На месту приказаном у графичком прилогу бр. 7. и 8. врши се прикључење насеља на овај гасовод и увођење мреже у насеље Рушањ. Део прикључне мреже том приликом пролази и преко локације која је у обухвату плана.

Редукција притиска на 0,1 бар, вршиће се у планираним МРС распоређеним у насељу, по Идејном решењу гасне мреже датом у важећем ДУП-у насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90).

За предметни простор планирана је МРС, на простору „Радне зоне 2”, дефинисане важећим ДУП-ом насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90).

Од планиране МРС планирано је полагање нископритисне гасоводне дистрибутивне мреже (p=1-4 бар-а), у јавним површинама у облику затворених хидрауличних прстенова, (сходно графичком прилогу бр. 7. „Гасна Мрежа“), која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача.

У свему поштовати услове ЈП „Србијасгас”, бр. 1135/07 од 26. новембра 2007. године као и „Беогас” д.о.о. број 757/1-29, од 26. фебруара 2009. године.

Б.1.6. Зелене површине

На површини предметне локације заступљено је пољопривредно земљиште – оранице, као и делови девастираног пољопривредног земљишта са ретком високом вегетацијом.

Зеленило планирати тако да не буде угрожена сагледивост пута.

Зеленило у оквиру индивидуалног становања – зеленило окућница, које уједно представља и основу целокупног зеленог фонда у оваквим насељима, представља оптималан прелаз компактно изграђеног града ка отвореном пределу. За парцеле и објекте за становање у приградским насељима, обезбедити минимум 35% слободних и зелених површина на парцели.

На делу где се предвиђа привредна делатност (према потенцијалном еколошком оптерећењу из категорија А и Б), обавезно планирати минимални проценат озелењених површина, на парцелама до 1 ha, 20% зелених површина + озелењени паркинзи.

Ограде, засаде и дрвеће уз јавне путеве постављати тако да не ометају прегледност јавног пута, у складу са чланом 31. Закона о јавним путевима РС (број 101/2005. године).

У свему се придржавати услова ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/591 од 5. октобра 2010. године.

Б.1.7. Процена средстава за уређивање грађевинског земљишта јавне намене

Табела 9: Табела предмера и предрачуна радова на уређивању грађевинског земљишта јавне намене (оријентациони трошкови)

радови на уређивању грађевинског земљишта јавне намене у границама плана	мере	јединица мере	количина	Јединична цена	динара
Изузимање земљишта (саобраћајне површине и подручје графостанице)	површина	m ²	14.715	7.425,00	109,258.875,00
Јавне саобраћајне површине	површина	m ²	14.651	8.415,00	123,288.165,00
ТС 10/0,4	јединично	ком.	1	5,000.000	5,000.000,00
ЕДБ мрежа (1kV)	дужина	m'	600	4,000,00	2,400.000,00
Водоводна мрежа (Ø150)	дужина	m'	650	12,000,00	7,800.000,00
Канализациона мрежа (Ø250 и Ø300)	дужина	m'	1200	17,000,00	20,400.000,00
Гасоводна мрежа	дужина	m'	1220	3800,00	4,636.000,00
Телекомуникациона мрежа	дужина	m'	600	4500,00	2,700.000,00
УКУПНО:					275,483.040,00

Напомена: Цене дате у табели нивелисане су по просечним ценама за октобар 2010. године

Б.1.8. Инжењерско-геолошки услови

За потребе овог Плана детаљне регулације урађен је посебан елаборат: „Геолошко – Геотехничка документација за потребе израде Плана детаљне регулације за делове парцела 655/1, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 1269/3 и 1270/1 КО Рушањ” од стране овлашћеног привредног друштва „Косовопроект-Геотехника”.

Изводи из овог елабората уграђени су у предметне услове.

Б.1.8.1 Геоморфолошке карактеристике терена

У морфолошком смислу ангажована локација припада благој заравни (подручје кота 234-244 м.н.в.).

Б.1.8.2. Геолошки састав терена

Испитивано подручје насеља Рушањ изграђују седименти фишног комплекса кредне старости. У оквиру комплекса заступљени су следећи литолошки чланови: глинци, пешчари, лапорци, лапоровити кречњаци, локални кречњаци. Ови литолошки чланови се смеђују у танким слојевима. Фишни седименти су прекривени делувијално-пролувијалним наслагама квартарне старости.

Б.1.8.3. Инжењерско-геолошка рејонизација терена

На основу свеукупне инжењерскогеолошке и хидрогеолошке анализе, укључујући и геоморфолошке одлике терена издвојена су 2 инжењерскогеолошка рејона и то:

1. Рејон I и

2. Рејон II.

1. Рејон I

На основу резултата спроведених испитивања дају се следеће геотехничке препоруке којих се треба придржавати при коришћењу терена у оквиру рејона I и то:

– дубина укопавања темеља не сме бити мања од 1,2 m';

– подтло (дно темељне јаме) заштитити шљунчаним тампоном уз одговарајуће збијање:

– При пројектовању подземних просторија треба рачунати са појавом процедних вода, па исте треба заштити одговарајућом хидроизолацијом;

- септичке јаме радити као водонепропусне;
- све ископе дубље од 2 m' обавезно штитити лаком подградом,
- радове изводити у сушном периоду.

2. Рејон II

Обухвата условно повољне терене за механизацију. У односу на укупну површину ангажовану овим планом, овом рејону припада 20% укупне површине.

Под овим рејоном обухваћени су превасходно терени који су раније били под активним клизиштима и код којих је сада процес умирен. Познавајући процес клизања можемо закључити да је на оваквим просторима могућа урбанизација уз адекватну заштиту ископа терена.

Процењује се да је дебљина кретаних маса од 5 m' максимално, а најчешће 1,5-4,0 m'. Ниво воде је променљив и креће се од 1,5-3,0 m'.

Физичко-механичка својства колувијалних стенских маса су неуједначена а појединим зонама и неповољна. Ови терени се могу користити за урбанизацију уз обавезно придржавање следећих услова:

- дубина укопавања не сме бити већа од 2 m';
- у циљу побољшања носивости и дренажања подземних вода, потребно је у темељним јамама урадити шљунчани тампон одговарајуће дебљине у зависности од специфичног оптерећења ма темељној спојници, уз обавезно контролисано збијање;
- објекте и делове терена штитити одговарајућим дренажним системом;
- објекте поставити управно на падину;
- избегавати израду септичких јама;
- све површинске и процедурне воде контролисано одвести у најближи реципијент или поток;
- сва засецања дубља од 2 m' штитити одговарајућом потпорном конструкцијом, уз обавезу да уколико се планирају објекти већих габарита, обавезна је израда пројекта заштите темељне јаме;
- преко овог рејона могу се планирати саобраћајнице, уз обавезну адекватну заштиту са узбрдне стране (од процедурних и атмосферских вода).

За сваки планирани објекат у оквиру зоне привредних делатности неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95).

Б.1.9. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.1.9.1. Мере за заштиту природе и животне средине

Стање и заштита природе

На планираној локацији нема заштићених природних добара, као ни предвиђених за заштиту, тако да инвеститор нема посебне обавезе које произилазе из Закона о заштити природне средине.

Обавезе инвеститора односно обрађивача Плана односе се на обавезе и одреднице из Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09).

У свему поштовати услове Завода за заштиту природе Србије, бр. 03-2873/2 од 4. јануара 2008, и 03-2367/2, од 12. октобра 2010. године.

Заштита животне средине

У складу са издатим условима Завода за заштиту природе Србије, бр. 03-2873/2 од 4. јануара 2008, и 03-2367/2, од

12. октобра 2010. године као и Секретаријата за заштиту животне средине број 501.2-33/2010-V-04, приликом израде плана а у оквиру обухвата истог, примењене су следеће мере и услови:

- комплетно подручје обухвата плана опремљено је одговарајућом постојећом и планираном инфраструктуром;
- извршено је картирање биотопа (типова и подтипова) у складу са дефинисаним Кључем за картирање биотопа Пројекта „Зелена регулатива Београда” – II фаза, а картирање типова и подтипова биотопа приказано је графички у прилогу „Карта типова биотопа за подручје плана“;
- за предметно подручје урађена је одговарајућа геолошко-геотехничка документација (елаборат је дат у документацији плана);
- геотехничким елаборатом приложеним у документацији елабората као и инжењерскогеолошким условима (поглавље Б.1.8.) прописани су услови и мере заштите од подземних вода и земљишта;
- комплетно подручје плана обухваћено је одговарајућом канализационом мрежом одговарајућих профила, по сепарационом систему одвођења вода;
- планом је предвиђена гасификација предметног простора.

У циљу смањења утицаја у зони привредних делатности приликом спровођења плана потребно је поштовати следеће услове:

- могу се применити само оне технологије и процеси у производњи који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке);
- уколико квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме за упуштање у градску канализацију, (у складу са „Правилником о санитарним и техничким условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију” – „Службени лист града Београда”, број 5/89), изградити одговарајућа постројења за пречишћавање истих;
- планирани су сепараторе масти и уља на местима где се могу појавити зауљене атмосферске воде и третирати их пре испуштања у реципијент;
- спровести посебне мере заштите подземних вода и земљишта, а у складу са дефинисаним степеном заштите подземних вода и земљишта, прописаних Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08) и Решењем о начину одржавања и мерама заштите у широј зони заштите изворишта београдског водовода („Службени лист града Београда”, број 29/87), током изградње и коришћења планираних објеката, као и у случају њиховог уклањања;
- спровести додатну заштиту подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница, као и додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице планирају у непосредној близини стамбених објеката;
- применити одговарајуће мере за заштиту од буке у радној средини и околини објеката, у складу са законом;
- на простору обухвата плана је, у складу са одредницама из ГП 2021, као и условима ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/591 од 5. октобра 2010. године, планиран потребан проценат зелених површина;
- у складу са Условима ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 51/591 од 5. октобра 2010. године и условима ЈП „Путева Србије”, (број 953-12456/10-1, од 14. октобра 2010. године), планиран је заштитни појас у односу на магистрални пут М-22 (Ибарску магистралу);

– планиран је одговарајући начин прикупљања отпада, у складу са условима ЈКП „Градске чистоће”, број 10619, од 1. октобра 2010. године;

– грађевински и остали материјал који настане у току изградње, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање отпадом;

– ако при извођењу радова на изградњи нових објеката дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

На предметном простору није дозвољена:

– изградња или било каква намена у простору која би могла нарушити стање чинилаца животне средине;

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

– изградња производних објеката, осим „малих производних погона” делатности, категорије А и Б у складу са правилима заштите животне средине из ГП Београда 2021.

– изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и слично, као и складиштење отровних и запаљивих материјала;

– изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

– не планира се изградња подземних гаража.

Обзиром да се у оквиру намене простора предметног плана не планирају будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину, а на основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), а у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и члана 53. Одлуке о градској управи („Службени лист града Београда”, бр. 51/08, 61/09) секретар Секретаријата је донео решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину предметног Плана детаљне регулације.

Обавеза је инвеститора да се пре подношења захтева за издавање акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката са Листе 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 одлучивања о потреби 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).

Услови Секретаријата за заштиту животне средине број 501.2-33/2010-V-04, од 19. априла 2010. године као и Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину предметног плана детаљне регулације број 350.14-13/2010, од 10. јуна 2010. године, налазе се у документацији плана.

Б.1.9.2. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпадака састава као кућно смеће из планираних објеката на предметном простору, неопходно је набавити судове – контејнере запремине 1.100 литара и габ-димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m који ће бити постављени на слободним површинама испред објеката, у посебно изграђеним нишама усеченим у тротоар, у смећарама унутар самих објеката или у оквиру граница парцеле којој припада.

Конкретан положај предметних ниша дати техничком документацијом.

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

До локације судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до ком. возила износи 15 m по равной подлози без иједног степеника и са успоном до 3%.

Приступне саобраћајнице до локације судова за смеће треба да буду минималне ширине 3.5 m – за једносмерни и 6.0 m за двосмерни саобраћај. У случају следећих улица, на њеном крају се обавезно гради окретница за специјално комунално возило габаритних димензија: 8.60 x 2.50 x 3.50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11.00 m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За депоновање отпадака другачијег састава, а који не припадају групи опасног отпада, треба обезбедити специјалне судове који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима, а празниће се по потреби инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Уз техничку документацију, инвеститори су дужни да прибаве и сагласности ЈКП „Градска чистоћа”, на пројекте, за сваки објекат појединачно.

Услови ЈКП „Градска чистоћа” број 10619*, од 1. октобра 2010. године налазе се у документацији плана.

Б.1.9.3. Заштита културно-историјског наслеђа

У обухвату локације нема објеката који имају статус утврђеног културног добра, као ни добра под претходном заштитом.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, инвеститор и извођач радова су дужни да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле све потребне мере за њихову заштиту.

План и програм евентуалних ископавања биће урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда, у сарадњи са инвеститором грађење објекта, који је по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

У документацији плана налазе се услови Завода за заштиту споменика културе града Београда број П4543/08, од 5. децембра 2008. године.

Б.1.9.4. Мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.1.9.5. Мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

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

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

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају 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).

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

– Реализовати изградњу објеката у складу са техничким препорукама за изградњу објеката ЈУС ТП21.

– Реализовати објекте у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

– Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

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

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

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

– Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93).

– Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим страним прописима (НФПА, ВдС...).

– Приликом израде Главних пројеката придржавати се препорука Југословенског комитета за осветљење за јавну расвету дуж саобраћајница.

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

– Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28. и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/29), Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92).

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

– Обезбедити сигурну евакуацију конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације.

– Реализовати конструкцију објекта према ЈУС УЈ.1.240

– Гаражу за путничке аутомобиле реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ”, број 31/2005).

– Уколико се планира фазна изградња објеката свака фаза мора представљати техно-економску целину.

– Реализовати графо станице и кабловски развод у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Реализовати објекте и напојне водове према условима Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90).

– Планирана гасоводна мрежа мора бити реализована у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92).

Услови Министарства унутрашњих послова, Управе за заштиту и спасавање у Београду, број 350-3568/06, од 13. јануара 2009. године налазе се у документацији плана.

Б.1.9.6. Мере за цивилну заштиту

У склопу породично-стамбених зграда планирати изградњу породичних двонаменских склоништа као подрумске и друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима према броју чланова домаћинства, али најмање за три лица.

У склопу новопланираних пословних објеката планирати изградњу двонаменских склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места, обима заштите 50 кПа, према члану 63. Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 111/2009).

У документацији плана налазе се услови Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова 07/1 број 822-45/11, од 17. марта 2011. године.

У складу са условима број 5209-2, од 8. децембра 2008. године Министарство одбране – Управа за инфраструктуру, нема посебне услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље.

Б.1.9.7. Мере енергетске ефикасности

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

У Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) су прецизно дефинисани најважнији појмови унапређења енергетске ефикасности и енергетска својства објеката. Први појам се дефинише као смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања, изградње и употребе објеката. Други као стварно потрошену или оцењену количину енергије која задовољава различите

потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење).

Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Испуњеност услова посебним решењем утврђује министар надлежан за послове грађевинарства, односно ближе прописује енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објекта високоградње, енергетске захтеве за нове и постојеће објекте, као и услове, садржину и начин издавања сертификата. Мера постигнуте ефикасности сертифицикује се атестом на основу прописаних и остварених вредности термичке заштите објекта и утрошене енергије за грејање и остале потребе зависно од намене. Кључни показатељ је годишња потрошња енергије сведена на површину стамбеног објекта, односно јединицу запремине нестамбеног објекта. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

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

Б.2. Правила грађења

Б.2.1. Правила парцелације

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључке на комуналну инфраструктуру.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда Пројекта парцелације или препарцелације у циљу формирања грађевинске парцеле која одговара правилима плана.

Спајање и деобу катастарских парцела и формирање грађевинских парцела вршити у складу са условима из плана и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 79/09, 81/09, 64/10 и 24/11).

Напомена: није дозвољено спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру зона различите намене.

Б.2.2. Зона „А” – Становање у приградским насељима

Сви објекти су планирани као слободностојећи или двојни – типа становање малих густина – са делатностима у оквиру објекта.

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије за планиране објекте је 5,0 метара, осим у блоку Б2 где одстојање грађевинске линије од регулационе линије Улице 1 износи 2,0 м.

Растојање грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте, (2 стамбена објекта према Београдској улици), се прихвата у фактичком стању.

У случају реконструкције или доградње ових објеката исти се морају придржавати услова овог плана који важи за планиране објекте.

Дозвољава се изградња на грађевинској парцели са следећим карактеристикама димензија

Табела 10: Димензија парцеле за нове објекте на парцели у приградским насељима

	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	400 m ²
За двојне објекте једна половина	10 m	200 m ²

Однос становања и делатности за зону становања у приградским насељима је 100%/0% – 80%/20%.

Табела 11: Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката

Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле	слободностојећи објекти	2,0 m
	двојни објекти	4,0 m
Минимално растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти	4,0 m
	двојни	6,0 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта < 5 m	1 висина
	предбашта ≥ 5 m	½ висине
Растојање објекта од наспрамног* објекта		1,5 висина, али не мање од 8m**

* Наспрамни објекат је објекат у истом блоку, иза задње границе парцеле и постојећи засебан дворишни објекат на истој парцели.

** Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.

Висина објеката за индивидуално становање дефинисана је у односу на коту венца.

Дозвољавају се отвори стамбених просторија на бочним фасадама, ако је објекат од границе парцеле удаљен минимално 2,0 m, односно минимална међусобна удаљеност суседних објеката 4 m. Отвори на објекту према задњој граници парцеле се дозвољавају уколико је објекат од исте удаљен минимално 4,0 m, односно растојање од наспрамног објекта износи минимално 8,0 m.

Дозвољени су конзолни испусти на фасади дубине до 1,2 m, на висини изнад 3 m.

Индекс заузетости на парцели је дефинисан у следећој табели:

Табела 12

Величина парцеле	Индекс заузетости
до 500 m ²	35%
до 600 m ²	30%
преко 600 m ²	30%
преко 1000 m ²	25%
угаони објекти	Пи x 1,15

Индекс изграђености је дефинисан у следећој табели:

Табела 13

Величина парцеле	Индекс изграђености
до 500 m ²	0.50
до 600 m ²	0.40
преко 600 m ²	0.35
преко 1000 m ²	0.30
угаони објекти	Ки x 1,15

Максимална дозвољена спратност је По(Су)+П+1+Пк и максимална висина коте венца је 8,0 m, а слемена објекта 12,0 метара.

Бруто развијена грађевинска површина – БРГП је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етажне не редукују. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафостанице, оставе као и просторије за смештај инсталација, не рачунају се у површине корисних етажа.

Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице, уколико су у приземљу стамбени садржаји.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара. Уколико је кота приземља нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Висина назитка поткровне етажне је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Архитектонска обрада зграда треба да је у складу са амбијентом, у циљу очувања визуелног идентитета простора као и остварења нових урбаних вредности.

Дозвољава се изградња вишеводног крова.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

Дозвољена је изградња помоћних објеката на парцели (гараже, оставе...) Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте.

Максимална висина помоћних објеката је 4 m до коте венца, односно 6 m до коте слемена.

Корисници односно власници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 35% површине мора бити под зеленилом.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,2 m. Зидани део може да има висину максимално 0,9 m. Материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта и материјализацијом ограда у микроамбијенту.

Паркирање решавати искључиво на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу у складу са одредницама из поглавља Б.1.4.

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу ради ти уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа.

Б.2.3. Зона „Б” – Привредне делатности

У оквиру предметног плана планирају се само мали производни погони, у категорији А и Б потенцијалног еколошког оптерећења.

Сви објекти у овој зони су планирани као слободностојећи.

У малим производним погонима дозвољене су делатности као на пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.

С обзиром на то да ову зону тангира магистрала М-22 (Ибарски пут), која је уједно и улазни правац града, могуће намене поред производних погона могу бити комплементарне комерцијалне намене (али не као основна намена), као што су: складишта, трговина са продајом на мало и велико, изложбени салони, разни услужни садржаји и сервиси, пратећи угоститељски садржаји (мотел, ресторан...), паркирање камиона и друго.

У овом случају однос основне и комплементарне комерцијалне намене је максимално 51%/49%.

У оквиру привредне зоне (у складу са одредницама из Генералног плана Београда 2021), може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.

Максимални проценат пословног становања у односу на основну привредну делатност у зони је 49%:51%.

Растојање регулационе и грађевинске линије за планиране објекте је 5,0 метара, осим у делу према Улици Таванчићи IV део где је растојање, због постојања заштитне зоне према Ибарској магистрала, 9,5 метара. У делу блока где пролази магистрални гасовод грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом заштитног коридора гасовода.

Минимална површина грађевинске парцеле је 600 m², а минимална ширина фронта је 20 m.

Максимална површина грађевинске парцеле за ову зону је 0,5 ha.

Максимални индекс заузетости и индекс изграђености дефинисани су у следећој табели:

Табела 14

Зона	Макс. индекс заузетости „с”	Макс. индекс изграђености „и”
Г	50%	1.0

Минимално удаљење објекта од бочних и задње границе парцеле износи 1/2 висине објекта.

Висина објеката дефинисана је у односу на коту венца.

Максимална спратност објеката је По(Су)+П+1+Пк, а висина коте венца 8,0 m и слемена објекта 12,0 метара.

Дозвољава се изградња више објеката на парцели, с тим да је међусобно растојање објеката минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4 m.

Обликовање објеката треба да одликује модеран архитектонски израз и употреба савремених грађевинских материјала, у складу са амбијентом.

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова, тј. равни могу бити једноводне, двоводне, или вишеводне. Нагиб косих кровних равни прилагодити врсти кровног покривача, уз ограничење да максимални дозвољени нагиб износи 30°. Такође, кров се може користити као кровна башта са видиковцем, простором за одмор, забаву или рекреацију.

Дозвољава се фазност изградње.

Минимални проценат озелењених површина на парцели је 20% + озелењени паркинзи.

Слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане.

Обезбедити довољан број паркинга места у оквиру парцеле у складу са одредницама из поглавља Б.1.4.

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у складу са условима за евакуацију отпадака (поглавље Б.1.9.2.).

Прикључак објеката на инфраструктурну мрежу извести према условима и уз сагласност надлежних комуналних предузећа, према ситуационим решењима датим у графичком прилогу 8. „Скупни приказ комуналне инфраструктуре”.

За даљи ниво пројектовања неопходно је урадити детаљна истраживања која ће дефинисати начин и дубину финансирања као и врсту санационих мера.

В. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

В.1. Услови за спровођење плана

Овај план детаљне регулације је основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, израду пројекта парцелације и препарцелације, формирање грађевинских парцела јавне намене а у свему према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09, 64/10 и 24/11).

В.2. Сечене урбанистичке обавезе

Контактно подручје је плански разрађено у оквиру Измене и допуне ДУП-а насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90), која се према Одлуци о одређивању урбанистичких планова који су у целини или у деловима нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, бр. 30/03, 33/03 и 23/04) примењује у целини.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације „Блока између улица Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део и Таванчићи IV део у насељу Рушањ” ван снаге се стављају Измене и допуне ДУП-а насеља Рушањ („Службени лист града Београда”, број 30/1/90) у оквиру граница предметног Плана детаљне регулације.

В.3. Фазност планске реализације

Оптимално решење је да се подручје плана најпре опреми потребном канализационом мрежом и објектима за евакуацију отпадних вода до постројења за пречишћавање отпадних вода, а потом врши изградња остале потребне инфраструктуре, објеката и површина.

Етапно реализације не сме да омета просторно-функционалну целовитост насеља, нити да нарушава природне потенцијале подручја – обавезна је заштита површинских и подземних вода, тла и ваздуха од свих врста загађења.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

II

Г. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање	P 1:500
2. Планирана намена површина	P 1:500
3. План регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	P 1:500
4. План површина јавних намена са елементима за спровођење	P 1:500
5. Водоводна и канализациона мрежа	P 1:500
6. Електроенергетска и ТК мрежа	P 1:500
7. Гасна мрежа	P 1:500
8. Начин прикључења на техничку инфраструктуру	P 1:500
9. Инжењерско-геолошка категоризација терена	P 1:1000

III

Д. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради плана
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

- Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
- Измена ГП 2021 за обухват плана
- Извештај о јавном увиду
- Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
- Инжењерско-геолошки елаборат
- Услови и подаци овлашћених институција органа и предузећа

Графички прилози документације

3. Оверена катастарско-топографска подлога	1:500
4. Катастарско-топографска подлога са границом плана	1:500
5. Катастар водова подземних инсталација	1:1.000

IV

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

Скупштина града Београда

Број 350-225/12-С, 12. априла 2012. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 12. априла 2012. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08 и 6/10), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: КИЧЕВСКЕ, МОЛЕРОВЕ, ХАЦИ ЂЕРИНЕ И ХАЦИ ПРОДАНОВЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1. Правни основ израде плана

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове, градска општина Врачар („Службени лист града Београда”, број 14/10).

Правни основ за израду плана је још:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11)
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)

1.2. Плански основ израде плана

Плански основ за израду плана је Генерални план Београда („Службени гласник РС”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09).

Подручје обухваћено границом плана налази се у:

Површинама јавне намене:

- саобраћај и саобраћајне површине,
- јавне службе, јавни објекти и јавни комплекси,
- јавне зелене површине.

Површине остале намене:

- становање и стамбено ткиво (тип компактнoг градског блока) и
- комерцијалне делатности.

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

2.1. Повод израде плана

Повод за израду плана је иницијатива Удружења научних и стручних преводилаца Србије, Кичевска број 9, Београд, од 23. фебруара 2009. године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата IX-03 број 350.10-66/09 од 11. марта 2009. године на предметну иницијативу.

2.2. Циљ израде плана и уочена проблематика

Циљ израде плана је стварање планског основа за унапређење постојећих и изградњу нових садржаја на предмтеном простору, као и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

Територија блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове, обухваћена је важећим Регулационим планом Булевара Краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01).

Овим регулационим планом предвиђена је блоковска гаража за потребе станара блока, са колско пешачким прилазима из Кичевске и из Молерове улице. Предметни регулациони план рађен је у периоду када није било обавезујуће да се потребе за паркирањем решавају у оквиру грађевинске парцеле за изградњу објекта.

Одлуком о урбанистичким плановима који у целини или деловима ниси у супротности са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник града Београда”, бр. 30/03, 33/03 и 23/04), наведени план се примењује у целини, али је Одлуком такође дефинисано да се за одређивање броја паркинга места за конкретне случајеве користе параметри дати Генералним планом Београда 2021. године („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09).

У складу са наведеном одлуком започета је реализација регулационог плана и сви нови објекти реализовани после, решили су паркирање у оквиру своје грађевинске парцеле, па је из тог разлога за објекте који су реализовани пре почетка реализације поменутог регулационог плана, могуће планирати гаражу мањег капацитета са улазом-излазом из Молерове улице, који је и предвиђен важећим регулационим планом.

Подземна гаража и комбинована дечија установа на крову гараже у средини блока, планиране важећим регулационим планом, према Генералним плану Београда 2021. године („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) налазе се у површинама намењеним за становање и стамбено ткиво у оквиру компактнoг блока. Катастарска парцела КП 173 (Кичевска 9), која је важећим регулационим планом планирана за денivelисан колски и пешачки прилаз гаражи и комбинованој дечијој установи, према Генералном плану Београда 2021. године („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) налази се у површинама планираним за комерцијалне зоне и градске центре. Доношењем новог плана за овај простор, дошло би се до усклађивања намене са ГП-ом.

3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

У претходном периоду простор блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове био је предмет разраде Регулационог плана Булевара краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01).

Стечене урбанистичке обавезе, преузете из овог регулационог плана, су улице: Кичевска, Молерова, Хаџи Ђерина и Хаџи Проданова, односно њихово нивелационо и регулационо решење.

Кичевска, Молерова и Хаџи Ђерина улица преузимају се из поменутог плана као стамбено пословне улице нижег ранга у оквиру секундарне уличне мреже, а Хаџи Проданова улица преузима као колско пешачка – интегрисана улица.

За контактну зону на снази је Регулациони план Булевара краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01).

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

4.1. Опис границе плана

Граница плана обухвата блок између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове.

Наведене саобраћајнице су дефинисане Регулационим планом Булевара краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01) тако да се овим планом оне преузимају као стечена урбанистичка обавеза.

Површина простора обухваћеног планом износи око 2,22 ha са регулацијом околних саобраћајница.

Граница плана се поклапа са спољном границом грађевинских парцела околних саобраћајница.

4.2. Попис катастарских парцела

Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима плана.

Подручје плана обухвата следеће катастарске парцеле КО Врачар:

Табела 1: Попис и површине катастарских парцела

АДРЕСА	Број КП	Површина КП m ²
Кичевска 7 – Молерова 64	174/1	214,30
Кичевска 9	173	517,15
Кичевска 11	172	312,70
Кичевска 13а – Х. Проданова 1	171/1, 171/3	320,70
Молерова 66	174/2, 175	683,25
Молерова 68	176/1, 176/2	553,35
Молерова 70	177/1, 177/2	566,80
Молерова 72	178	360,60
Молерова 74	179/1, 179/2	300,00
Молерова 76	180/1, 180/2	297,30
Молерова 78	181/1, 181/2	508,50
Молерова 80	182/1, 182/2	526,00
Молерова 82	183/1, 183/2, 183/3	767,10
Хаџи Ђерина 14	156/1, 156/2, 156/3	307,00
Хаџи Ђерина 12	155/1, 155/2	305,00
Хаџи Ђерина 10	154/1, 154/2	339,00
Хаџи Ђерина 8	153/1, 153/2	245,40
Хаџи Ђерина 6	152/1, 152/2, 152/3, 152/4	410,20
Хаџи Проданова 3-5	168/1, 168/2	2013,30
Хаџи Проданова 7	167/1, 167/2	429,80
Хаџи Проданова 9	166	572,90
Хаџи Проданова 11	165/1, 165/2	512,70
Хаџи Проданова 13 и 13а	164	524,70

АДРЕСА	Број КП	Површина КП m ²
Хаџи Проданова 15	163/1, 163/2	631,20
Хаџи Проданова 17	162/1, 162/3	674,10
Хаџи Проданова 19	161/1, 161/2	817,30
Хаџи Проданова 21	160/1, 160/2, 160/3	805,10
Хаџи Проданова 23, Хаџи Ђерина 18, Хаџи Ђерина 16	157/1, 157/2	712,00
Кичевска улица	Део: 300	1343,57
Молерова улица	Део: 286	2290,14
Хаџи Ђерина улица	Део: 294	900,32
Хаџи Проданова улица	292	2173,00

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога Катастарско-топографски план у размери 1:500.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Блок између улица Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове налази се у оквиру Централне зоне Београда, на подручју општине Врачар и пружа се својом подужном осом у правцу североисток – југозапад.

У постојећем стању површине јавне намене су:

- јавне службе, јавни објекти и комплекси
- саобраћајне површине
- јавне зелене површине – дрворед у оквиру регулације Кичевске улице

5.1.1. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

XIV београдска гимназија

У предметном блоку налази се XIV београдска гимназија. Објекат је спратности П+2, а површина парцеле је 2.013,30 m², БРГП објекта је 2.179,80 m². Школа има 16 учионица, три кабинета за информатику, један кабинет за хемију и један језички кабинет. Има уписаних 1.016 ученика, који похађају наставу у две смене. Школа нема физкултурну салу, нити могућности за обављање физичких активности у оквиру школског дворишта.

У постојећем стању, рачинајући са једном сменом, по једном ученику је остварено 3,96 m² површине парцеле.

5.1.2. Саобраћајне површине

Предметни блок овичен је саобраћајницама секундарне уличне мреже. То су улице које су део већ оформљене матрице уличне мреже ужег центра града:

- Улице Кичевска, Молерова и Хаџи Ђерина као стамбено пословне улице нижег ранга и
- Хаџи Проданова као колско пешачка – интегрисана улица.

Табела 2: Табеларни приказ постојећег стања

Адреса	П парц m ²	Спратност	БРГП стан – m ²	БРГП посл – m ²	укупно БРГП m ²	Ии	зауз. m ²	Из
Кичевска 7 – Молерова 64 (КП 174/1)	214,30	П +3+Пк	953,80	32,00	985,80	4,6	214,30	100%
Кичевска 9 (КП 173)	517,15	Су+П	-	360,00	360,00	0,7	180,00	35%
Кичевска 11 (КП 172)	312,70	П+4	945,00	105,00	1.050,00	3,4	210,00	67%
Кичевска 13а – Х.Проданова 1 (КП 171/1,171/3)	320,70	Су+П+3+Пк	1.170,00	26,00	1.196,00	3,7	260,60	81%
Х. Проданова 3-5 (гимназија) (КП168/1,168/2)	2.013,30	П+2	-	2.179,80	2.179,80	1,08	726,60	36%
Х. Проданова 7 (КП 167/1,167/2)	429,80	П+2+Пк	489,60	-	489,60	1,1	136,00	32%
Х. Проданова 9 (КП 166)	572,90	П	269,00	-	269,00	0,47	269,00	47%

5.1.3. Јавне зелене површине

Од јавних зелених површина на предметном простору налази се дрворед у оквиру регулације Кичевске улице. Имајући у виду значај зелених површина у урбаном структури високих густина, како са аспекта подизања квалитета животне средине, тако и са естетског и еколошког аспекта, потребно је сачувати и унапредити сву квалитетну вегетацију на овом простору.

У постојећем стању површине остале намене су:

- становање и стамбено ткиво и
- пословање – објекат Удружења научних и стручних преводилаца Србије.

5.1.4. Становање и стамбено ткиво

По типологији стамбеног ткива, у овом блоку у постојећем стању, доминира стамбена изградња у компактном блоку.

На простору предметног блока можемо издвојити три категорије изграђених стамбених објеката и то:

Индивидуално становање

У овом блоку постоје два објекта у категорији индивидуалног становања, у Хаџи Продановој бр. 9, објекат спратности П, неплански дограђиван, скромне архитектуре, са лошим условима инсолације и веома ниским квалитетом становања, и у Хаџи Ђериној бр.10, објекат спратности П+1.

Становање у компактном градском блоку, без пословања

Ови објекти су изграђени пре него што је почела реализација важећег регулационог плана, спратности П+2 до П+5+Пс и немају решено паркирање на сопственој парцели. По бонитету се разликују, од објеката доброг квалитета, до оних који су у веома лошем стању и за које се очекује замена у скорије време.

Становање у компактном градском блоку са пословањем у приземљу

Објекти су доброг квалитета, спратности П+4 до П+5+Пс (Пк), са пословањем у приземљу. Већина ових објеката је изграђена по важећем Регулационом плану и имају решено паркирање у гаражи на сопственој парцели. Изузетак су објекти на адресама Кичевска 7 – Молерова 64, Кичевска 13а – Х. Проданова 1 и Молерова 80, који су изграђени у претходном периоду и немају решено паркирање на сопственој парцели.

5.1.5. Пословање – објекат удружења научних и стручних преводилаца Србије

У Кичевској улици бр. 9 налази се Удружење научних и стручних преводилаца Србије у приземном објекту са сутереном. Ово удружење је и поднело иницијативу за измену дела важећег плана на територији предметног блока, због усклађивања намене своје парцеле са наменом у Генералном плану.

Адреса	П парц m ²	Спратност	БРГП стан – m ²	БРГП посл – m ²	укупно БРГП m ²	Ии	зауз. m ²	Из
Х.Проданова11 (КП165/1,165/2)	512,70	П+5+Пк	1.960,35	150,00	2.110,35	3,74	319,95	62%
Х. Проданова 13 и 13а (КП 164)	524,70	П+2+Пк	887,75	-	887,75	1,7	246,60	47%
Х. Проданова 15 (КП 163/1, 163/2)	631,20	П+5+Пк	1.796,00	183,10	1979,10	3,10	320,70	51%
Х.Проданова 17 (КП 162/1, 162/2)	674,10	П+5+Пк	2.668,45	466,55	3.135,00	4,19	475,00	70%
Х. Проданова 19 (КП 161/1,161/2)	817,30	П+4+Пк	1.227,20	-	1.227,20	1,5	219,15	27%
Х. Проданова 21 (КП 160/1, 160/2 и 160/3)	805,10	П+3	1.062,80	-	1.062,80	1,3	265,70	33%
Х. Проданова 23, Хаџи Ђерина 18, Хаџи Ђерина 16 (КП 157/1,157/2)	712,00	П+4 и П+4+Пс	2.489,10	-	2.489,10	3,5	460,90	65%
Хаџи Ђерина 14 (КП 156/1, 156/2, 156/3)	307,00	П+3	828,00	-	828,00	2,7	207,00	67%
Хаџи Ђерина 12 (КП155/1,155/2)	305,00	П+4+Пк	1.011,00	184,00	1.195,00	3,92	184,00	60%
Хаџи Ђерина 10 (КП 154/1,154/2)	339,00	П+1	241,50	-	241,50	0,71	120,75	36%
Хаџи Ђерина 8 (КП 153/1,153/2)	245,40	П+4+Пк	653,20	142,00	795,20	3,24	142,00	58%
Хаџи Ђерина 6 (КП 152/1,152/2, 152/3, 152/4)	410,20	П+2+Пк	823,15	-	823,15	2,0	228,65	56%
Молерова 66 (КП 174/2, 175)	683,25	П+4+Пк	2.424,80	-	2.424,80	3,50	433,00	63%
Молерова 68 (КП 176/1, 176/2)	553,35	П+2+Пк	828,00	-	828,00	1,5	230,00	42%
Молерова 70 (КП 177/1,177/2)	566,80	П+2+Пк	901,25	-	901,25	1,6	250,35	44%
Молерова 72 (КП 178)	360,60	П+1	302,60	-	302,60	0,88	168,70	47%
Молерова 74 (КП 179/1, 179/2)	300,00	П+3+ПК	897,00	-	897,00	3,0	195,00	65%
Молерова 76 (КП 180/1, 180/2)	297,30	П+3	928,00	-	928,00	3,12	232,00	78%
Молерова 78 (КП 181/1, 181/2)	508,50	П+4+Пк	1.370,90	-	1.370,90	2,7	244,80	48%
Молерова 80 (КП 182/1, 182/2)	526,00	П+5+Пс	972,35	79,70	1.052,05	2,0	159,40	30%
Молерова 82 (КП 183/1,183/2 и 183/3)	767,10	П+5+Пс	1.504,80	-	1.504,80	1,74	228,00	30%
Укупно	14.427,80		29.866,25	3.821,25	33.687,50		7.300,20	

6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Водовод

Територија блокова између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове припада II висинској зони водоснабдевања Београдског водовода.

У Улици Молерова постоји водоводна мрежа пречника Ø80 и Ø150 и по својим капацитетима задовољава уредно водоснабдевање.

У Кичевској улици постоји примарни цевовод Ø300 и водоводна мрежа Ø150 који по капацитету задовољавају потребе водоснабдевања.

У делу Хаџи Проданове и у Хаџи Ђериној улици постојећи водовод је пречника Ø80, који по капацитету не задовољава потребе водоснабдевања. У обе улице потребно је извршити замену постојећег цевовода новопроектваном Ø150.

Канализација

Блок обухваћен границом плана припада територији Централног канализационог система и то у делу гда је заступљен општи систем канализације. Канализациона мрежа постоји у свим улицама.

Ова територија припада Булбударском сливу. Главни реципијент за атмосферске и употребљене воде је колекторски систем у Цвијићевој улици, који се састоји из три

колектора (леви и десни 70/120 cm са сукцесивним преливима према средњем 250/230 cm).

Непосредни одводници за отпаде (атмосферске и употребљене) воде са предметне локације су канали у ободним улицама и то: у Кичевској ОК300 mm, у Молеровој ОК300 mm, у Хаџи Ђериној ОК350 mm и у Хаџи Продановој ОК250-300-350 mm. Ови канали су преко канала ОК400 mm у Улици патријарха Гаврила повезани на колектор ОБ70/130 cm у Булевару краља Александра, којим се отпадне воде уводе у новоизграђени колектор ФАЦ1500 mm. Овај колектор је због изградње подземне железничке станице „Вуков споменик” делимично преузео функцију колектора ОБ70/130 cm у Рузвелтовој улици на деоници од Булевара Краља Александра до Улице 27. марта. Низводно од Улице 27. марта се колектор ФАЦ1500 mm повезује на колектор ОБ100/150 cm у Рузвелтовој улици, који се даље улива у поменути колекторски систем у Цвијићевој улици.

Топловодна мрежа и постројења

Предметни блок припада топлификационом систему ТО „Коњарник”.

У улицама, које се налазе у граници плана, постоје изграђени топоводи и то:

- дуж Кичевске улице топовод Ø 273.0 x 6.3
- дуж Молерове улице топовод Ø 168.3 x 4.5

парцела школе задржавају се у постојећем стању. Предвиђа се само текуће одржавање.

Могуће је извршити пренамену објекта у стручну школу која није територијално условљена и за коју ће у оквиру постојећег комплекса моћи да се обезбеде прописима утврђени садржаји.

Табела 4: Урбанистички параметри за парцеле и објекте за област образовања – стандардни ниво (XIV београдска гимназија)

	ГП Београда	План = постојеће стање
Површина парцеле		2.013,30 m ²
БРГП објекта		2.179,80 m ²
БРГП објекта m ² /кориснику	10-12 m ² /ученику у смени	4,29 m ² /по ученику у смени
Капацитет објекта	16-32 учионице	16 учионица+5 кабинета
Површина парцеле m ² /кориснику	15-30 m ² / ученику у смени	3,96/по ученику у смени
Максимална спратност	П до П+3	П+2
Паркирање	40 % на парцели	12 ПМ у школском дворишту

(Завод за унапређење образовања и васпитања, Услови број 1282/09 од 24. септембра 2009. и 1954/2011 од 3. октобра 2011)

Основне школе

Изградња основних школа није планирана на простору овог блока. Ово подручје гравитира основним школама „Свети Сава” у Авалској улици, „Јован Миодраговић” у Улици Војводе Драгомира, „Владислав Рибникар” у Улици краља Милутина и „Синиша Николајевић” на Црвеном Крсту.

(Завод за унапређење образовања и васпитања, Услови број 1282/09 од 24. септембра 2009. и 1954/2011 од 3. октобра 2011.)

8.1.2. Услови за саобраћај и саобраћајне површине и објекте

Улична мрежа

Предметни блок овичен је саобраћајницама секундарне уличне мреже, коју чине приступне улице првог реда које представљају класичне стамбено пословне улице нижег ранга : Кичевска, Молерова и Хаџи Ђерина улица и приступне улице другог реда тзв. колско-пешачке улице са пуним степеном интеграције моторног саобраћаја у кретању и мировању уз заједничко коришћење површина, Хаџи Проданова улица.

Регулација ових улица, која се у планираном стању поклапа са постојећом регулацијом, је следећа:

- Кичевска улица: 12,00 m (2,90 + 6,00 + 3,10)
- Молерова улица: 12,00 m (2,50 + 7,00 + 2,50)
- Хаџи Ђерина улица: 9,10 m (1,60 + 6,00 + 1,50)
- Хаџи Проданова (интегрисана) улица: 10,00 – 14,20 m

Интегрисана улица својим партерним решењем треба да смири колски саобраћај, омогући стационарање возила на одговарајућим местима и омогући несметано кретање пешака. Смиривање саобраћаја првенствено постићи постављањем благих рампи на улазу у улицу и организацијом наизменичног паркирања једном па другом страном улице.

Предметним планом планиран је колски прилаз дечијој установи и подземној гаражи (ГП1), ширине 11,80 m (једнострано тротоар 1,6 m са две коловозне траке ширине 5,0 m раздвојене потпорним зидом 0,2 m). Прикључак планираног колског прилаза предвиђен је на постојећу приступну улицу првог реда, Молерову улицу.

Коловозни застор новопланираног колског прилаза планиран је од асфалт бетона.

Минимални радијус кривина је 3,0 m.

Места за смештај контејнера планирати ван јавних саобраћајних површина (члан 11. Одлуке о одржавању чистоће – „Службени лист града Београда”, бр. 27/2002 и 11/2005), а све у складу са Условима Секретаријата за саобраћај бр. 344.3 – 22/1/2009.

Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са Генералним планом града Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09), и то:

– за становање:

0,7 ПМ/1 стану за реконструкцију

1,1 ПМ/1 стану за нову изградњу

– за трговину 1 ПМ/66 m² БРГП

– за пословање 1 ПМ/80 m² БРГП

– комбинована дечија установа: 1 ПМ на 100 m² БРГП (Услови Секретаријата за дечију заштиту)

– средња школа: 1 ПМ на девет запослених.

Решавање проблема паркирања на овом простору углавном је оптерећено наслеђеним стањем, па је основни проблем обезбеђивање паркинга места за постојеће стање.

У циљу сагледавања и решавања овог проблема, одређене су четири категорије објеката, односно парцела (приказано на графичком прилогу број 7. Анализа потреба и могућности паркирања за постојеће стање) и то:

I категорија

У ову категорију спадају објекти индивидуалног становања, ниског квалитета становања, за које је реално очекивати да ће доћи до замене и нови објекти, чија је изградња планирана због промене намене. Ови објекти ће имати решено паркирање на сопственим парцелама у складу са Генералним планом града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09).

II категорија

У ову категорију спадају објекти изграђени од 2003. године, који имају решено паркирање на сопственим парцелама у складу са Генералним планом града Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09).

III категорија

У ову категорију спадају објекти изграђени до 2003. године, пре доношења важећег Регулационог плана, који се задржавају у постојећем стању (без повећања капацитета) и који немају решено паркирање ни на сопственим парцелама, нити на неки други начин. За ове објекте потребно је обезбедити паркирање по нормативу 0,7 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање.

IV категорија

У ову категорију спадају објекти изграђени до 2003. године, пре доношења важећег Регулационог плана на којима се дозвољавају интервенције, односно надоградња, према правилима и нормативима из овог плана. Ови објекти такође немају решено паркирање на сопственим парцелама и потребно је обезбедити по нормативу 0,7 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање, за постојеће стање.

За доградњу, односно повећање капацитета, потребно је обезбедити паркирање према нормативима за нову изградњу, односно 1,1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање.

У складу са овом категоризацијом, за I и II категорију објеката није потребно обезбедити паркирање за постојеће стање, јер ће I категорија објеката у процесу реализације имати решено паркирање на сопственим парцелама, а II категорија објеката, већ има решено паркирање на сопственим парцелама.

Табела 5: Преглед потреба за обезбеђивањем паркинг места за III категорију објеката у постојећем стању

Адреса	Спратност	Становање брпг m ²	Број стан.	Пословање брпг m ²	Укупно брпг m ²	Потребан број пм
Кичевска 7 – Молерова 64	П+3+Пк	953,80	8	32,00	985,80	6
Кичевска 13а – Х. Проданова 1	Су+П+3+Пк	1.170,00	14	26,00	1.196,00	10
Х. Проданова 19	П+4+Пк	1.227,20	19	-	1.227,20	13
Х. Проданова 23	П+4	776,00	10	-	776,00	7
Хаџи Ђерина 18	П+4+Пс	940,80	12	-	940,80	8
Хаџи Ђерина 16	П+4+Пс	772,30	10	-	772,30	7
Хаџи Ђерина 14	П+3	828,00	14	-	828,00	10
Хаџи Ђерина 6	П+2+Пк	823,15	10	-	823,15	7
Молерова 82	П+5+Пс	1.504,80	20	-	1.504,80	14
Молерова 80	П+5+Пс	972,35	14	79,70	1.052,05	11
Молерова 78	П+4+Пк	1.370,90	12	-	1.370,90	8
Молерова 76	П+3	928,00	14	-	928,00	10
Молерова 74	П+3+Пк	897,00	14	-	897,00	10
Молерова 66	П+4+Пк	2.424,80	24	-	2.424,80	17
Укупно потребно ПМ за објекте који спадају у III категорију						138

Табела 6: Преглед потреба за обезбеђивањем паркинг места за IV категорију објеката у постојећем стању

Адреса	Спратност	Становање брпг m ²	Број стан.	Пословање брпг m ²	Укупно брпг m ²	Потребан број пм
Х.Проданова 21	П+3	1.062,80	14	-	1.062,80	10
Молерова 70	П+2+Пк	901,25	10	-	901,25	7
Молерова 68	П+2+Пк	828,00	11	-	828,00	8
Укупно потребно ПМ за објекте који спадају у IV категорију						25

У складу са напред урађеном анализом, за решење проблема паркирања за објекте у постојећем стању, потребно је обезбедити укупно 163 ПМ.

Подземна гаража

У унутрашњости блока, са прилазом из Молерове улице, планирана је подземна гаража.

Подземна гаража је БРГП 1.466,50 m² са 56 места за паркирање. Површина изнад подземне гараже у оквиру блока планирана је као слободна зелена површина са пешачким прилазом дечијој установи.

Постоји могућност да се механичким системима дуплира број паркинг места у једном делу подземне гараже.

Подземна грађевинска линија подземне гараже се поклапа са границом парцеле.

Максимални индекс заузетости планиране подземне гараже је 0.90 (90%).

Табела 7: Преглед планираних капацитета јавне гараже

	П парцеле m ²	БРГП m ²	Број ПМ
Гаража	1.466,50	1.466,50	56
Укупно			56

У Молеровој улици испред броја 82, планирано је пет паркинг места за дечју установу.

У регулацији Хаџи Проданове улице, која се преузима из Регулационог плана као колско пешачка – интегрисана улица, предвиђено је паркирање са 33 паркинг места.

Табела 8: Преглед броја паркинг места обезбеђених за постојеће стање

Укупан број ПМ потребан за постојеће стање		163
Обезбеђено	У подземној гаражи	56
	У Молеровој улици	5
	У Хаџи Продановој, преузето из РП	33
Недостајући број ПМ за постојеће стање		69

Табела 9: Упоредни приказ обезбеђених паркинг места за постојеће стање према Регулационом плану Булевар Краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01) и предложених предметним планом

	Потребно	Остварено	Недостајуће	У процентима остварено
Према Регулационом плану за блок 15	516	377	139	73%
Према плану за део блока 15	163	94	69	57,6%

Код нове изградње потребе за одговарајућим бројем паркинг места потребно је остварити на сопственој грађевинској парцели, у складу са претходно наведеним параметрима, односно у складу са Генералним планом града Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) и Условима Секретаријата за саобраћај.

(Секретаријат за саобраћај – Одељење за планску документацију, Услови IV-02 број 344.3-22/1/2009 од 29. априла 2009)

Јавни градски превоз путника

У предметним улицама не постоји организован јавни градски превоз путника, нити се планира.

(Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, Услови IV-06 број 346.6-1259/09 од 6. априла 2009)

8.1.3. Услови за јавне зелене површине

Од јавних зелених површина на предметном простору налази се дрворед у Кичевској улици. Имајући у виду значај зелених површина у урбаном структури високих густина, како са аспекта подизања квалитета животне средине, тако и са естетског и еколошког аспекта, потребно је сачувати и унапредити сву квалитетну вегетацију на овом простору. Поред редовног одржавања, потребно је ову вегетацију неговати са повременом заменом садног материјала. Колске улазе у дворишта у овој улици потребно је прилагодити постојећем дрвореду.

Двориште XIV београдске гимназије је неуређено, без вегетације. Планирана је садња вегетације по ободу дворишта, како би оно било изоловано од улице и осталих спољашњих утицаја, затим постављање одговарајућег застора и отвора у застору за садњу високог листопадног дрвећа.

Јавну површину изнад подземне гараже планирати као слободну зелену површину која може имати уређен травњак, ниско зеленило и урбани мобилијар (клубе, жардињере, опрема за дечија игралишта...). Минимална површина затрављене површине треба да буде 80% површине парцеле.

(ЈКП Зеленило – Београд, Услови број 51/778 од 22. септембра 2009)

8.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

8.2.1. Водовод

Територија блокова између улица Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове припада II висинској зони водоснабдевања „Београдског водовода”.

У Кичевској улици, постојећа водоводна мрежа пречника $\varnothing 100$ се укида.

Ради обезбеђења уредног водоснабдевања, потребно је извршити замену постојећег цевовода $\varnothing 80$ у делу Хаџи Проданове новопроекттованим цевоводом $\varnothing 150$ и постојећег цевовода $\varnothing 80$ дуж Хаџи Ђерине новопроекттованим водоводом $\varnothing 150$ mm.

Трасе цевовода потребно је водити јавним површинама. (Београдски водовод и канализација – Служба за развој водовода, Услови број 26928/1/И₁₋₁/690 од 7. октобра 2009)

8.2.2. Канализација

Предметно подручје припада Централном канализационом систему, не делу где је заснован општи систем канализације.

Главни реципијент за атмосферске и употребљене воде је колекторски систем у Цвијићевој улици, који се састоји из три колектора (леви и десни 70/120 cm са сукцесивним преливима према средњем 250/230 cm).

Непосредни одводници за отпадне воде са предметне локације су канали у ободним улицама: у Кичевској ОК 300 mm, у Молеровој ОК 300 mm, у Хаџи Ђериној ОК 300 mm и у Хаџи Продановој ОК 250-300-350 mm (према графичком прилогу услова Београдског водовода и канализације – Служба за развој канализације, Услови број 36928, И₁₋₁/690 од 25. децембра 2009.)

Постојећа канализација у Хаџи Продановој $\varnothing 250$ замењује се са $\varnothing 300$ mm.

(„Београдски водовод и канализација” – Служба за развој канализације, Услови број 36928, И₁₋₁/690 од 25. децембра 2009. и 3628/2, И₄₋₂/2009 од 17. октобра 2011.)

8.2.3. Топловод

Предметни простор припада топлификационом систему ТО „Коњарник”.

У оквиру границе плана изведена је комплетна топоводна мрежа у Кичевској и Хаџи Ђериној улици и делимично у Молеровој и Хаџи Продановој.

Планирану топоводну мрежу (примари и топоводни прикључци) прикључити на постојеће топоводне коморе у Молеровој улици (код бр. 66 и 78), у Хаџи Ђериној (код бр. 10 и 16) и Хаџи Продановој (код бр. 11). Планирана топоводна мрежа је конципирана тако да омогући потпуну топлификацију предметног подручја прикључивањем на даљински систем грејања свих заинтересованих потрошача.

Тачан број и диспозиција топлотних подстаница биће предмет израде даље техничке документације. Минимални профили обележени су на графичком прилогу бр. 12 План топовода.

(Београдске електране, Услови број IV-11877/2 од 25. септембра 2009)

8.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Планирани потрошачи у оквиру блока снабдеваће се електричном енергијом из постојеће ТС 10/0,4 kV. У том смислу предвиђено је да се од постојеће ТС до планираних објеката изграде кабловски водови 1 kV типа и пресека ХРОО-А 3Х150+70 mm².

Планирани каблови 1 kV полажу се испод тротоарског простора а у рову дубине 0,8 m, ширине 0,4-0,5 m.

На прелазу испод коловоза саобраћајница планирани каблови полажу се кроз заштитне цеви.

Све постојеће електроенергетске каблове који су угрожени изградњом објеката изместити на безбедну локацију.

Како су све саобраћајнице опремљене инсталацијама јавног осветљења те је по истеку техничког века трајања јавног осветљења исти могуће реконструисати и модернизовати.

(„Електродистрибуција Београд”, Услови УТУ 6477/09 од 27. октобра 2009)

8.2.5. ТТ мрежа

Предметни блок припада кабловском подручју АТЦ „Крунски венац”.

У циљу решевања потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације и ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на ТК мрежу планираних објеката.

Да би се омогућило прикључење планираних објеката на ТК мрежу, потребно је од најближих ТК окана до објеката изградити приводну ТК канализацију капацитета две ПВЦ цеви $\varnothing 110$ mm.

У улазном ходнику објеката на сувом и приступачном месту предвидети изводни ТК орман. Од ормана до приводне канализације приложити ПБ цев $\varnothing 50$ mm.

Кроз приводну канализацију од ТК окана до изводног ормана положиће се изводни ТК кабл типа ТК59GM.

(„Телеком Србија”, Услови број 4934-229102/1 од 11. септембра 2009. и 4904-297220/2 од 21. октобра 2011)

8.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Терен обухваћен предметним планом у морфолошком погледу представља заравњену површ, Врачарски плато са благим нагибом 2-5° ка Булевару краља Александра.

Апсолутне коте терена у широј зони су од 139.38 – 141.30 мнв, а на самој микролокацији 131.17-135.95 мнв.

У садашњим условима у широј зони микролокације нема површинским токова. Воде од падавина највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатан део воде отиче или се процеђује низ падину ка Булевару краља Александра.

Основну геолошку грађу терена чине неогени седименти који су прекривени седиментима квартарне старости.

Геолошки склоп, литолошки састав и морфологија терена условили су и одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Читав терен је прекривен квартарним седиментима који представљају основни регулатор понижања воде ка подини квартара. Различити степен заглињености квартарних наслага условио је и њихов променљиви степен водопропустљивости.

Ниво подземне воде се налази између 5–7 m од површине терена.

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације и експертским прегледом терена нису уочени морфолошки облици који би указали на кретање земљаних маса.

Општи је закључак да је терен у природним условима и у условима садашње изграђености стабилан.

Према постојећој документацији, а на основу сеизмичке микрореонизације, предметни простор припада 7ц° МЦС, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0.025$. Изменом и допуном Правилника о градњи објеката у сеизмички активним подручјима из 1989. године овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са 7° на 8°МКС-64.

С обзиром на све околности у конкретном случају зависно од конструктивног типа објекта и реализоване масе, објекте пројектовати на 8° МКС-64, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0.05$.

У циљу дефинисања инжењерско-геолошких услова изградње објеката у оквиру предметног плана детаљне регулације извршена је инжењерскогеолошка реонизација терена.

На основу сагледаних параметара, а у складу са инжењерскогеолошком реонизацијом дефинисаном за ГП Београда 2021. године, истражени простор – простор плана детаљне регулације сврстан је у један реон – рејон А₁.

Новопроектовани објекти се на простору реона могу фундирати директно на темељима облика плоче, трака – унакрсно повезаних при чему као подтло могу бити ангажовани делувијални седименти (д_{III}), делувијално-пролувијални седименти (дпр) и лапоровито-глиновити седименти (ЛГ). При изградњи објеката са једном или две подземне етаже фундарање објеката би се извело у делувијалним, односно делувијално-пролувијалним седиментима. При изградњи објеката у оквиру овог микрореона неопходна је заштита ископа већих од 2 m и израда дренаже око објеката у циљу заштите објеката од сезонских подземних вода и несметаном дренажању вода у правцу Булевара краља Александра. Начин заштите ископа, падине и постојећих објеката (суседни објекти, улица и постојеће подземне инсталације), као и начин израде дренажног система се разрађује посебним Пројектом заштите ископа у оквиру Главног грађевинског пројекта.

При изградњи саобраћајница потребно је предвидети површинско одводњавање, стабилизацију подтла збијањем, као и биогену заштиту евентуалних косина.

Код објеката инфраструктуре предвидети флексибилне везе а затрпавање ровова (ископа) изводити адекватним материјалом у слојевима, уз прописано сабијање. Ископе веће од 2 m треба штитити у циљу заштите од евентуалног обрушавања и прилива површинских вода.

За реконструкцију и адаптацију постојећих објеката неопходан је увид у геотехничку документацију и Пројекат изведеног стања појединог објекта у циљу провере искоришћености дозвољене носивости тла. На основу тога пројектују се геотехничка истраживања за сваки конкретан случај.

8.4. Правила заштите

8.4.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа

Блок између улица Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове налази се у оквиру целине под претходном заштитом „Стари Београд”.

Завод за заштиту споменика културе града Београда је у мају 1999. године за потребе израде плана израдио Услове чувања, негованја и одржаванја културних добара и добара која уживају претходну заштиту на подгучју Регулационог плана Булевара револуције – деоница од Таковске до Синђелићеве. Ови услови и даље важе.

Према наведеном елаборату Услови заштите блок између улица Хаџи Проданове, Хаџи Ђерине, Молерове и Кичевске се налази у оквиру зоне за коју је дозвољен већи степен реконструкције и у којој се налази више локација на којима је могуће предвидети нову изградњу, коју у потпуности треба ускладити како хоризонталном, тако и вертикалном регулацијом са постојећим објектима.

Објекат у Кичевској улици број 9 евидентиран је као објекат без значаја за службу заштите, тако да са становишта заштите не постоји обавеза његовог задржавања.

Предметни простор се налази у границама археолошког налазишта Антички Сингидунум, који је проглашен за културно добро Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда број 176/8 од 30. јуна 1964. године. Како не би дошло до оштећења археолошких налаза и остатака на простору који је обухваћен овим планом, потребно је предузети одређене мере заштите:

- на слободним просторима у оквиру блокова предвидети могућност сондажних археолошких ископавања;
 - обезбедити стални археолошки надзор и могућност обављања интервенција у случају потребе, када се наиђе на археолошке остатке;
 - не планира се презентација гробних конструкција, већ њихова обрада и пренос у надлежне институције (Музеј града Београда);
 - уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на остатке архитектуре, њихова презентација је могућа у оквиру планираних објеката на основу процене Стручне службе Завода за заштиту споменика културе Београда;
 - инвеститор радова је дужан да за сваку изградњу на предметном простору прибави услове Завода за заштиту споменика културе Београда, који се односе на заштиту археолошких културних слојева, а који ће бити сачињен кроз Програм археолошких истраживања;
 - инвеститор изградње нових објеката је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова и интервенција.
- (Завод за заштиту споменика културе града Београда, Услови П3252/09 од 19. октобра 2009)

8.4.2. Услови за заштиту животне средине

У поступку израде Плана детаљне регулације за блок између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове утврђују се следеће мере заштите и услови:

- при планирању нове градње обезбедити проветравање предметног простора, нарочито унутрашњости блока; обезбедити да висина и удаљеност новопланираних објеката, буду у складу са ширином и капацитетом постојећих улица и не проузрокују стварање ефекта „кањонских улица” на предметном простору;
- објекте планирати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; станове орјентисати двострано ради бољег проветравања; изградњом нових објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
- на предметном простору није дозвољена изградња;
- изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);

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

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

– изградња вишеетажних надземних гаража или паркинг површина унутар блока;

– блоковску гаражу, у унутрашњости предметног блока, у функцији корисника блока, планирати искључиво као подземну гаражу;

– у подземној етажи која је намењена гаражирању возила планирати:

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

– систем за праћење концентрације угљен-монооксида;

– систем за контролу ваздуха у гаражи;

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

– редовно праћење и одржавање сепаратора;

– аутоматски стабилни систем за гашење пожара и посебан улаз за ватрогасну интервенцију;

– обезбедити учешће зелених и незастртих површина на парцели, а у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Генералног плана Београда 2021. године; утврдити обавезу израде Пројекта озелењавањем и уређења свих слободних и незастртих површина;

– 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 плановима управљања отпадом; обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

– отпадни материјал и отпад који настане у току изградње планираних објеката, прописно сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћавање или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

– ако при извођењу радова на изградњи нових, односно реконструкцији постојећих објеката и саобраћајних површина дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове, градска општина Врачар, број IX-03-350.14-15/2010, од 2. августа 2010. године.

(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-162/09-В-04 од 21. септембра 2009)

8.4.3. Услови за заштиту природе

На простору у границама Плана детаљне регулације блока између улица Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове у Београду, не налазе се заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту по основу Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10).

У фази израде техничке документације, потребно је извршити валоризацију постојећих зелених површина или појединачних стабала и група стабала, како би се, ако постоје она вредна, заштитила кроз плански акт, адаптирала и просторно и функционално инкорпорирала у планирану концепцију система зеленила.

Потребно је обезбедити очување животне средине правилним зонирањем простора према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама.

Обезбедити зелене површине и очување дрвећа унутар блока колико је то могуће и инкорпорирати га у ново решење коришћења овог простора.

Очувати дрворед у Кичевској улици.

Изградња комплетне комуналне инфраструктура треба да буда планирана на основу услова надлежних комуналних институција.

Утврдити постојање услова за каблирање инфраструктуре (електроенергетске, ПТТ).

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, извођач треба да обавести Министарство животне средине и просторног планирања и да предузме све мере заштите, како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

(Завод за заштиту природе Србије, Услови број 03-2143/2 од 4. фебруара 2010)

8.4.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мере предвиђене Правилником о условима за планирање објеката у вези са кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, бр. 28/97) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

8.4.5. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

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

8.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Потребне мере заштите од пожара:

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

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

– 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”, број 8/95),

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

– уколико ката пода последње етаже на којој бораве људи буде већа од 22 m у односу на коту приступне саобраћајнице

са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- уколико се предвиђа изградња гаража исте реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005).

(МУП – Сектор за ванредне ситуације – Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217-191/2010-07/7 од 21. септембра 2010. и бр. 217-212/2010-07/7 од 28. новембра 2011. године)

8.4.7. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

За предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У складу са важећим техничким нормативима за склоништа („Службени војни лист”, број 13/98), бруто развијеном грађевинском површином свих планираних објеката у границама предметног плана, њиховом наменом, важећим техничким нормативима за склоништа и проценом угрожености територије, потребно је дефинисати мере заштите

и спасавања људи и материјалних добара у случају појаве елементарних непогода, пожара и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити предметно подручје.

Приликом израде планске документације, као и У поступку реализације планираних решења, инвеститор је у обавези да прибави услове МУП-а – Сектора за ванредне ситуације – Управе за цивилну заштиту и да примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са важећим законима и подзаконским актима, чија је примена обавезна при изради планске документације и изградње објеката.

Сви инвеститори су у обавези да плате накнаду за изградњу и одржавање склоништа у висини од 2% вредности грађевинског дела објекта као услов за добијање грађевинске дозволе.

(Министарство одбране – управа за инфраструктуру, Услови број 3328-3 од 11. септембра 2009. и 3060-2 од 3. октобра 2011)

(ЈП „Склоништа”, Услови број 1-270/09-1)

8.4.8. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних хелија, соларних колектора итд.

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.1. Правила парцелације

9.1.1. Општа правила

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

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

У процедури спровођења плана детаљне регулације, дозвољено је спајање две или више парцела кроз израду пројекта препарцелације.

Није дозвољено уситњавање парцела, односно парцелација.

9.1.2. Правила за образовање грађевинских парцела јавне намене

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

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

Грађевинске парцеле јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу бр. 8 Грађевинске парцеле јавне намене.

Табела 10: Попис грађевинских парцела јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Површина м ²	Катастарске парцеле
ГП 1	Колски прилаз из Молерове улице	401,21	Део: 183/3 Цела: 152/2, 153/2, 154/2
ГП 2	Подземна гаража	1.466,50	Део: 156/3, 160/2, 160/3, 161/2, 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 183/3 Цела: 155/2, 162/3
ГП 3	КДУ	1.352,35	Део: 164, 166, 176/2, 177/2, 178, 179/2, 180/2 Цела: 163/2, 165/2
ГП 4	XIV Београдска гимназија	2.013,30	Цела: 168/1, 168/2
ГП 5	Кичевска улица	1.343,57	Део: 300
ГП 6	Молерова улица	2.290,14	Део: 286
ГП 7	Хаџи Ђерина улица	900,32	Део: 294
ГП 8	Хаџи Проданова улица	2.173,00	Цела: 292

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датих у графичким прилозима, важи парцелација дата у графичком прилогу бр. 8 Грађевинске парцеле јавне намене.

9.2. Правила грађења на парцелама

9.2.1. Општа правила

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

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

– Подземна грађевинска линија дефинисана је само за објекте подземних гаража у унутрашњости блока.

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

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) утврђује се индексом заузетости и спратношћу. Максимална

БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса заузетости и спратности. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун БРГП.

– Висинска регулација одређена је у односу на ширину улице и дефинисана је спратношћу објеката, при чему је просечна висина једне етаже 3 m, осим приземља које може бити више (до 5,5 m) са могућношћу формирања галерије. У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији једнака је 1,5 ширини улице.

– Планирана спратност објекта представља максималну висину до које може да се изгради нови објекат или надогради постојећи.

– Кота пода приземља објеката може бити максимум 1,20 m виша од нулте коте.

– Повучени спрат је могуће планирати са увлачењем од 1,50 m у односу на грађевинску линију приземља.

– Нагиб кровне равни се не условљава због архитектуре, а директно зависи од вртсе кровног покривача.

– Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање), кота улаза може бити максимално 0,20 m виша од нулте коте.

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

– Испади на објектима (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону односно грађевинску линију максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m, на максимално 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.

– Доградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина према појединачним правилима који су дати предметним планом.

– Могуће је доградити само објекте који су назначени у графичком прилогу бр. 2 Планирана намена, према параметрима и капацитетима датим предметним планом.

– За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09).

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

9.2.2. Правила за изградњу објеката

На територији предметног плана, у оквиру површина осталих намена, дефинисане су четири групе објеката:

У компактним градским блоковима:

– група А – новопланирани објекти

– група Б – објекти који се задржавају у постојећем стању

– група В – објекти који се дограђују

У комерцијалној зони и градским центрима:

– група Г – новопланирани објекти

9.2.2.1. Правила за изградњу објеката у групи А

У групу А, спадају новопланирани објекти односно парцеле на којима се очекује замена објеката у компактним градским блоковима, као што је приказано на графичком прилогу бр. 2 Планирана намена.

У приземљима новопланираних објеката је дозвољена изградња пословно комерцијалних садржаја, али не и обавезна. Максимални проценат изградње пословно комерцијалних садржаја у оквиру објекта је 20%.

– Максимални индекс заузетости „3” на парцели: 0,6 (60%)

– Максимална спратност објеката: П+4+Пк (Пс)

– Минимални проценат зеленила на парцели је 15%.

Грађевинска линија се поклапа се регулационом линијом.

Повучени спрат је могуће планирати са увлачењем од 1,50 m у односу на грађевинску линију приземља.

Растојање објекта од наспрамног објекта је мин 2/3 висине вишег објекта, али не мање од 10 m.

Растојање планираних објеката у оквиру групе А од задње границе парцеле је мин 2/3 висине објекта, али не мање од 8 m, уколико нема отвора стамбених просторија, односно:

– 12,0 m за објекте у Хаџи Продановој бр. 9 и бр. 13 и Молеровој бр. 72, при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија према задњој граници парцеле.

– 10,0 m за објекат у Хаџи Продановој бр. 7, при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија према задњој граници парцеле.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

Изузетак чини објекат у Хаџи Ђериној бр. 10, где се примењује минимално растојање од задње границе парцеле (8 m) собзиром да се задња граница парцеле граничи са саобраћајном површином, при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија према задњој граници парцеле.

9.2.2.2. Правила за изградњу објеката у групи Б

У групу Б, спадају објекти који се задржавају у постојећем стању, као што је приказано на графичком прилогу бр. 2 Планирана намена

То су објекти изграђени до 2003. године, који се задржавају у постојећем стању (без повећања капацитета) и који немају решено паркирање. За ове објекте потребно је обезбедити паркирање по нормативу 0,7 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање.

– Индекс заузетости „3” на парцелима је од 0,4 (40%) до 1 (100%)

– Спратност објеката је П+2+Пк до П+5+Пк (Пс).

9.2.2.3. Правила за изградњу објеката у групи В

У групу В, спадају објекти који се надограђују, као што је приказано на графичком прилогу бр. 2 Планирана намена.

У ову категорију спадају објекти изграђени до 2003. године, на којима се дозвољавају интервенције, односно надоградња, према правилима и нормативима из овог плана.

Ова група објеката, на којима је овим планом дозвољена надоградња, односно повећање капацитета, својом бруто површином, индексом заузетости и спратношћу задовољава све урбанистичке параметре дефинисане овим планом.

Повучени спрат је могуће планирати са увлачењем од 1,50 m у односу на грађевинску линију приземља.

За надоградњу, потребно је обезбедити паркирање према нормативима за нову изградњу, односно 1,1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање.

– Максимални индекс заузетости „3” на парцелама је 0,60 (60%) *

– Максимална спратност објеката је П+4+Пк (Пс)

– Минимални проценат зеленила на парцели је 15%.

*Напомена: Изузетак чини објекат у Молеровој бр. 70, чија заузетост у постојећем стању износи 63%. Објекат се задржава у постојећој заузетости и дозвољава се надоградња до максимално дозвољене БРГП.

Табела 11: Упоредни приказ урбанистичких параметара за становање у компактним градским блоковима: према Генералном плану Београда 2021. и предложених предметним планом

Намена површина	Генерални план Београда 2021.	ПДР блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове
Становање у компактним градским блоковима у централној зони	Индекс заузетости: 60 %	Индекс заузетости: 60 %
	Спратност: х = 1,5 ширине улице	Спратност: П+4+Пк (Пс)

9.2.2.4. Правила за изградњу објеката групе Г

У групу Г спада новопланирани објекат, у оквиру комерцијалних зона и градских центара – посебни пословни комплекси.

Посебни пословни комплекси су комерцијалне зоне са комерцијалном наменом (100%).

Објекти у комерцијалној зони, сем комерцијалних садржаја, у зависности од функције, значаја и места, садрже у великој мери и друге јавне садржаје (култура, високо школство, различите управе, верски објекти итд.) и јавне површине (тргови, паркови).

Грађевинска линија се поклапа са регулационом и не може прећи регулациону линију, али је приземље планираног објекта на кп 173, због архитектуре повучено 4 m ка унутрашњости парцеле у односу на регулациону линију.

Планирани објекат у Кичевској бр. 9 је спратности Су+П+4+Пс и Су+П+5+Пс, висине 18 m до коте венца последње пуне етажне. Утврђена линија разграничења спратности је приказана на графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелациони план.

Висина објекта са две различите спратности одговара правилу из ГП да је у постојећем ткиву висина нових објеката једнака 1,5 ширини улице. У дворишном делу објекта, спратности Су+П+5+Пс, висина етажне је мања од 3 m, тако да обе спратне висине улазе у волумен објекта висине 18 m, што је и приказано на пресеку на графичком прилогу бр. 9 Постојећи и планирани изгледи.

Између регулационе линије и повучене линије приземља објекта могуће је постављање степеништа, рампи и осталих елемената који чине архитектуру објеката.

С обзиром да је приземље планираног објекта повучено 4 m од регулационе линије, могуће је постављање оградне према улици, на регулациону линију која се поклапа са грађевинском, која мора да буде транспарентна, максималне висине 1,4 m. Зидани део може да има висину до 0,9 m.

Повучени спрат планирати са увлачењем од 1,5 m у односу на грађевинску линију приземља као што је приказано на графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелациони план.

– Максимални индекс заузетости „3” на парцели: 0,70 (70%)

– Максимална спратност објеката: Су+П+5+Пс

– Минимални проценат зеленила на парцели је 10%.

Растојање објекта од задње границе парцеле је мин 2/3 висине објекта, али не мање од 8 m.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

Код новопланираног објекта у Кичевској бр. 9, примењује се минимално растојање од 8 m, собзиром да се задња граница парцеле граничи са двориштем КДУ, чији

објекат је удаљен 25,0 m од границе парцеле, као што је приказано на графичком прилогу бр. 4 Регулационо-нивелациони план, при чему је дозвољено отварање прозора пословних просторија према задњој граници парцеле.

Табела 12: Упоредни приказ урбанистичких параметара за комерцијалне зоне и градске центре: према Генералном плану Београда 2021. и предложених предметним планом

Намена површина	Генерални план Београда 2021.	ПДР блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове
Комерцијалне делатности у централној градској зони – пословни комплекси изван градских језгара	Индекс заузетости: 70 %	Индекс заузетости: 70 %
	Спратност: 32 m (П+8+Пк)	Спратност: Су+П+4+Пс до Су+П+5+Пс

9.3. Преглед урбанистичких параметара и капацитета на планираним парцелама осталих намена

У оквиру предметног блока, парцеле планиране за остале намене су подељене у четири групе:

Становања у компактним градским блоковима:

Група А – планирани објекти односно парцеле на којима се очекује замена објеката,

Група Б – објекти који се задржавају у постојећем стању,
Група В – објекти на којима је дозвољена доградња – повећање капацитета.

Комерцијалне делатности:

Група Г – Планирани објекти односно парцеле на којима се очекује замена објеката

Табела 14: Планирани објекти односно парцеле на којима се очекује замена објеката – група А

Адреса	П парц m ²	Намена	БРГП m ²	Из макс.	Заузетост m ²	Спратност макс.
Х.Проданова 7	429,80	становање	1.504,30	60%	257,90	П+4+Пк (Пс)
Х.Проданова 9	348,60	становање	1.220,10	60%	209,15	П+4+Пк (Пс)
Х.Проданова 13, 13а	271,00	становање	948,50	60%	162,60	П+4+Пк (Пс)
Х. Ђерина 10	234,80	становање	821,80	60%	140,90	П+4+Пк (Пс)
Молерова 72	293,75	становање	1.028,10	60%	176,25	П+4+Пк (Пс)
Укупно			7.850,00			

Табела 15: Група Б – објекти који се задржавају у постојећем стању

Адреса	П парц m ²	Намена	БРГП m ²	Из	Заузетост m ²	Спратност
Кичевска 7 – Молерова 64	214,30	становање	985,80	100%	214,30	П+3+Пк
Кичевска 11	312,70	становање	1.050,00	67%	210,00	П+4
Кичевска 13а – Х. Проданова 1	320,70	становање	1.198,75	81%	260,60	Су+П+3+Пк
Х. Проданова 11	320,55	становање	2.109,00	99%	319,55	П+5+Пк
Х. Проданова 15	370,65	становање	2.117,00	87%	325,00	П+5+Пк
Х. Проданова 17	551,40	становање	3.135,00	86%	475,00	П+5+Пк
Х. Проданова 19	549,60	становање	1.227,20	40%	219,15	П+4+Пк
Х. Проданова 23 – Х. Ђерина 16, 18	712,00	становање	2.489,10	65%	460,90	П+4 П+4+Пс
Хаџи Ђерина 14	301,00	становање	828,00	69%	207,00	П+3
Хаџи Ђерина 12	290,00	становање	1.195,00	63%	184,00	П+4+Пк
Хаџи Ђерина 8	165,50	становање	795,20	85%	142,00	П+4+Пк
Хаџи Ђерина 6	252,00	становање	823,15	90%	228,65	П+2+Пк
Молерова 82	420,65	становање	1.504,80	54%	228,00	П+5+Пс
Молерова 80	361,30	становање	1.052,05	44%	159,40	П+5+Пс
Молерова 78	286,00	становање	1.370,90	85%	244,80	П+4+Пк
Молерова 76	278,50	становање	928,00	83%	232,00	П+3
Молерова 74	281,60	становање	897,00	69%	195,00	П+3+Пк
Молерова 66	693,25	становање	2.424,80	63%	433,00	П+4+Пк
Укупно			26.130,75			

Табела 16: Група В – Објекти на којима је дозвољена надоградња – повећање капацитета

Адреса	П парц m ²	Намена	БРГП m ²	Из	Заузетост m ²	Спратност
Х. Проданова 21	542,40	становање	1.487,90	49%	265,70	П+4+Пк (Пс)
Молерова 70	394,25	становање	1.380,00	63%	250,35	П+4+Пк (Пс)
Молерова 68	383,50	становање	1.288,00	60%	230,00	П+4+Пк (Пс)
Укупно			4.155,90			

Напомена:

За дозвољену надоградњу, односно повећање капацитета, потребно је обезбедити паркирање на сопственој парцели, према нормативу за нову изградњу, односно 1,1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 m² БРГП за пословање. Без тога се не може одобрити доградња објеката.

Табела 17: Група Г – Планирани објекти односно парцеле на којима се очекује замена објеката

Адреса	П парц m ²	Намена	БРГП m ²	Из макс.	Заузетост m ²	Спратност макс.
Кичевска 9	517,15	комерцијалне делатности	2.327,20	70%	362,00	Су+П+4+Пс-Су+П+5+Пс

У процедури спровођења плана детаљне регулације, дозвољено је спајање две или више парцела кроз израду пројекта препарцелације.

Спајање парцела различитих намена је у плану једино могуће у случају спајања Кичевске бр. 9 са неком другом парцелом, јер Кичевска бр. 9 једина има намену – комерцијална делатност. У случају спајања преузимају се параметри комерцијалне зоне.

У случају спајања две стамбене намене преузимају се повољнији параметри.

10. ОРИЈЕНТАЦИОНИ ЕКОНОМСКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Табела 18.

Врста радова	Опис	Јединица мере	Количина	Цена по јединици мере	Динара на дан 15.06.2010.
Подземна гаража	Изградња	m ²	1.466,50	100.000,00	146.650.000,00
Дечија установа	Изградња	m ²	630,00	120.000,00	75.600.000,00
Водоводна мрежа	Цевовод Ø 150	m'	304,80	13.000,00	3.962.400,00
Канализациона мрежа	постављање Ø300	m'	94,00	24.000,00	2.256.000,00
Ел. Каблови 10, 1 кв	Постављање	m'	130,00	5.000,00	650.000,00
Телеком. Мрежа	Постављање	m'	100,70	16.000,00	1.611.200,00
Топлификација	Постављање	m'	136,00	42.000,00	5.712.000,00
Коловоз	Изградња	m ²	509,00	9.500,00	4.835.500,00
Тротоар	Изградња	m ²	90,00	3.500,00	315.000,00
Паркинг на терену	Изградња	m ²	62,50	7.600,00	475.000,00
Паркинг на гаражи	Изградња	m ²	1.466,50	3.000,00	4.399.500,00
Укупно					261.436.600,00

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских дозвола, израду пројекта препарцелације за остале намене, за формирање грађевинских парцела јавне намене, као и за уређење површина и изградњу објеката јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), а према правилима из овог плана.

Регулациони план Булевара краља Александра, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01) се ставља ван снаге у делу обухваћеним овим планом.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

Графички прилози:

1. Постојећа намена Р 1:500
2. Планирана намена Р 1:500
3. Подела подела подручја плана на јавне и остале намене Р 1:500
4. Регулационо-нивелациони план Р 1:500
5. Регулационо-нивелациони план – ниво подземне етаже Р 1:500
6. План саобраћајних површина Р 1:500
7. Анализа потреба и могућности паркирања за постојеће стање Р 1:500
8. Грађевинске парцеле јавне намене Р 1:500
9. Постојећи и планирани изгледи Р 1:500
10. План водоводне и канализационе мреже Р 1:500
11. План електро и тт мреже Р 1:500
12. План топловода Р 1:500
13. Синхрон-план Р 1:500

Документација:

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове, градска општина Врачар бр. 350-199/10-Ц, 5. мај 2010. године

2. Извод из Регулационог плана Булевара Револуције, деоница од Таковске до Синђелићеве улице, блокови (А1-А19, Б11 и Б17) – („Службени лист града Београда”, број 15/01) – план намене и план саобраћаја, графички прилог

3. Услови надлежних институција и завода
4. Катастарско-топографски план Р 1:500
5. Катастар подземних инсталација Р 1:500

6. Анализа постојећег стања (каталожки листови)

7. Концепт плана

8. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана

9. Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана

10. Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину

11. Извештај о јавном увиду

12. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове.

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

Скупштина града Београда

Број 350-226/12-С, 12. априла 2012. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 12. априла 2012. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и члана 31 Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08 и 6/10), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖИЧКЕ, БРАНКА КРСМАНОВИЋА, КАЈМАКЧАЛАНСКЕ И ДРАВСКЕ, ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ВРАЧАР И ЗВЕЗДАРА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1 Правни основ израде плана

Изради плана приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градска општина Врачар („Службени лист града Београда”, број 14/10). Правни основ за израду плана је још:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11);

- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

1.2. Плански основ израде плана

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

Подручје обухваћено границом плана налази су у:

- Површинама јавне намене
 - саобраћај и саобраћајне површине
- Површинама остале намене
 - становање и стамбено ткиво (тип компактнoг градског блока)
 - становање у компактном градском блоку уз пословно трговачке улице.

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

2.1. Повод израде плана

Повод за израду Плана је иницијатива Предузећа „Шумадија Дедиње” д.о.о. из Београда, Васе Пелагића 54 од 5. марта 2008. године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата IX-03 број 350.10-70/08 од 19. маја 2008. године на предметну иницијативу.

2.2. Циљ израде плана и уочена проблематика

Циљ израде плана је стварање планског основа за унапређење постојећих и изградњу нових садржаја на предметном простору, као и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктура за постојећу и планирану изградњу и очување и побољшање услова животне средине.

Територија блокова између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске обухваћена је важећим Планом детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03), чији је обрађивач био Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП.

Како је у току израде наведеног плана текла и израда урбанистичког плана за саобраћајницу Славија – Жичка, регулацију исте није било могуће дефинисати у оквиру градског ткива. Из тог разлога је Планом детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03), подручје на потезу Жичке од улице Бранка Крсмановића до Поп Стојанове улице, одређено као коридор ове саобраћајнице, који је изузет из плана и за који ће правила уређења и правила грађења бити накнадно дефинисани.

Како је Скупштина града Београда донела План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04), којим је утврђена регулација Жичке улице, стекли су се услови да се утврде правила уређења и правила грађења за предметно подручје.

Предмет детаљне разраде су делови блокова Б22 и Б22а, односно урбанистичке целине А1, А2 и А3 уз Жичку улицу, ширине обухвата око 40 m (КП 7128, 7141, 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147 и 7148, 7164, све КО Звездара), док се

за преостали део блокова Б22 и Б22а, односно за урбанистичке целине Б1, Б2 и Б3, планирани капацитети и урбанистички параметри преузимају из важећег плана детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03).

3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

У претходном периоду простор блокова између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске био је предмет разраде следећих урбанистичких планова, који представљају стечене урбанистичке обавезе за израду овог плана:

- План детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03). Из овог Плана преузимају се, као стечене урбанистичке обавезе, урбанистичке целине Б1, Б2 и Б3, као и јавне саобраћајнице у граници плана: Бранка Крсмановића, Кајмакчаланска, Голубачка и Дравска са комплетном инфраструктурном мрежом у регулацији ових улица. Катастарска парцела КП 7141 КО Звездара, која је била обухваћена предметним планом, овим планом мења намену у пословно трговачке улице, јер се налази у оквиру границе плана детаљне разраде, чиме се остварује логична урбанистичка целина.

- План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04). Из овог плана преузима се, као стечена урбанистичка обавеза, Жичка улица на потезу од Бранка Крсмановића до Дравске, односно њено нивелационо и регулационо решење. У складу са тим, преузима се и тролејбуско стајалиште на углу Жичке и улице Бранка Крсмановића, као и комплетна инфраструктурна мрежа у Жичкој улици.

За контактну зону на снази су:

- План детаљне регулације Булевару Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03);

- План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04);

- План детаљне регулације за подручје између улица Војводе Шупљикца, Радивоја Кораћа, Милешевске, Мата Видаковића, Даничареве, Јована Рајића, Тодора од Сталаћа и Жичке („Службени лист града Београда”, број 18/05).

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

4.1. Опис границе плана

Граница плана обухвата блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске. Наведене саобраћајнице, као и Голубачка улица, дефинисане су ранијим планским документима, тако да се овим планом оне преузимају као стечена урбанистичка обавеза.

Површина простора обухваћеног планом износи око 16,10 ha (без регулације саобраћајница).

Површина дела плана који се преузима као стечена урбанистичка обавеза из плана детаљне регулације Булевару Краља Александра износи око 11,118 ha.

Површина простора, за који се правила уређења и правила грађења одређују овим планом, износи 4.977,50 ha.

4.2. Попис катастарских парцела

Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима плана.

Катастарске парцеле које су обухваћене овим планом припадају КО Звездара:

7110/2, 7126,7127, 7128, 7129/1, 7129/2, 7130, 7131, 7132/1, 7132/2, 7133, 7134, 7135, 7136, 7137, 7138, 7139, 7140, 7141, 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149/1, 7149/2, 7150, 7151, 7152, 7153/1, 7153/2, 7154, 7155/1, 7155/2, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7163, 7164, 7562/1, 7562/2, 7562/3, 7562/5, 7563 и КО Врачар: 2580/2, 2582/2, 2583/2, 2584/2, 2585/2, 2586/2, 2587/2, 2589/2, 2590/2, 2591/2 и делови 2580/1 и 2592/2

Табела 1: Попис и површине катастарских парцела које су предмет детаљне разраде

адреса	Број КП	Површина КП m ²
Жичка 1	КП 7128	559,85
Жичка 3	КП 7143	377,00
Жичка 5	КП 7142	575,30
Голубачка 1	КП7141	356,30
Голубачка 2а	КП 7148	397,50
Жичка 7-9	КП 7147	519,70
Жичка 11	КП 7146	477,20
Жичка 13	КП 7145	400,70
Жичка 15 – Дравска 1	КП 7144	784,75
Дравска 3	КП 7164	529,20
Укупно		4.977,50

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога Катастарско-топографски план у размери 1:500.

Табела 2: Постојеће стање

Адреса	Ппарц m ²	Спратност	БРГП стан – m ²	БРГП посл – m ²	Укупно БРГП m ²
Жичка 1 (КП 7128)	559,85	П и П+Пк	49,40	107,50	156,90
Жичка 3 (КП 7143)	377,00	П и П+Пк	111,80	104,40	216,20
Жичка 5 (КП 7142)	575,30	П	25,00	320,00	345,00
Голубачка 1 (КП 7141) – објекат у изградњи	356,30				
Голубачка 2а (КП 7148)	397,50	П+1	202,60	-	202,60
Жичка 7-9 (КП 7147)	519,70	П+5	1.318,00	263,60	1.581,60
Жичка 11 (КП 7146)	477,20	П+1	208,40	-	208,40
Жичка 13 (КП 7145)	400,70	П и П+Пк	256,60	125,80	382,40
Жичка 15 (КП 7144) – Дравска 1	784,75	П и П+Пк	721,60	76,40	798,00
Дравска 3 (КП 7164)	529,20	П-П+1+Пк	623,20	103,00	726,20
Укупно	4.977,50		3.516,60	1.100,70	4.617,30

5.2. Постојеће стање саобраћајних површина

Улична мрежа

Уличну мрежу на овом простору чине следеће улице:

- Жичка улица, која има категорију улице првог реда,
- улице Бранка Крсмановића, Кајмакчаланска, Голубачка и Дравска, налазе се у оквиру градске секундарне саобраћајне мреже.

Јавни градски превоз путника

Предметни простор опслужен је линијама тролејбуског подсистема ЈГС-а.

У постојећем стању кроз Жичку улицу пролазе трасе тролејбуских линија ЈГС-а број 19, 21, 22 и 29, са укупном фреквенцијом од 32,2 возила на час, са интервалом слеђења возила од два минута.

Дуж поменуте саобраћајнице смештени су надземни објекти ЈГС-а, односно двосмерна тролејбуска контактна мрежа са паралелним тролним водовима, који су рапзепети у ваздуху и попречницама везани за носаче.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Блокови између улица Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске, Дравске и Жичке налазе се у оквиру Централне зоне Београда.

На простору, који се преузима из Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића („Службени лист града Београда”, број 34/03), налазе се:

– стамбени објекти у компактном градском блоку, реализовани по предметном плану, спратности П+4, П+4+Пк и П+5

– индивидуални стамбени објекти спратности П, П+Пк, П+1, П+1+Пк и П+2+Пк.

На простору, који је предмет детаљне разраде налазе се:

– стамбени објекат у компактном градском блоку спратности П+5 у Жичкој улици 7-9,

– индивидуални стамбени објекти спратности П+1,

– индивидуални стамбени објекти са делатностима, спратности П, П+Пк, П+1 и П+1+Пк,

– објекат у изградњи у Голубачкој улици 1 (Решење о одобрењу за изградњу ИХ-04 број351-224/09 од 5. маја 2009. године).

На углу улица Жичке и Бранка Крсмановића налази се тролејбуско стајалиште. Због значаја Жичке улице у односу на целокупну градску саобраћајну мрежу, задржавају се постојеће трасе ЈГС-а, као и микролокације постојећих стајалишта.

5.3. Постојеће стање инфраструктурне мреже

Водовод

Територија блокова између улица: Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске, Дравске и Жичке припада II висинској зони водоснабдевања Београдског водовода.

Водоснабдевање II зоне врши се преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем црпних станица „Врачар” и „Црвени крст”. Ови објекти су ван граница овог плана.

У свим улицама постоји дистрибутивна водоводна мрежа:

– у Жичкој Ø 100 mm

– у Бранка Крсмановића Ø 150 mm

– у Голубачкој Ø 150 mm;

– у Кајмакчаланској Ø 150 mm;

– у Дравској Ø 150 mm, а у делу од Дравске бр. 1 до Дравске бр. 5 Ø 4/4”.

Из црпне станице „Црвени крст” потискује се вода у мрежу II зоне, цевоводом Ø 800 mm, који је трасиран улицом Ватрослава Јагића, који затим скреће у Булевар Краља Александра мењајући димензије попречног пресека Ø 500 mm (на левој страни Булевара, у зони тротоара, гледано према центру града). То је магистрални цевовод који тангира и блокове предметног Плана и из кога се нападају дистрибутивни цевоводи II висинске зоне водоснабдевања овог Плана и ширег подручја Булевара.

Комплетан приказ постојеће водоводне мреже дат је у граф. прилогу бр. 7 План водовода и канализације

Канализација

Блокови обухваћени границом плана припадају територији Централног канализационог система и то у делу где је заступљен општи систем канализације. У свим улицама постоји улична канализациона мрежа.

Територија Плана припада једним делом Булбударском сливу, а једним делом Мокролушком, односно Чубурском подсливу. По средини територије је вододелница два слива.

Површина територије Плана која припада Булбударском сливу је она, чија мрежа гравитира колектору ОБ 90/140 cm у Булевару Краља Александра и Цвијићевој улици, а Мокролушком, односно Чубурском, површина чија мрежа гравитира колектору 60/110 cm у Жичкој улици – Грчића Миленка, односно колектору у Јужном булевару.

Руководећи се наведеном поделом, на два слива, постојећа канализациона мрежа у границама плана је:

Булбударски слив:

I. Реципијент – колектор општег система ОБ 90/140 cm – ОБ 60/110 cm у Булевару краља Александра:

Све канализационе воде овог слива укључују се у колектор ОБ 90/140 cm – ОБ 60/110 cm у Булевару краља Александра, преко мреже постојећих канала из бочних улица и одводника Ø 400 mm у ул. Жарка Зрењанина (ул. Војводе Шупљикца) који се низводно, ван границе плана, укључује у поменути колектор.

То су следећи цевни канали:

– деоница канала ОК 250, ОК 300 у Улици Бранка Крсмановића;

– канал ОК 250 у Кајмакчаланској улици. У овај канал прикључују се канали из бочних улица (са леве стране гледајући низводно). Овај канал прикључује се на канал ОК 300 – ОК 400 у ул. Жарка Зрењанина (Улица Војводе Шупљикца), који се затим улива у реципијент у Булевару краља Александра;

– канал ОК 300 у Улици Жарка Зрењанина (Улица Војводе Шупљикца) (узводна деоница) који се надовезује на канал ОК 300 у Жичкој улици и са њим чини функционалну целину.

На канал Жичка – Жарка Зрењанина (улица Војводе Шупљикца) прикључују се деонице ових бочних канала (у границама плана) и то деонице канала ОК 250 у улицама Бранке Крсмановића, Голубачкој и Дравској.

Мокролушки слив:

II. Подслив колектора 60/110 у ул. Грчића Миленка – ул. Војислава Илића:

Канализационе воде се преко канала у улицама Жичкој, Милешевској, 14. децембра Ок 300 – Ø 400 mm и Максима Горког колектор 60/110 cm, уливају у нови колектор Ø 2.300 mm у Јужном булевару (канал ван граница плана).

Диспозиција наведених постојећих цевних канала у улицама на подручју овог плана, дата је у катастру подземних водова и објеката Градског геодетског завода, који је саставни део овог плана.

Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО „Коњарник”, односно топоводном конзуму постојећег магистралног топовода пречника Ø416/500 mm положеног у коридору Кајмакчаланске улице.

Знатан део потрошача је прикључен на систем даљинског грејања преко постојеће топоводне мреже са прикључцима, која је положена у:

– улици Бранка Крсмановића – примарни топовод Ø 273/400 mm,

– Голубачкој улици – примарни топовод Ø 114,3/200 mm,

– Дравској улици – примарни топовод Ø 139,7/225 mm и

– Кајмакчаланској улици – са самог магистралног топовода Ø 416/500.

Електроенергетска мрежа и постројења

Напајање постојећих потрошача уз Жичку улицу врши се из трансформаторских станица 10/0,4 kV:

– „Бранка Крсмановића 9-11” (рег. бр. Б-82) снаге 2000 kVA

– „Голубачка 4” (рег. бр. Б-1906) снаге 630 kVA и

– „Кајмакчаланска 47” (рег. бр. Б-1556) снаге 1000 kVA

ТТ мрежа

Блокови у граници плана припадају кабловском подручју бр. 1 АТЦ „Крунски венац” и подручју бр. 10 АТЦ „Звездара”.

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је подземним кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих, односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом

5.4. Постојеће зеленило

Зеленило у оквиру подручја обухваћеног овим планом може се поделити у две целине:

– зеленило зоне становања и

– улично зеленило – дрвореди

На простору плана, који је предмет детаљне разраде, у постојећем стању су индивидуални стамбени објекти спратности П+1, затим индивидуални стамбени објекти са делатностима спратности П, П+Пк, П+1 и П+1+Пк, са неуређеним двориштима и већим бројем објеката на парцелама, такође новоизграђени стамбени објекат са пословањем у приземљу спратности П+5. Фонд биљних врста на овом простору је релативно сиромашан, тако да не постоје уређене зелене површине, нити засади квалитетне вегетације.

Улично зеленило – дрвореди представљају саставни део система зеленила. Дрвореди липа присутни су у улицама Голубачкој и Жичкој.

Присутна вегетација у овим улицама је доброг квалитета, без оштећења и деформитета, оцењена високим оценама, коју треба сачувати.

5.5. Предшколске и школске установе

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

Према Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) на предметном простору не постоје планиране површине за изградњу школа и дечјих установа.

6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

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

Основна намена обухваћеног простора

Јавна намена:

- саобраћај и саобраћајне површине,
- улично зеленило – дрвореди.

Остала намена:

- становање у компактном градском блоку уз пословно трговачке улице,
- становање и стамбено ткиво – тип компактнoг градског блока.



Према подели на просторне зоне Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09), извршене на основу главних просторно-функционалних, урбанистичко-архитектонских и предено-еколошких карактеристика, обухваћено подручје припада централној зони града ван језгра.

6.1. Подела на урбанистичке целине

Простор обухваћен границом овог плана подељен је на урбанистичке целине према уличној матрици, начину спровођења и доминантној намени.

Урбанистичке целине Б1, Б2 и Б3 преузимају из Плана детаљне регулације Булевар краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03).

Урбанистичке целине Б1 и Б2 имају намену „становање средњих густина”, а Б3 намену „становање малих густина”.

Урбанистичке целине А1, А2 и А3 предмет су детаљне разраде. Урбанистичке целине А1 и А2 су са наменом становање и стамбено ткиво (тип компактни градски блокови) уз пословно трговачке улице, а целина А3 је намењена за изградњу стамбених објеката у компактном градском блоку.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. Услови за јавне површине и објекте

7.1.1. Услови за саобраћајне површине

Улична мрежа

Уличну мрежу на овом простору чине улице: Бранка Крсмановића, Кајмакчаланска, Голубачка, Дравска и Жичка. Ове улице преузимају се из:

За Жичку улицу је урађан и донет План детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04). Генералним планом ова улица је дефинисана као улица I реда. У делу између Бранка

Крсмановића и Дравске, Жичка улица у попречном профилу добија повећан број возних трака по смеру, са просечном ширином коловоза од 12 m (по две возне траке у сваком смеру) и променљивом ширином тротоара. На углу ул. Жичке и Бранка Крсмановића задржава се постојеће тролејбуско стајалиште.

Улице Бранка Крсмановића, Кајмакчаланска, Голубачка и Дравска дефинисане су Планом детаљне регулације Булевар краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03). Регулација ових улица, која се у планираном стању углавном поклапа са постојећом регулацијом, је следећа:

- ул. Бранка Крсмановића 13,6 m (1,6 + 6,0 + 6,0)
- ул. Голубачка 9,6 (1,8 + 6,0 + 1,8)
- ул. Дравска 8,0 m (1,5 + 5,0 + 1,5)
- ул. Камакчаланска 10,0 m (2,0 + 6,0 + 2,0).

Регулација и нивелација Улице Бранка Крсмановића преузимају се из поменутог плана, с тим што се у оквиру тротоара ширине 6,0 m планира паркирање, у складу са условима Секретаријата за саобраћај. (број 344.3-8/2009 од 13. априла 2009)

Планирана је и јавна саобраћајна површина (ЈСП1), уз тротоар Жичке улице на простору предметних блокова, преко које је омогућен колски и пешачки приступ парцелама уз Жичку улицу.

У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама плана.

Паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са важећим нормативима ГП Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) и условима Секретаријата за саобраћај. Потребан број паркинга места обезбедити у оквиру сопствених грађевинских парцела и то:

- за становање: 0,7 ПМ/1 стану за реконструкцију, 1,1 ПМ/1 стану за нову изградњу,
- за трговину: 1 ПМ/66 m² БРГП,
- за пословање: 1 ПМ/80 m² БРГП,
- за угоститељство: 1 ПМ/2 стола са по четири столице.

У ул. Бранка Крсмановића, у оквиру тротоара ширине 6 m, планиран је паркинг простор дубине паркинга 4,30 m.

Паркинга места између стабала, пројектовати тако да су на најужем делу паркинга места задовољени услови за ширину паркинга места према прописаним нормативима.

(Секретаријат за саобраћај, Услови IV-02 број 344.3-8/2009 од 13. априла 2009)

Јавни градски превоз путника

У планираном стању задржавају се све постојеће тролејбуске линије кроз Жичку улицу (19, 21, 22 и 29), као и микролокација постојећих стајалишта, тако да се задржава стајалиште на углу Жичке и ул. Бранка Крсмановића. Потребно је задржати попречни профил саобраћајнице који омогућава двосмерно кретање возила ЈГС-а.

При извођењу радова на изградњи у оквиру предметног простора, као и при коришћењу грађевинске механизације, потребно је посебну пажњу обратити на заштиту тролејбуске контактне мреже.

Пре извођења радова на предметној локацији, инвеститор или извођач радова је дужан да за предвиђене радове затражи сагласност од Секретаријата за саобраћај – Дирекције за јавни превоз – као и да прибави услове за начин

извођења радова. Такође је обавезан да уради и достави елаборат измене режима саобраћаја и безбедног одвијања јавног градског превоза у току извођења радова.

(Дирекција за јавни превоз, Услови IV-06 број 346.6 – 382/09 од 27. марта 2009)

7.1.2. Услови за слободне и зелене површине

У циљу побољшања и унапређења зеленила, у процедури спровођења плана, концепт уређења слободних и зелених површина подразумева:

- валоризацију постојеће вегетације ради заштите вредних примерака и групација;
- у највећој мери задржавање, санацију, и ревитализацију постојећих зелених и рекреативних површина;
- унапређење и побољшање постојећег стања и уређење новог зеленила.

Јавне зелене површине

Јавне зелене површине на простору овог плана представљају дрвореди, као саставни део система зеленила. У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање свих постојећих квалитетних дрвореда.

У свим улицама, где то омогућава профил улице и положај техничке инфраструктуре, потребно је поставити дрвореде.

Дрвореди липа присутни су у улицама Голубачкој и Жичкој. Планира се допуна недостајућих садница, замена оштећених и мере неге за постојеће дрвеће.

Постојећи дрворед липа у Жичкој улици делимично улази у нову регулацију коловоза Жичке улице. Како није могуће измештање ових одраслих садница, потребно је, ако то дозвољава положај техничке инфраструктуре, да се замене постављањем нових у тротоар Жичке улице, приликом њене изградње.

Задржава се, као стечена урбанистичка обавеза, планирани дрворед у Улици Бранка Крсмановића.

Блоковско озелењавање

Циљ је да се унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора компактних блокова и то изградњом подземних гаража, ослобађајући унутрашњости блокова где год је то могуће и на тај начин стварање нових зелених површина. Потребно је обезбедити минимум 20% зелених и незастрих површина на парцели.

(КП „Зеленило Београд”, Услови VIII/3 број 51-227 од 6. маја 2009)

7.1.3. Предшколске и школске установе

Планирано повећање броја становника је незнатно, па би било економски неоправдано и нерационално планирати изградњу објеката предшколских и школских установа (у класичном смислу организовања), чији би капацитети били много мањи од оптималне величине.

Такође, у складу са Генералним планом града Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09) на предметном простору не постоје планиране површине за изградњу школа и дечјих установа.

У непосредном окружењу налази се ОШ „Синиша Николајевић”, која има непопуњене капацитете и довољне да прими планирани број нових ученика.

(Секретаријат за дечју заштиту, Услови XXIX-01 број 35-127/09 од 21. јула 2009. Секретаријат за образовање, Услови VII-01 број 031-365/09 од 16. јула 2009)

7.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже

7.2.1. Водовод

Територија блокова између улица Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске, Дравске и Жичке припада II висинској зони водоснабдевања Београдског водовода.

Водоснабдевање разматраног подручја врши се преко примарних и секундарних (дистрибутивних) цевовода, а под утицајем црпних станица „Врачар” и „Црвени крст” за II зону водоснабдевања.

Ради обезбеђења уредног водоснабдевања, потребно је извршити реконструкцију свих дистрибутивних цевовода у оквиру предметног комплекса чији је пречник мањи од Ø 150 mm, уз постављање цевовода минималног пречника Ø 150 mm, по систему прстенова.

Постојећи цевовод Ø 100 mm у Жичкој улици остаје у функцији нове прстенасте водоводне мреже до изградње планиране Жичке улице и планиране водоводне мреже у истој.

Приликом изградње Жичке улице, реконструисаће се и водоводна мрежа новим цевоводима 2 x Ø 150 mm и Ø 400 mm, који прате њену регулацију и просторе тротоара.

На уличној водоводној мрежи предвидети надземне противпожарне хидранте.

Трасе цевовода потребно је водити јавним површинама. („Београдски водовод и канализација” – Служба за развој водовода, Услови бр. 50431, I 4-2/1884 од 26. октобра 2010)

7.2.2. Канализација

Задржава се постојећа канализациона мрежа општег система без изузетака, јер по капацитету задовољава увећане количине кишних и отпадних вода насталих планираном урбанизацијом. У улицама Бранка Крсмановића, Кајмакчаланској, Голубачкој и Дравској задржава се постојећа канализациона мрежа ОК 250 mm и ОК300 mm, пошто задовољава по свом капацитету.

До изградње Жичке улице у новој регулацији, задржаће се у потпуности сва постојећа мрежа уличне канализације, пошто грађевинска линија блокова у којима је планирана нова изградња прати постојећу регулацију Жичке улице и не прелази преко постојеће канализације.

Жичка улица је дефинисана Планом детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04), и управо на делу предметних блокова мења своју регулацију. Постојећа канализациона мрежа остала је ван регулације саобраћајница Жичке и дела Дравске. Овим планом у Жичкој улици планирана је нова канализациона мрежа пречника Ø 400 и Ø 300 mm, која иде средином нове регулације улице и која у потпуности гравитира колектору у Јужном булевару. Таквим решењем расте ређен је канал у улици Војводе Шупљикца ОК 300-400 mm, који је недовољног капацитета. По планираном решењу у канал у улици Војводе Шупљикца улива се само мањи део вода из канала у улици Бранка Крсмановића.

Постојећа канализација ОК 300 mm у Жичкој улици остала је ван нове регулације ове улице. Такође се и изменом регулације Дравске улице у доњем делу, део канала ОК 250 нашао ван регулације ове улице. Како није дозвољена градња изнад објеката и канала Београдске канализације, потребно је изместити угрожене канале у планиране регулације улица Жичке и Дравске.

Минимална дозвољена димензија планиране канализације је Ø 300 mm.

(ЈКП „Београдски водовод и канализација” – Служба за развој канализације, Услови бр. 50431/2 I4-2/1884 од 12. новембра 2010)

7.2.3. Топловод

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Коњарник”. Прикључење планираних и постојећих објеката предвидети са постојећих топловода дуж следећих улица:

- Бранка Крсмановића, пречника \varnothing 273/400,
- Голубачке, пречника \varnothing 114,3/200,
- Дравске, пречника \varnothing 139,7/225,
- Кајмакчаланске, пречника \varnothing 416/500, као и са планираног топловода у Жичкој улици \varnothing 168,3/250 mm.

Планом детаљне регулације потребно је испоштовати стечене обавезе везано за коридоре топловода пречника \varnothing 168,3/250 mm дуж Жичке улице (лева и десна страна), а у складу са Планом детаљне регулације саобраћајног потеза Славија – Жичка.

На основу урбанистичких капацитета датих овим планом извршена је процена потрошње електричне енергије у складу са наменом и спратношћу постојећих и планираних објеката и она износи $Q = 4975$ KW.

Планиране топоводе водити испод саобраћајница на предметном простору и осталих јавних површина. Сва прикључења топоводне мреже изводити методом заваривања „цев на цев”, изградњом топоводних цеви одговарајућег пречника.

Планиране топлотне подстанице морају имати обезбеђен колско-пешачки приступ и прикључење на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Њихова диспозиција биће приказана и дефинисана кроз израду даље техничке документације.

Спровођење енергетске ефикасности за предметни простор мора да се огледа кроз:

- увођење система даљинског управљања по топоводној мрежи и топлотним подстаницама,
- штедњу топлотне енергије кроз увођење мерача топлоте и
- побољшање топлотне изолације постојећих објеката.

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

(„Београдске електране”, Услови број II-19804/3 од 10. новембра 2010)

7.2.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Постојећи потрошачи у улицама Жичка, Кајмакчаланска, Бранка Крсмановића, Голубачка и Дравска снабдевају се електричном енергијом из постојећих ТС 10/0,4 kV:

- „Бранка Крсмановића 9-11” (рег. број Б.82), снаге 2000 kVA,
- „Голубачка 4” (рег. број 1906), снаге 630 kVA,
- „Кајмакчаланска 47” (рег. број Б-1556), снаге 1000 kVA.

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у блоку А1, у објекту Жичка број 5, потребно је изградити ТС 10/0,4 kV (ТС-1) капацитета 1000 kVA са трансформатором снаге 630 kVA. У зависности од динамике изградње у блоку А1, изградња ТС је могућа на било којој парцели у том блоку.

У блоку А2-А3 у објекту Жичка број 15 изградити ТС 10/0,4 kV /ТС-2) капацитета 1000 kVA, са трансформатором снаге 1000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у оквиру планираних објеката у гаражи или приземљу објекта. Свака трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај ниског и високог напона.

Приступ просторијама ТС 10/0,4 kV обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m, носивости 5 t до најближе јавне саобраћајнице.

Обезбедити сигурну звучну изолацију просторије за смештај трансформатора и блокирани извор звука дуж зида просторије.

Предвидети топлотну изолацију просторије за смештај трансформатора.

Обезбедити хлађење просторије за смештај трансформатора.

Планиране ТС-1 и ТС-2 прикључити на принципу улаз – излаз на постојећи кабловски 10 kV вод веза ТС 110/10 kV „Београд 36” („Обилић” изводна хелија број 30) и ТС 10/0,4 kV „Голубачка број 4” (рег. број Б-1906).

Прикључни 10 kV кабл је подземни, типа АЛ, ХХЕ/НРО, 150 mm², 10 kV.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до КПК на фасади нових објеката положити каблове 1 kV типа ХП00. или ПП00. 3x150 mm² + 70 mm². АЛ каблови 1 и 10 kV полажу се испод трансформаторског простора, а у ров дубине 0,8 m, ширине 0,4 – 1,0 m у зависности од броја каблова.

Испод коловоза саобраћајница каблови 1 и 10 kV полажу се кроз кабловску канализацију.

Уколико се изградњом нових објеката или саобраћајница угрозе постојећи каблови 1 и 10 kV, исте изместити на безбедну локацију.

(„Електродистрибуција Београд”, Услови број 2839-1/09 од 8. новембра 2010)

7.2.5. Телекомуникациона мрежа

Предметни комплакс припада подручју постојећих главних каблова Н°-1 АТЦ „Крунска вена” и Н°-10 АТЦ „Звездара”.

Дистрибутивна ТК мрежа изведена је подземним кабловима постављеним кроз ТК канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих или спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Да би се сагледале потребе за новим телефонским прикључцима, усвојен је следећи принцип:

- становање: на сваке две стамбене јединице три телефонска прикључка,
- локали: на сваки локал један телефонски прикључак,
- комерцијала: на сваких 25–30 m² корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа и величине урбаних јединица дошло се до става да за предметно подручје треба обезбедити око 800 телефонских прикључака.

Како на припадајућим кабловским подручјима не постоје резерве, то је на предметном подручју у неком од планираних објеката потребно обезбедити просторију за смештај телекомуникационе опреме. Просторија треба да буде у приземљу, да је лако приступачна са уличне стране, како за особље, тако и за увод каблова. Површина просторије је око 25 – 30 m², а висина минимум 280 cm.

За просторију је потребно обезбедити електрично бројило 230/400 В 50 Hz.

Постојећу ТК канализацију од 3 ПВЦ цеви \varnothing 110 mm дуж улица Голубачке и Дравске проширити за још 3 ПВЦ цеви \varnothing 110 mm и ТК канализацију од 4 ПВЦ цеви \varnothing 110 mm дуж Жичке улице за још 4 ПВЦ цеви \varnothing 110 mm.

Постојећу ТК канализацију у Голубачкој улици од окна број 944 спојити са окном број 47 у Жичкој улици, и изградити ТК канализацију капацитета 6 ПВЦ цеви \varnothing 110 mm. ТК канализација се гради испод тротоарских простора наведених улица.

Од ТК окана до објеката изградити приводну ТК канализацију капацитета 2 ПВЦ цеви Ø 110 mm.

У објектима код улаза на сувом месту изградити изводне ормане потребног капацитета.

Приликом изградње објеката и саобраћајница, постојећа ТК канализација и подземни ТК каблови не смеју бити угрожени било каквим грађевинским радовима, односно не сме се доводити у питање функционисање ТК саобраћаја, односно мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим ТК кабловима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција на истим. Уколико су ТК објекти угрожени, исте је потребно изместити.

(„Телеком Србија”, Услови број 0739/0760/03/01-314630/2 од 2. новембра 2010)

7.2.6. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1100 l, димензије 1,37 x 1,20 x 1,45 m. Број контејнера одредити рачунајући да је потребно поставити 1 контејнер на 800 m² корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима. Такође могу бити постављени у просторијама за дневно депоновање смећа – смећарама унутар самих објеката са обезбеђеним директним и неометаним приступом за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”.

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 овог простора.

Потребно је обезбедити да ручно гурање контејнера од локације судова до комуналног возила износи до 15 m по равном подлози, без иједног степеника и са успоном до 3%.

(ЈКП „Градска чистоћа”, Услови број 3291 од 2. априла 2009)

7.3. Инжењерско-геолошки услови терена

Овај терен представља зараван, па се може сматрати да процеси клизања на овој локацији нису могући. Геолошки профил овог терена карактеристичан је за шире подручје Врачара. Конкретно, овде су заступљене типске кварталне наслаге падинских лесова и пратећих лесних делувијума, који се налазе на непосредној површини терена. У доњим нивоима су њихови старији варијетети, а у бази панонски прекоконсолидовани глинено-лапоровити масив.

Према вредновању наведених карактеристика, овај терен нема битне разлике у вертикалној и хоризонталној диспозицији, јер су сви елементи и утицаји просторно уједначени или истоветни:

- нагиб терена је свуда приближно исти – око 1 %, са сличним котама терена;
- свуда се појављује исто тло сличне дебљине;
- испод кварталног тла свуда је заступљен панонски глиновито-лапоровити масив;
- вертикална суперпозиција седиментних нивоа је уредна, без назнака кретања, клизања, суљања или пужања;
- ниво подземних вода бушењем није евидентиран, али се сматра да је у бази кварталних наслага, на приближној дубини од око 7,0 – 9,0 m;
- подручје је под утицајем истих епицентралних зона и утицаји локалног тла на величину сеизмичког интензитета су исти.

Из свега наведеног, нема основе за било каквим издвајањем међусобно различитих рејона на терену, према било ком критеријуму рејонизације.

На основу анализе терена на предметном простору, утврђени су следећи услови за изградњу:

- предметни простор може се користити за изградњу свих врста објеката становања и и јавних објеката, са пратећом инфраструктуром;
- на терену не постоје потенцијални услови за активирање нестабилности терена у случају неадекватних земљаних ископа, дуготрајно откривених ископа и непримерених пројектованих решења објеката и инсталација;
- сигурно је могућа нестабилност ископа, уколико изостаје заштита код извођења грађевинских радова, те су неопходни пројекти заштите свих ископа дубљих од једне подземне етажне, као и заштите темеља суседних објеката;
- пројектна решења објеката и инфраструктуре не захтевају специфична решења конструкције, израду дренажних тампонских подлога и дренажање терена, као и посебну организацију превентивне заштите и уређења терена;
- девастације и измене тла бесправном градњом, практично су занемарљиве на предметној локацији.

За планирање нове градње, неопходно је предвидети одговарајућа истраживања терена, наменским истражним радовима за објекте, пратећу инфраструктуру и саобраћајнице.

(Елаборат геомеханике број 19-05 од 3. фебруара 2009)

7.4. Правила заштите

7.4.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа

Простор обухваћен овим Планом налази се у целини у оквиру заштићене зоне Античког Сингидунума, који је проглашен за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе број 176/8 од 30. јуна 1964. године).

Како не би дошло до оштећења археолошких налаза и остатака на простору који је обухваћен овим планом, потребно је предузети одређене мере заштите:

- На слободним просторима у оквиру блокова предвидети могућност сондажних археолошких ископавања.
- На осталом простору обезбедити стални археолошки надзор и могућност обављања интервенција у случају потребе, када се наиђе на археолошке остатке.
- Не планира се презентација гробних конструкција, већ њихова обрада и пренос у надлежне институције (Музеј града Београда).
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на остатке архитектуре, њихова презентација је могућа у оквиру планираних објеката на основу процене Стручне службе Завода за заштиту споменика културе Београда.
- Инвеститор радова је дужан да за сваку изградњу на предметном простору прибави услове Завода за заштиту споменика културе Београда, који се односе на заштиту археолошких културних слојева, а који ће бити сачињен кроз Програм археолошких истраживања. Саставни део овог програма је и финансијски предрачун радова за сваку локацију посебно.
- Инвеститор изградње нових објеката је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова и интервенција.

Завод за заштиту споменика културе града Београда, (Услови број 889/09 од 16. априла 2009)

7.4.2. Услови за заштиту животне средине

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

- капацитет нове изградње утврдити у складу са могућношћу обезбеђења простора за паркирање на припадајућој парцели, у подземним етажама објекта;
- код нове изградње обезбедити проветравање предметног простора, као и простора у залеђу;
- објекте планирати тако, да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама и да се не смањи осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;
- у објектима или деловима објеката намењених пословању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини;
- у подземним етажама, које су намењене гаражирању возила, потребно је обезбедити све услове предвиђене прописима за функционисање овог простора;
- ако се на предметном простору планира изградња трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са прописаним нормама и стандардима за изградњу ове врсте објеката;
- потребно је изградити 20% зелених површина и утврдити обавезу израде пројекта уређења и озелењавања слободних површина;
- планирати начине прикупљања и поступања са отровним материјама, обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу рушења постојећих објеката, као и отпад који настане у току изградње планираних објеката, прописно сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;
- ако при извођењу радова на изградњи нових, односно реконструкцији постојећих објеката и саобраћајних површина дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливање уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, ремедијацију загађене површине.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градска општина Врачар, ИХ-03 број 350.14-27/2010, од 2. новембра 2010. године.

(Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-38/09-В-04 од 3. јула 2009)

7.4.3. Услови за заштиту природе

На простору обухваћеном предметним планом не налазе се заштићена природна добра, као ни она евидентирана за заштиту.

С обзиром на то да се локација налази у централној зони, неопходно је обезбедити висок квалитет простора према свим урбанистичким параметрима који се примењују за централне градске просторе:

- потребно је утврдити смернице за градњу и ускладити обликовање објеката са архитектонским обележјима центра Београда, уз поштовање урбанистичких и грађевинских параметара;
- размотрити мању примену рефлектујућих материјала за обликовање објеката због негативног утицаја директног и рефлектованог зрачења;

– предвидети потребу валоризације постојећих зелених површина или појединачних стабала и групе стабала, како би се сачувала и уклопила у планирану концепцију система зеленила;

– обезбедити очување животне средине правилним зонирањем простора према урбанистичким параметрима и правилима;

– омогућити формирање зелених површина свих категорија ради обезбеђивања погодних услова за рад, становање и одмор;

– ускладити карактер зелених површина са наменом простора, колским и пешачким прилазима, положајем и обликовањем објеката;

– приликом озелењавања применити врсте које су отпорне на градске услове, а по форми и колориту задовољавају естетске вредности и у складу су са наменом планираних објеката и урбанистичких целина. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне;

– изградњу зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу);

– потребно је обезбедити поребан број паркинг места на парцели. На отвореним паркинзима формирати дрвореде у циљу засене. Планирати подземне гараже. Капацитете нове изградње утврдити у складу са могућношћу обезбеђења простора за паркирање на парцели;

– утврдити забрану постављања привремених објеката, као што су киосци, металне граже и сл. на јавним површинама;

– планирати несметано кретање хендикепираних лица на прилазима и улазним деловима објеката;

– предвидети противпожарне хидранте и све друге противпожарне мере у складу са законском регулативом;

– предвидети хидранте за заливање зелених површина;

– обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите сагласно прописима;

– изградњу комплетне комуналне инфраструктуре планирати на основу услова надлежних комуналних институција;

– обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног депоновања комуналног отпада;

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

(Завод за заштиту природе Србије, Услови број 03-2617/2 од 23. децембра 2010)

7.4.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

Планираним решењима потребно је обезбедити приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбедити све мера предвиђене Правилником о условима за планирање објеката у вези са кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 28/97) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима у комплексу.

7.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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

7.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09) и законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр.44/77, 45/84 и 18/89).

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

Објектима мора бити обрзеђен противпожарни приступ за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прежњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85) и Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83)

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

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

Реализовати изградњу трафостаница и полагање кабловског вода у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Службени лист СРЈ”, број 41/93), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95)

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

Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТР 21:2003

Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међусpratне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240

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

Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста

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

Уколико се предвиђа изградња гараже исте реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005)

Реализовати изградњу објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилну инсталацију за дојаву пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93)

Уколико се предвиђа уградња стабилне инсталације за гашење пожара исту предвидети у складу са одговарајућим страним прописима (NFPA, Vds...)

Приликом израде Главних пројеката придржавати се препорука Југословенског комитета за осветљење за јавну расвету дуж саобраћајница

Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.

(Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Управа за заштиту и спасавање у Београду, Услови број 217-235/2010-07/7 од 27. октобра 2010 и бр.217-232/2011-07/7 од 9. новембра 2011. године)

7.4.7. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

За предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У складу са бруто развијеном грађевинском површином свих планираних објеката у границама предметног плана, њиховом наменом, важећим техничким нормативима за склоништа и проценом угрожености територије, потребно је дефинисати мере заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају појаве елементарних непогода, пожара и техничко- технолошких несрећа.

У поступку планирања и реализације планираних решења, потребно је да се примене сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са важећим законима и подзаконским актима, чија је примена обавезна при изради планске документације и изградње објеката.

Сви инвеститори су у обавези да плате накнаду за изградњу и одржавање склоништа у висини од 2% вредности грађевинског дела објекта као услов за добијање грађевинске дозволе.

(ЈП Склоништа, Услови број 1-84/09-1 од 30. марта 2009.

Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Услови број 1238-2 од 6. априла 2009)

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила парцелације

8.1.1. Општа правила

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

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

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана и у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11).

Напомена: Дозвољава се спајање катастарских парцела у оквиру исте урбанистичке целине. Није дозвољено спајање парцела које се налазе у различитим урбанистичким целинама и са различитом наменом.

8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела

Дозвољено је да све катастарске парцеле у оквиру урбанистичких целина А1, А2 и А3 постану грађевинске парцеле у оквиру својих постојећих граница.

У случају парцелације и препарцелације, за урбанистичке целине А1 и А2, минимална површина грађевинске парцеле је 500 m², а минимална ширина према саобраћајници је 20 m.

Како у урбанистичкој целини А3 постоји једна катастарска парцела, она постаје грађевинска у постојећим границама.

Правила парцелације за парцеле у оквиру урбанистичких целина Б1, Б2 и Б3

– Свака катастарска парцела у границама плана је грађевинска парцела на којој може да се гради према условима из плана.

– Дозвољена је препарцелација парцела спајањем две или више парцела, али тако да максимална ширина парцеле не буде већа од 36 m. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се изградом Пројекта препарцелације.

– Дозвољена је парцелација парцела под условом да новоформиране парцеле имају излаз на јавни пут, да нису мање од 3,3 ара и да ширина уличног фронта парцеле не буде мања од 11 m.

– Дозвољено је ограђивање парцела намењених становању, али под условом да зидани део ограде на улици не прелази висину 1,10 m. Ограда може имати и већу висину али у делу изнад 1,10 m мора бити транспарентна.

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

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

Грађевинске парцеле јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на графичком прилогу бр.6 Грађевинске парцеле јавне намене.

Табела 10: Попис грађевинских парцела јавне намене

Грађ. парцела	Намена	Површина m ²	Катастарске парцеле
502а	Кајмакчаланска улица	1.667,95	Део:7125, 7127, 7562/2, 7563 Цела: 7126/1
503	Улица Бранка Крсмановића	1.505,40	Део:7126/1, 7128, 7130, 7131, 7133 Цела: 7110/2, 7126/2, 7129/2, 7132/2
504	Голубачка улица	1.296,61	Део:7562/1 Цела: 7149/2, 7153/2, 7562/5
505	Дравска улица	1.308,28	Део:7144 Цела: 7563
ЈСПП	Јавна саобраћајна површина	246,67	Део: 3559, 7144, 7145, 7146, 7147

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датих у графичким прилозима, важи парцелација дата у графичком прилогу бр.6 Грађевинске парцеле јавне намене.

8.2. Правила грађења на парцелама

8.2.1. Општа правила

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

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

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

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

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП), за целину Б1 и Б2, утврђује се индексом изграђености „И”. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

– БРГП за целине А1, А2 и А3, утврђује се индексом заузетости. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса заузетости и спратности.

– Површине подземних корисних етажа, као и поткровља, улазе у обрачун планираног индекса изграђености са 60%, повучене етаже са 100%. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

– Код обрачуна БРГП површине подземних корисних етажа као и поткровља се рачуна са 60%, док се повучени спрат рачуна 100%. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

– У случају нове изградње на парцелама прекинутог низа, у целинама А1 и А2, минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је 3 m, када је дозвољено отварање само прозора помоћних просторија.

– Уколико је растојање објекта од суседног објекта у целинама А1 и А2 једнако или веће од 11,5 m, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објеката.

– Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

– Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

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

– Кота пода приземља стамбених објеката може бити виша до 1,20 m од нулте коте, односно тротоара.

– За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота улаза у објекат може бити максимално 20 cm виша од коте тротоара, при чему се висинска разлика решава денивацијом унутар објекта.

– Ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, објекти на повученој грађевинској линији могу бити виши за 1,5 ширину повлачења, али не виши од максималне висине за тај тип блока.

– Тамо где се зона грађења поклапа са задњом границом катастарске парцеле као и са бочним границама катастарских парцела које нису узидане са објектима на суседним парцелама потребно је обезбедити 60 cm како би се обезбедило одржавање сваког објекта са сопствене парцеле.

– Није дозвољено становање у сутерену.

– Није дозвољена изградња другог дворишног или помоћног објекта на парцели.

– У објектима или деловима објекта намењених половању могу се обављати само делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини, све у складу са Условима Секретаријата за заштиту животне средине, број 501.2-38/09-B-04 од 3. јула 2009. године.

– Гараже могу бити полуукопане или укопане у једном или више нивоа у односу на коту нивелете јавног пута. Максимални индекс заузетости подземних етажа парцеле је 90% површине парцеле.

– Забрањено је постављање полуукопаних гаража на граници грађевинске парцеле, чији габарит излази изван габарита објекта више од 1,2 m. Габарит полуукопане гараже испод 1,2 m не улази у индекс заузетости објекта.

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

– Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу бити истурени испред грађевинске линије и то максимално 0,60 m од грађевинске линије која се поклапа са регулационом линијом, ако је тротоар мањи од 3,5 m и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.

– Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу бити истурени максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличбе фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара.

– Изузетак чини Голубачка улица, регулационе ширине 14,60 m, где је грађевинска линија повучена 5,0 m у односу на регулациону линију и где је дозвољен еркер од 1,0 m.

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

– Повучени спрат је могуће планирати са увлачењем од 1,5 m у односу на грађевинску линију приземља.

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

– Површине изнад планираних укопаних гаража решити као „кровни врт” са прописном подлогом, изолационим слојевима и слојем плодне хумусне земље. Обезбедити контролисано одводњавање. За озелењавање применити декоративне и цветне форме ниског дрвећа, шибља, перена, пузавица и сл. Одабрати врсте са плитким кореновим системом које су прилагођене намени и отпорни на негативне услове средине.

– За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундаирања објекта, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10).

– Пословање је предвиђено у приземљу објекта, док је на осталим спратовима предвиђено становање. За пословни део објекта уз улицу важе правила за коту пода приземља пословне намене, максимум 0,2 m виша од нулте коте.

– Могући су испади код пројектовања излога нестамбених садржаја који могу бити препуштени у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, када је минимална ширина тротоара 3,0 m.

– Паркинг места између стабала, пројектовати тако да су на најужем делу паркинг места задовољени услови за ширину паркинг места према прописаним нормативима.

– Зона грађења приказана на графичком прилогу бр. 4 Нивелационо-регулациони план, представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Максимална граница градње одређује однос са суседним објектима.

Напомена: За сва правила која се односе на удаљење планираних објеката као и на правила грађења, меродаван је графички прилог бр. 4 Нивелационо-регулациони план.

8.2.2. Правила за изградњу објекта у урбанистичким целинама А1 и А2 – становање у компактном блоку уз пословно-трговачке улице

У приземљима објекта је обавезна изградња пословно комерцијалних садржаја. Максимални проценат изградње пословно комерцијалних садржаја у оквиру објекта је 50%.

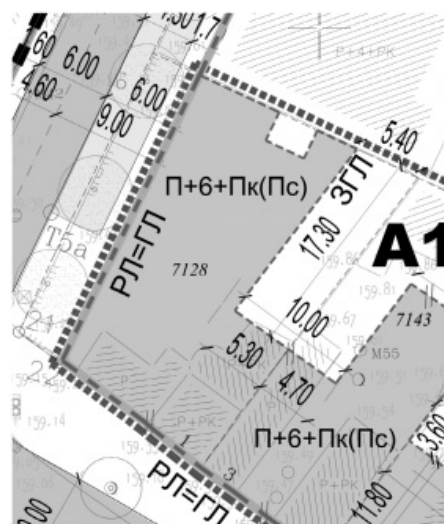
Максимални индекс заузетости „3” на парцели: 70%

Максимална спратност објекта: П+6+Пк (Пс)

Максимална висина објекта је 1,5 ширина улице (максимум 22 m до коте последње плоче по којој се хода) тј. максимална доња кота венца је 26 m.

Примена максималних параметра у целинама А1 и А2, које се налазе уз Жичку улицу је оправдана, обзиром да Жичка улица припада категорији главних градских саобраћајница и да у делу између улица Бранка Крсмановића и Дравске улице, у попречном профилу добија повећан број возних трака по смеру што пружа могућност да се предвиди већа концентрација садржаја на овом простору. Добијена БРГП и предложена спратност у складу су са регулационом ширином Жичке улице (мин. 19,50 до 26,00 m на овом потезу).

Жичка бр. 1 (КП 7128)

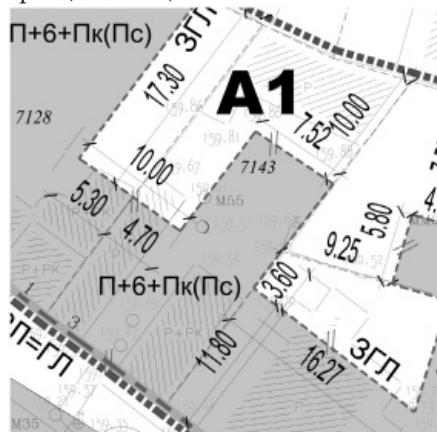


– Објекат је планиран у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог Плана, при чему је рестриктивни параметар индекс заузетости од максимум 70%.

– С обзиром на то да је планирани објекат угаони и да је планиран као двострано узидан, примењује се само правило које се односи на удаљење објекта од наспрамног објекта које треба да буде 10 m.

– На удаљењу од наспрамног објекта од 10,0 m, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Жичка бр. 3 (КП 7143)

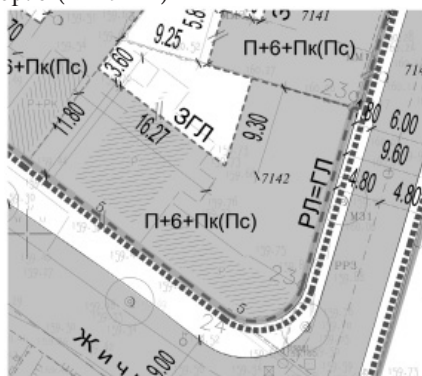


– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана, при чему је рестриктивни параметар индекс заузетости од максимум 70%.

– За постављање објекта на овој парцели примењује се правило које се односи на минимално удаљење од наспрамног објект од 10,0 m, будући да у ширини задње границе парцеле нема изграђених објеката.

– Отварање прозора стамбених просторија дозвољено је на задњој и бочној страни објекта ка катастарској парцели 7128.

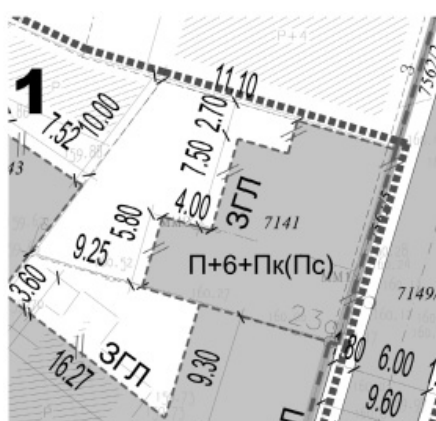
Жичка бр. 5 (КП 7142)



– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог Плана, при чему је рестриктивни параметар индекс заузетости од максимум 70%.

– Објект је удаљен од бочне границе парцеле 9,30 m (према КП 7141), односно 16,7 m (према КП 7143), при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија.

Голубачка бр.1 (КП 7141)



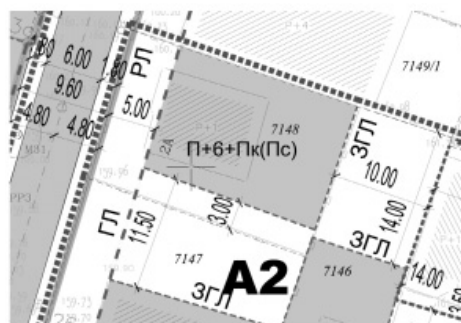
– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– Удаљење објекта од задње границе парцеле у делу где на суседној катастарској парцели (7143) нема изградње, је мање од 14 m, јер се у том делу не планира изградња на тој парцели.

– Отварање прозора стамбених просторија је дозвољено на задњој страни објекта.

– Забрањено је отварање прозора стамбених просторија на бочној страни објекта.

Голубачка бр. 2а (КП 7148)



– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– Дозвољено је отварање прозора стамбених просторија према задњој граници парцеле, као изузетак у зони, обзиром да је удаљење од наспрамног објекта веће од дозвољеног минимума од 10,0 m.

– Растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле, у прекинута низу је минимум 3,0 m.

– Отварање прозора стамбених просторија дозвољено је на бочној фасади планираног објекта, с обзиром на удаљеност од 11,50 m од суседног објекта.

Жичка бр. 7-9 (КП 7147)



– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– Објект је новоизграђен и постављен са отворима прозора стамбених просторија на бочној страни у зони градње приказаној на слици.

Жичка бр. 11 (КП 7146)



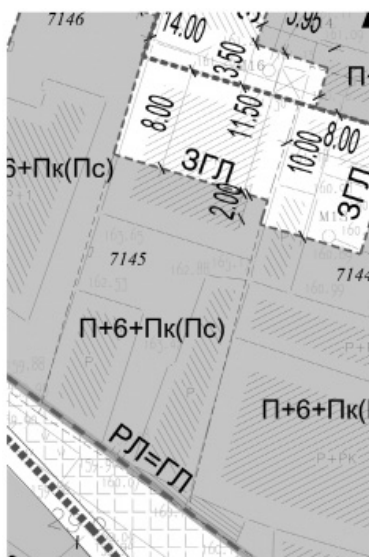
– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– Удаљење објекта од задње границе парцеле је 14,0 m, при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија.

– С обзиром на дубину парцеле, могуће је планирани објект третирати као два одвојена волумена међусобно повезана, на међусобној удаљености од минимум 8,0 m.

Није дозвољено отварање прозора стамбених просторија на бочним странама објекта.

Жичка бр. 13 (КП 7145)



– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

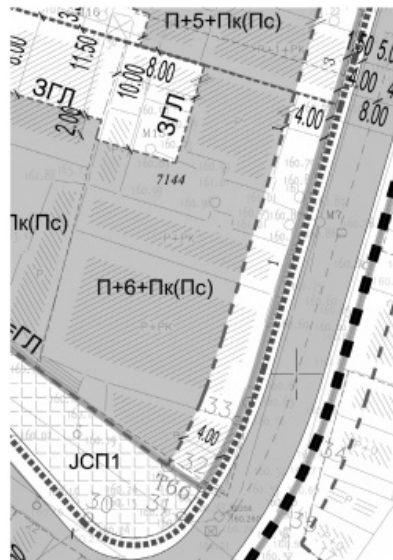
– Удаљење објекта од задње границе парцеле је 8,0 m

– Растојање објекта од наспрамног објекта је 11,5 m, као што је и приказано на графичком прилогу, при чему је

дозвољено отварање прозора стамбених просторија према задњој граници парцеле.

– Није дозвољено отварање прозора стамбених просторија на бочним странама објекта.

Жичка бр. 15 – Дравска бр. 1 (КП 7144)



– Објект планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– За постављање објекта на КП 7144 примењује се правило удаљења угаоних објеката од бочних граница парцела.

– Објект је удаљен од бочне границе парцеле 10,0 m (према к.п. 7164), односно 8,0 m (према к.п. 7145), при чему је дозвољено отварање прозора стамбених просторија.

8.2.3. Правила за изградњу објеката у урбанистичкој

целини А3 – становање у компактном градском блоку

У приземљима објеката је дозвољена изградња пословно комерцијалних садржаја. Максимални проценат изградње пословно комерцијалних садржаја у оквиру објекта је 20%.

Максимални степен заузетости „3” на парцели: 60%

Максимална спратност објеката: П+5+Пк(Пс)

Максимална висина објеката је 1,5 ширина улице (максимум 22 m до коте последње плоче по којој се хода), тј. максимална доња висина коте венца је 24 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле је мин 2/3 висине објекта, али не мање од 8 m.

Растојање објекта од наспрамног објекта је мин 2/3 висине вишег објекта, али не мање од 10 m.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

Минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је 1/5 висине планираног објекта, али не мање од 3 m, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само прозора минималне висине парапета 1.80 m.

Дравска бр. 3 (КП 7164)



– Објекат планирати у оквиру зоне градње, која представља максималну границу градње у складу са правилима овог плана.

– Растојање дела објекта од задње, заједничке границе парцеле је 14,0 m, због чега је дозвољено отварање прозора стамбених просторија на тој фасади.

– Растојање другог дела објекта од задње, заједничке границе парцеле је 8,0 m, али је растојање од наспрамног објекта веће од 10,0 m, због чега је дозвољено отварање прозора стамбених просторија и на тој фасади.

– Растојање планираног објекта од бочног суседног објекта је 6,5 m, због чега је дозвољено отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама.

8.2.4. Правила за изградњу објеката у урбанистичкој целини Б1 и Б2 – становање средњих и малих густина

8.2.4.1. Третман постојећих објеката

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

– дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња).

– није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља

– није дозвољена промена постојеће површине.

За остале објекте који не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

– могу се заменити новим према условима из овог плана

– могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност...)

8.2.4.2. Општа правила за реконструкцију постојећих објеката

Правила за надзиђивање постојећих објеката

– Надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе на планираној грађевинској линији и својом укупном бруто површином (постојећа + надзидана) задовољавају урбанистичке параметре дате овим планом

– Не може се надзидати само део објекта или само један објекат на парцели на којој се налази више самосталних или повезаних објеката (партаје)

– Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену висину

– Паркирање за додатну површину обезбедити на слободној површини парцеле.

– Пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта, геомеханичка својства терена на микролокацији као и евентуални статус заштите.

Адаптације

Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница, и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима али само у оквиру својих габарита. Измена геометрије косог крова је дозвољена у следећим случајевима:

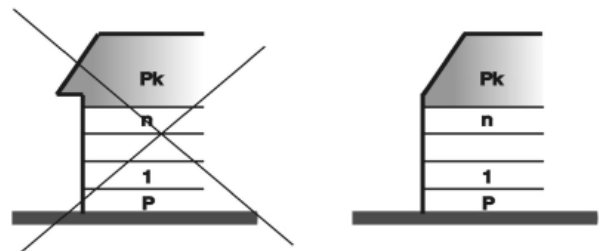
– када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова.

– уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

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

– Мансарда или поткровље својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта (шема1).

Шема 1



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

– Максимална висина надзидка поткровља износи 1,80m (рачунајући од пода подкровне етажне до прелома кровне косине).

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

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

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

– Обавеза је да се овим интервенцијама не мењају стилске карактеристике објекта.

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

Реконструкција приземља постојећих објеката

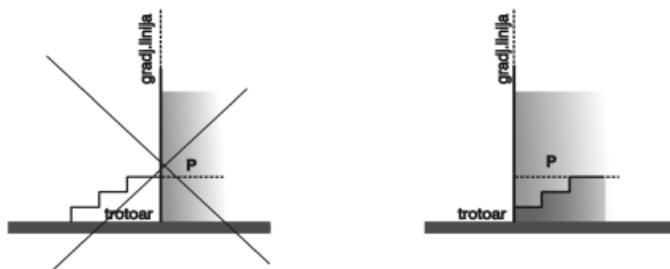
Реконструкцију и пренамену приземља постојећих објеката извести у складу са следећим правилима:

– Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правилима главних пешачких токова и тако да буду у што ближе контакту са пешаком.

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

– Активирање приземља која нису у нивоу терена у случајевима када се не може управно прићи са тротоара може се извести и степеништем које се налази унутар објекта (шема 2)

Шема 2



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

– Уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта потребно је извршити комплетну санацију објекта.

8.2.4.3. Општа правила изградње објеката на парцели

Табела 1: Урбанистички параметри

Намена	Тип	Висина објекта	Типични параметри		Изузци			
			Ии	Пи (%)	парц. ≤ 3 ара		угаоне	
					Ии	Пи(%)	Ии	Пи(%)
Становање средњих густина	С.Р.1.	П+4	2,5	50	3,5	70	3,5	70
	С.Р.2.	П+3	1,9	46				
Становање малих густина*	С.М.1.	П+2	1,2	40	2	70	1,4	50

* За становање малих густина дати су максимални параметри коришћења земљишта што значи да могу бити мањи, а не смеју бити већи

**постојећи објекат

Индекс изграђености („и“) рачунат је без подземних гаража

Изузетно је дозвољено одступање од датих параметара ±10%.

Постављање објекта у односу на јавне површине

– Објекте градити искључиво на дефинисаној грађевинској линији.

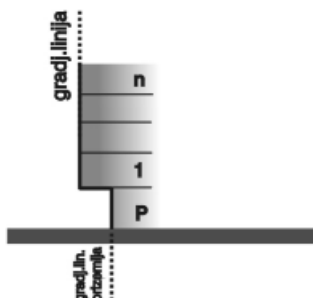
– Објекти својим габаритом не смеју прећи преко грађевинске линије у јавну површину.

– Код слободностојећих објеката бочна грађевинска линија мора бити удаљена од бочне ивице парцеле најмање 1/6 планиране висине објекта (рачуна се висина венца објекта) сем у случајевима где је ова грађевинска линија одређена планом

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

– Повлачење приземља објеката обавезно је у делу где је то дефинисано грађевинском линијом приземља као позицијом која се мора поштовати (шема 3)

Шема 3



У случају везаних колонада (кроз више објеката) ниво приземља и плафона колонаде мора бити континуалан било да је у питању нови низ објеката или надовезивање новог објекта на већ постојећи. Посебну пажњу посветити обликовању пасажа, колонада и њиховој материјализацији.

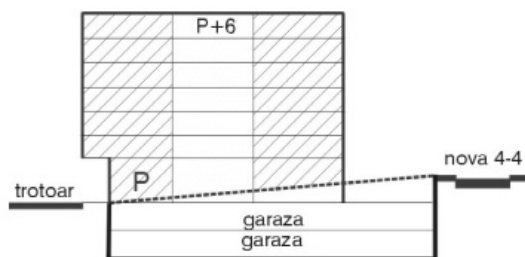
Минимална висина пасажа износи 3 m, осим на местима где је предвиђен пролаз противпожарних возила где је висина 4,5 m.

– Прелажење делова зграде преко грађевинске линије у виду еркера, балкона и сл. се не дозвољава при ширини регулације мањој од 12 m. За ширину регулације већу од 12 m истурени део зграде може бити до 0,9 m.

– Истурени део фасаде не сме бити већи од 1/2 укупне површине фасаде.

– Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и сл.), степениште по правилу поставити на грађевинску линију, односно, грађевинску линију приземља (шема 3) Ниво приземља не може бити виши од +1,0 m у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде. Ово правило не важи за објекте дуж Булеvara краља Александра. Приземља објеката дуж Булеvara морају бити на коти нивелете улице (шема 4).

Шема 4



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

Постављање објекта у односу на суседне објекте

Код затвореног типа блока наслањање новопланираних објеката на суседне дефинише се на следећи начин:

– Калкан новог објекта наслоњен на постојећи (објекат спратности веће или једнаке П+4 који се неће мењати) у садашњој форми и облику не сме бити већи од габарита постојећег калкана.

– Могуће је одступити од правила уколико задржани суседни објекти имају бочне отворе просторија.

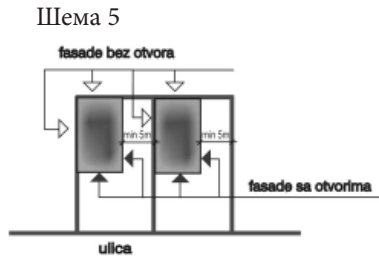
– Није дозвољено затварати светларнике постојећих објеката, већ формирати исте или сличне у новопроективним објектима.

– Уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од 4,0 m, није дозвољено са те стране новог објекта предвиђати отворе стамбених просторија. Такође, за већ постојеће стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

– На објектима који својом бочном фасадом гледају на јавни пролаз, саобраћајницу унутар блока, дозвољено је оставити отворе на тој фасади само у случајевима када је ширина овог јавног пролаза шест и више метара.

– На планираним објектима у дну парцеле, дворишни објекти, који са своје три фасаде налажу на међне линије

парцеле није дозвољено градити отворе на овим фасадама. Отвори су дозвољени само на фасадама који су најмање 5 м удаљене од међне линије парцеле (шема 5).



– Није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати или реконструирати као уређени део фасаде без отвора.

– Препоручује се изградња плитких косих кровова.

Правила за изградњу угаоних објеката

– Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката при чему се морају поштовати сви ставови из предходних правила.

– Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да угаони објекти, у складу са београдском архитектонском традицијом, поседују доминантни грађевински елемент на углу.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

– Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле

– Обавезно искористити нагибе и денивелације терена за изградњу више етажних гаража

– Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке.

– Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.

– Обавезно озеленити простор изнад подземне гараже

– Уколико се гради класична гаража рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије. Изузетно, од овог правила се може одступити у случају кад се испред објекта налази предбашта. Тада рампа може почети на регулационој линији, у овом случају рампа мора бити грејана у зимском периоду.

– Није дозвољено градити надстрешнице над отвореном рампом у простору између грађевинске и регулационе линије.

8.3. Преглед урбанистичких параметара и капацитета

8.3.1. Табеларни приказ урбанистичких параметара за целине А1, А2 и А3

Ознака целине	Максимални индекс заузетости „З“	Максимална спратност
А1 и А2	70%	П+6+Пк(Пс)
А3	60%	П+5+Пк(Пс)

Табела 3: Граничне вредности урбанистичких параметара

8.3.2. Табеларни приказ планираних капацитета изградње за целине А1, А2 и А3

Адреса	Пппар. m ²	Намена	Макс. З(%)	Макс. БРГП m ²	Макс. спратност
Жичка 1	478,00	Пословно трговачке улице	70	2.542,96	П+6+Пк(Пс)
Жичка 3	377,00	Пословно трговачке улице	70	2.005,64	П+6+Пк(Пс)
Жичка 5	572,98	Пословно трговачке улице	70	3.048,25	П+6+Пк(Пс)
Голубачка 1	356,30	Пословно трговачке улице	70	1.895,51	П+6+Пк(Пс)
Голубачка 2а	391,65	Пословно трговачке улице	70	2.083,78	П+6+Пк(Пс)
Жичка 7-9	508,60	Пословно трговачке улице	70	2.705,75	П+6+Пк(Пс)
Жичка 11	467,30	Пословно трговачке улице	70	2.486,04	П+6+Пк(Пс)
Жичка 13	394,04	Пословно трговачке улице	70	2.096,30	П+6+Пк(Пс)
Жичка 15 – Дравска 1	764,40	Пословно трговачке улице	70	4.066,60	П+6+Пк(Пс)
Дравска 3	526,31	Становање компактни блок	60	2.084,20	П+5+Пк(Пс)
Укупно	4.836,58			25.015,03	

Табела 4: Могућности изградње

8.3.3. Упоредни приказ урбанистичких параметара

Намена површина	Постојеће стање	План	Генерални план Београда 2021.
Становање са делатностима	Индекс заузетости: 34 % Спратност: П до П+1+Пк		
Становање у компактном блоку уз пословно трговачке улице		Индекс заузетости: 70 % Спратност: П+6+Пк(Пс)	Индекс заузетости: 70 % Спратност: П+6+Пк до П+8+Пк
Становање у компактном блоку	Индекс заузетости: 51 % Спратност: П+5	Индекс заузетости: 60 % Спратност: П+5+Пк(Пс)	Индекс заузетости: 60 % Спратност: х=1,5 ширине улице

Табела 5: Упоредни приказ урбанистичких параметара постојећег стања, предложених планом и по Генералном плану

8.3.4. Упоредни приказ урбанистичких параметара и капацитета

	Намена	Зауз m ²	БРГП m ²
План	Пословно трговачке улице	2.995,13	22.930,83
ГП Београда 2021.	Пословно трговачке улице	2.995,13	22.763,30
План	Становање – компактни блок	315,78	2.084,20
ГП Београда 2021.	Становање – компактни блок	315,78	2.084,20

Табела 6: Упоредни приказ урбанистичких параметара и капацитета предложених планом и по Генералном плану

9. РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Врста радова	Опис	Јединица мере	Количина	Цена по јединици мере	Динара на дан 01.11.2010.
Паркинг у улици Бранка Крсмановића	Изградња	m ²	404,20	7.600	3.071.920
Садња дрвореда	Садња	ком	13	28.400	369.200
Водоводна мрежа	Цевовод Ø 150	m'	170	13.000	2.210.000
Канализациона мрежа	Измештање Ø 250	m'	240	24.000	5.760.000
ТС 10/0,4 kV	Изградња	ком.	2	4.990.000	9.980.000
Ел. каблови 10, 1 kV	Постављање	m'	300	5.000	1.500.000
Телеком. мрежа	Постављање	m'	550	16.000	8.800.000
Топлификација	Постављање	m'	340	42.000	14.280.000
УКУПНО					45.971.120

Табела 7: Оријентациони економски приказ планираних инфраструктурних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, израду пројекта препарцелације и парцелације и формирање грађевинских парцела јавне намене, као и за уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11), а према правилима из овог плана.

Саобраћајница Жичка се спроводи на основу ПДР-а саобраћајног потеза Славија-Жичка („Службени лист града Београда”, број 15/04).

Приликом издавања локацијске дозволе, графички прилог предметне парцеле треба да садржи и елементе суседних парцела.

План детаљне регулације Булевара Краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03), се ставља ван снаге у делу обухваћеним овим планом.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|---|---------|
| 1. Постојећа намена површина и објеката | Р 1:500 |
| 2. Стечене урбанистичке обавезе | Р 1:500 |
| 3. Планирана намена | Р 1:500 |
| 4. Нивелационо-регулациони план | Р 1:500 |
| 5. План саобраћајних површина | Р 1:500 |
| 6. Грађевинске парцеле јавне намене | Р 1:500 |
| 7. План водовода и канализације | Р 1:500 |
| 8. План електро и ТТ мреже | Р 1:500 |
| 9. План топловода | Р 1:500 |
| 10. Синхрон-план | Р 1:500 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради плана детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градска општина Врачар бр. 350-200/10-Ц, 5. мај 2010. године

2. Извод из Генералног плана Београда 2021. године (Текстуални део)

3. Извод из Плана детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-Б23, Ц18, Ц22-Ц26) („Службени лист града Београда”, број 34/03) – планирана намена површина и урбанистичко решење саобраћајних површина (графички прилог)

- | | |
|--|---------|
| 2. Услови надлежних институција и завода | |
| 3. Катастарско-топографски план | Р 1:500 |

- | | |
|---|---------|
| 4. Катастар подземних инсталација | Р 1:500 |
| 5. Анализа постојећег стања (каталожки листови) | |
| 6. Концепт плана | |
| 7. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана | |
| 8. Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана | |
| 9. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину | |

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

Скупштина града Београда

Број 350-227/12-С, 12. априла 2012. године

Председник
Александар Антић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 12. априла 2012. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08 6/10), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА НА УГЛУ УЛИЦА КУМОДРАШКЕ И ДУШАНА ЈОВАНОВИЋА, ГРАДСКА ОПШТИНА ВОЈДОВАЦ

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I.1. Повод и циљ израде плана

Изради Плана се приступа на основу Одлуке Скупштине града Београда о изради Плана детаљне регулације подручја на углу улица Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Војдовац („Службени лист града Београда”, број 18/11), која је донета на седници одржаној 13. јуна 2011. године.

Повод за доношење одлуке је иницијатива власника неизграђеног земљишта Саше Тодоровића из Београда да се у складу са условима за спровођење Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09, у даљем тексту ГП Београда), доврши уређивање и изградња простора између Улице Душана Јовановића, новог стамбено-пословног комплекса „ Степа Степановић” чија је реализација у току и зелене површине предвиђене ГП Београда на јужној страни, чиме би био формиран нови стамбени блок и спојени градски стамбени садржаји у континуалну урбану структуру.

Циљеви израде плана и уочена проблематика:

- активирање неуређеног дела блока који је према ГП Београда намењен становању;
- утврђивање правила уређења и грађења за део градског блока, у циљу привођења намени предвиђеној ГП Београда – становање у отвореним градским блоковима;
- валоризација затеченог грађевинског фонда (индустријски објекти) и преиспитивање намене дефинисане у ГП Београда, како би било омогућено задржавање физичке структуре доброг квалитета и
- саобраћајно повезивање уличне мреже новог стамбено-пословног комплекса на локацији касарне „ Степа Степановић ” са Улицом Душана Јовановића, чиме би се растеретила Кумодрашка улица.

I.2. Обухват плана

I.2.1. Граница плана и површина обухвата грађевинског подручја

Границом плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Вождовац између улица Кумодрашке и Душана Јовановића, катастарске парцеле 317 КО Кумодраж и границе Урбанистичког пројекта на локацији касарне „ Степа Степановић ” на Вождовцу, у Београду, у циљу изградње стамбено-пословног комплекса са пратећим садржајима (у даљем тексту УП „ Степа Степановић ”), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже. На североистоку граница иде регулационом линијом Кумодрашке улице, на северозападу планираном линијом тротоара који се пружа уз паркинге поред саобраћајнице СУ2 у новом насељу „ Степа Степановић ”, а на југозападу до границе катастарске парцеле 317 КО Кумодраж на којој је по ГП Београда планирана зелена површина. Са југоисточне стране налази се Улица Душана Јовановића, за коју не постоји формирана парцела. Граница плана са те стране иде по фактичкој регулацији улице.

Граница плана је дефинисана аналитичко геодетским тачкама, границама катастарских парцела и регулационим линијама Улица Душана Јовановића и Кумодрашка.

Укупна површина обухвата плана приказана учртаном оквирном границом плана у графичким прилозима у размери 1: 500 износи око 4,65 ха.

На основу ажурног катастарско-топографског плана за предметни простор размере 1:500 може се констатовати да се у граници предметног плана налазе целе катастарске парцеле 320/1, 321, 322/3, 323/1, 324/1, 325/2, 325/3, 325/7, 343 КО Кумодраж и делови катастарских парцела 311, 322/1, 322/2, 325/6, 326/2, 326/3, 327/2 и 518/1 КО Кумодраж 30337/2, 30337/7 и 30337/10 КО Вождовац.

У случају неподударности овог списка парцела са графичким прилогом „ Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације ” – Р 1:1000, важи графички прилог.

I.2.2. Постојећа намена земљишта и стање изграђености

Простор који је предмет Плана детаљне регулације према ГП Београда припада Урбанистичкој целини 29 (Кумодраж, Јајинци) у оквиру Просторне зоне III (спољне зоне Београда). Ограничен је са југозапада границом катастарске парцеле 317 КО Кумодраж (планирана зелена површина), са југоистока Улицом Душана Јовановића (статус улице другог реда), са североистока Кумодрашком улицом (статус улице првог реда), а са северозапада планираном саобраћајницом СУ2 (у оквиру УП „ Степа Степановић ”).

У оквиру обухвата плана не постоје јавни објекти нити површине јавне намене.

Део плана на коме постоје изграђени објекти обухвата катастарске парцеле 325/2 и 325/3 КО Кумодраж, укупне површине око 2,18 ха и на њему се не предвиђају планске интервенције. Постојећа намена објеката је привредна делатност, објекти су спратности П-П+2. Укупна нередукована бруто развијена грађевинска површина постојећих објеката износи око 17309.68 m². Објекти на овим парцелама реализовани су претежно на основу Детаљног урбанистичког плана индустријске зоне дуж Кумодрашке улице („ Службени лист града Београда ”, број 12/86).

Остатак локације је неизграђено и неуређено земљиште. Постојеће зеленило припада типу неуређених зелених површина са видним одсуством мера неге у дужем временском периоду (висока трава, суве гране, подраст...). По спољном ободу зоне је створен густ зелени појас од неколико редова дрвећа и шибља а у осталом делу зоне је слободна зелена површина без присуства високе вегетације.

Постојеће стање приказано је на графичком прилогу – лист 1 „ Постојећа намена површина ” – Р 1:1.000.

I.3. Правни и плански основ

I.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење предметног Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник РС ”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („ Службени гласник РС ”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и
- Одлука о изради плана детаљне регулације насеља подручја на углу улица Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Вождовац („ Службени лист града Београда ”, број 18/11).

I.3.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење предметног плана чини:

- Генерални план Београда 2021 („ Службени лист града Београда ”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

I.4. Преглед прикупљених података и услова

У току израде плана прикупљени подаци и услови од следећих надлежних органа, организација и јавних предузећа:

Р.бр.	Установа	Ознака/број	Датум
1.	„Електродистрибуција-Београд”, д.о.о. Масарикова 1-3, 11000 Београд	2953/11	23.06.2011.
2.	ЈКП „Београдски водовод и канализација” – канализација Кнеза Милоша 27, 11000 Београд	Л/1193, I ₄₋₂ /1302/11	22.06.2011.
3.	ЈКП „Београдски водовод и канализација” – водовод Кнеза Милоша 27, 11000 Београд	Ж/1334	20.06.2011.
4.	Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна дирекција регије „Београд”, Извршна јединица „Београд 2”, Новопазарска 37-39, 11 000 Београд	0739/0760/03/01-160209/3 ММ/95 од 01.07.2011.	01.07.2011.
5.	Завод за заштиту природе Србије Трећи булевар 106, 11070 Нови Београд	03 број: 020-1307/2	08.06.2011.

Р.бр.	Установа	Ознака/број	Датум
6.	ЈКП „Зеленило-Београд”, Биро за пројектовање и развој Сурчински пут 2, 11000 Београд	51/359	04.07.2011.
7.	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Мије Ковачевића 2-4, 11000 Београд	217-118/2011-07/7	03.06.2011.
8.	Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Немањина 15, 11000 Београд	1755-6	05.07.2011.
9.	ЈКП „Градска чистоћа”, Мије Ковачевића 4, 11000 Београд	6757	31.05.2011.
10.	Секретаријат за саобраћај, Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, Одељење за планску документацију 27.марта 43-45, 11000 Београд	344.5-21/2011	20.06.2011.
11.	Завод за заштиту споменика културе града Београда, Калемегдан 5, 11000 Београд	P 2173/11	29.06.2011.
12.	Републички хидрометеоролошки завод Кнеза Вишеслава 66, 11000 Београд	92-III-1-55/2011	07.06.2011.
13.	Републички сеизмолошки завод Ташмајдански парк бб, П.фах 16, 11120 Београд	021-394-1/11	31.05.2011.
14.	Министарство унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Кнеза Милоша 101, 11000 Београд	07/1 број 822-216/11	09.06.2011.
15.	Република Србија Градска управа Београда Секретаријат за заштиту животне средине Београд 27. марта 43-45	501.2-90/2011-V-04	25.07.2011.
16.	ЈКП „Београдске електране”, Савски насип 11, 11070 Нови Београд	захтев 03 I-11892	12.07.2011.
17.	Град Београд, Градска управа, Секретаријат за образовање, Краљице Марије 1, 11000 Београд	VII-03 бр. 031-2792/2011	05.12.2011.
18.	Град Београд, Градска управа, Секретаријат за децу заштиту, 27. Марта 43-45, 11000 Београд	XXIX-02 бр. 35-90/2011.	28.11.2011.

1.5. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације насеља подручја на углу улице Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Вождовац, урађен је на следећим подлогама:

– Катастарско-топографски план, Р 1:500;

Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности, Београд.

– Копија плана водова, Р 1:1.000;

Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности, Београд.

Катастарско-топографски план је ажуран и прибављен у аналогном и дигиталном (векторском) облику.

Копија плана водова је добијена у аналогном облику и скенирањем дигитализована (растерски) и геореференцирана помоћу дециметарске мреже квадрата.

1.6. Стечене урбанистичке обавезе

Постојећи привредни, складишни и пословни садржаји на катастарским парцелама 325/2 и 325/3 КО Кумодраж, изграђени на основу ДУП индустријске зоне дуж Кумодрашке улице, прихватају се као стечена обавеза, јер својим садржајима и наменом не угрожавају околни простор.

Будући да ГП Београда за овај простор предвиђа нову намену – становање, овим Планом детаљне регулације верификује се задржавање постојеће намене реализоване на основу важеће планске документације.

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1. Концепција плана

Основни циљ је да се доношењем овог плана детаљне регулације омогући уређење, односно опремање грађевинског земљишта, и изградња нових стамбених објеката чиме би била формирана архитектонско-урбанистичка целина на неизграђеној површини обухвата плана. Потребно је омогућити што је могуће боље услове инсолације, аерације, саобраћајни приступ и услове мирујућег саобраћаја, предвидети минималне пратеће садржаје потребне за нормалан живот корисника-станара у виду продајног и сервисног простора.

Овим планом детаљне регулације предлаже се задржавање постојеће намене и објеката на катастарским парцелама 325/2 и 325/3 КО Кумодраж, што представља одступање од ГП Београда, по коме је планирана намена и на овим парцелама становање. Такође, постојећи привредни капацитети су у функцији, реализовани су претежно на основу важеће планске документације, повезани су са широм привредном зоном у Кумодрашој улици, те је њихово измештање у садашњим околностима нерационално.

Изградњом нових стамбених објеката повећава се укупна бруто развијена површина блока, индекс изграђености и степен заузетости. Притом је планиран простор за слободне и зелене површине, спортске садржаје и дечја игралишта, која су у функцији корисника. Паркирање је за стамбене објекте решено у подземним гаражама и на отвореним паркинзима. Приступ новим парцелама планира се из постојеће јавне саобраћајнице – Улице Душана Јовановића, као и из новопланиране саобраћајнице која се надовезује на саобраћајницу предвиђену УП „Степа Степановић”.

II.2. Планирана намена и начин коришћења земљишта и објеката

Земљиште у оквиру границе предметног плана је градско грађевинско земљиште. Овим планом биће одређене границе површина јавне намене, за саобраћај и зеленило. Планирана претежна намена на осталом земљишту које је сада неизграђено је становање које одговара типу становања у отвореним блоковима према типологији из ГП Београда. Отворени блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока.

Планира се изградња стамбено-пословних објеката спратности до Су+П+6+Пс. Посебно треба водити рачуна о организацији и уређењу простора: инсолацији, аерацији, саобраћајном приступу и условима стационарног саобраћаја. Поштовати препоруке ГП Београда у погледу растојања објекта од суседног објекта.

II.2.1. Подела на урбанистичке целине

На територији обухваћеној границама плана јасно се издвајају две целине:

– Целина 1 – изграђени део блока који је намењен привредним делатностима; и

– Целина 2 – неизграђени део блока намењен према ГП Београда претежно становању, уз јавне саобраћајне и зелене површине.

У оквиру целине 1 налазе се целе катастарске парцеле 325/2 и 325/3 КО Кумодраж, док се у оквиру целине 2 налазе целе катастарске парцеле 320/1, 321, 322/3, 323/1, 324/1, 325/7, 343 делови катастарских парцела 311, 322/1, 322/2, 325/6, 326/2, 326/3, 327/2, 518/1, 30337/2, 30337/7 и 30337/10.

Табела 1: Параметри и капацитети на нивоу урбанистичких целина – постојеће стање

Показатељ	Целина 1	Целина 2	УКУПНО
Површина (ha)	2,17	2,48	4,65
Укупна површина под објектима (m ²)	8900,07	158,00	9058,07
БРПП – објекти лошег квалитета (m ²)	0	158,00	158,00
БРПП – објекти доброг квалитета (m ²)	8900,07	0	8900,07
БРПП – укупно објекти (m ²)	8900,07	158,00	9058,07
Индекс изграђености И (макс. на парц.)	1,08	0,07	1,08
Индекс заузетости З (макс. на парц.)	50,98	0,07	50,98
Слободне и зелене површине (m ²)*	12814,42	25807,12	38621,54
Слободне и зелене површине (%)*	59	99	81

* у Целини 2 ове површине су неуређене

II.2.2. Површине јавних намена

У површине јавних намена спадају:

- планирана саобраћајница;
- планирани озелењени паркинг простори и
- планиране површине за зеленило.

Планирана саобраћајница се надовезује на саобраћајницу СУ1 предвиђену УП „Степа Степановић” и улива се у постојећу саобраћајницу – Улицу Душана Јовановића. Паркинг простор на парцели јавне намене је планиран тако да има директан приступ са постојеће и планиране јавне саобраћајнице, а у циљу опслуживања потреба будућих станара.

Зелене површине на парцелама јавне намене су планиране на деловима парцела на којима су предвиђени отворени паркинзи или на целим парцелама јавне намене.

На парцелама које су планиране за јавне намене не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намена. На слободним и саобраћајним површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

На подручју обухваћеном границама плана не планира се изградња школских објеката, пошто у оквиру новог стамбено-пословног комплекса „Степа Степановић” постоји вишак капацитета (170 ученика). С обзиром на то да је планиран број становника око 900-1200, максимални очекивани број деце школског узраста је 120. Очекиван број деце предшколског узраста је највише 60, а њихов смештај се, због малог броја, планира у постојећим предшколским установама у окружењу, а део (до 30) у приватном сектору.

Табела 2.1: Грађевинске парцеле јавне намене

ГП	Обухват	Р (ha.ar.m ²)	Намена
1	317 и делови 311, 320/1 и 518/1	00.23.73	паркинг простор са зеленилом и јавна гаража
2	делови 30337/7 и 30337/10	00.16.99	зеленило
3	делови 320/1 и 311	00.17.81	саобраћајнице и приступи

II.3. Урбанистички показатељи

Табела 3. Урбанистички показатељи – упоредни приказ постојећег и планираног стања

Показатељ	Целина 1			Целина 2		
	постојеће	према ГП	ПДР	постојеће	према ГП	ПДР
Површина целине (m ²)	21714,49			25922,33		
Макс. БРПП (m ²)				35208,00		
Индекс изграђености И	1,08	0,35-1,0	1,1	0,07	2,0	2,0
Индекс заузетости З	50,98	50%	50%	0,07%	30%	30%
Дозвољена спратност обј.	-	-	-	-	П+6+(Пс)	Су+П+6+Пс
Дозвољена висина обј.	4-12 m	12-16 m	12-16 m	-	-	-
Процент зелених површина	20-30%	20%	20%	-	20%	20%
Број паркинг места за становање	-	-	-	-	0,7-1,1 п. м./ 1 стан	1,1 п. м./ 1 стан
Број паркинг места за пословање	-	-	-	-	1 п.м./ 80 m ²	1 п.м./ 80 m ²

ГП	Обухват	Р (ha.ar.m ²)	Намена
4	делови 30337/7, 30337/10,	00.07.82	саобраћајнице и приступи
5	делови 30337/10 и 30337/2	00.05.71	зеленило
	УКУПНО парцеле јавне намене	00.72.06	

У делу где се не поклапа са границама постојећих катастарских парцела, граница земљишта јавне намене је дефинисана аналитичко-геодетским елементима. У случају неслагања бројева катастарских парцела наведених у текстуалном делу са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога – лист 2 „Планирана намена површина са границама парцела јавне намене” – Р 1:500, на коме су приказане површине и парцеле планиране за јавне намене. Правила парцелације јавног грађевинског земљишта дата су у поглављу III.2.

II.2.3. Површине осталих намена

Површине осталих намена одвојене су од површина јавних намена регулационим линијама и у њих спадају:

- индустријски објекти у делу обухвата плана који се не мења планом, односно задржава постојећу намену – привредна делатност; и
- становање у отвореном блоку – вишепородични стамбено-пословни објекти.

По својој намени подручје је мешовитог типа пошто су у њему заступљене привредна делатност и становање.

Део обухвата плана који се простира на постојећим катастарским парцелама 325/2 и 325/3, укупне површине од око 2,18 ha се не мења планом (Целина 1). На овом делу је заступљена привредна делатност. На парцелама 325/2 и 325/3 се налази по осам индустријских објеката, спратности П-П+2, чија је укупна нередукована бруто развијена грађевинска површина 17.310 m².

Даље уређење и изградња овог подручја у његовом неизграђеном делу укупне површине од 2,39 ha (Целина 2) се детаљно разрађује овим урбанистичким планом. У складу са ГП Београда у неизграђеном делу блока планира се изградња стамбених слободностојећих објеката, уз примену правила и препорука које важе за отворене градске блокове. Планирана намена је становање, са слободним и јавним површинама у функцији задовољења очекиваног стандарда становања.

Табела 2.2: Грађевинске парцеле остале намене

ГП	Обухват	Р (ha.ar.m ²)	Намена
I	322/3, 323/1, 324/1, и делови 321, 322/1, 322/2, 325/6, 326/2, 326/3, 327/2	01.49.97	становање у отвореном блоку
II	343 и део 30337/10	00.26.07	становање у отвореном блоку
	УКУПНО парцеле остале намене	01.76.04	

II.4. Урбанистички услови за површине јавне намене

II.4.1. Саобраћајне површине

На предметној локацији не постоји изграђена саобраћајна мрежа нити објекти. Према типологији улица у ГП Београда, предметну локацију са североисточне стране тангира Кумодрашка улица која има статус улице првог реда, а са југоистока улица Душана Јовановића која има статус улице другог реда. Са северозападне стране у току је изградња улице предвиђене УП „Степа Степановић” (саобраћајница СУ2). Истим урбанистичким пројектом предвиђен је и почетак прикључка саобраћајне мреже новог стамбено-пословног комплекса (саобраћајница СУ1), на Улицу Душана Јовановића, који је обухваћен границама овог плана детаљне регулације.

Разрадом планског документа предвиђено је повезивање новопланиране улице СУ1 из УП „Степа Степановић” са постојећом улицом Душана Јовановића. Нова саобраћајна веза (Улица 1) има дужину око 220 m, а ширину 7,0 m са обостраним тротоаром, континуалне ширине са јужне стране (2,5 m) и променљиве ширине са северне стране (мин. 2 m), што испуњава услове Секретаријата за саобраћај (344.5-21/2011 од 20. јуна 2011.). На појединим деловима нове улице планиране су зелене површине дуж улице ширине од 2,0 m. За потребе мирујућег саобраћаја одмах после раскрснице са улицом Душана Јовановића са леве стране предвиђена је градња паркинга простора са око 88 п.м. Због велике денивелације ближе улици Душана Јовановића предвиђена је гаража испод планираног паркинга за око 78 г.м. Места прилаза парцелама са северне стране улице нису обавезујућа и зависе од организације саобраћаја на њима. Прилазе планирати на минималном растојању од 30 m од раскрснице.

У границама плана све нове саобраћајнице просторно су дефинисане основним елементима хоризонталне и вертикалне пројекције и регулације. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака у градском координатном систему. Регулационе ширине и основни елементи нормалних попречних профила дати су на графичком прилогу – лист 3 „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем” Р – 1:500.

Нивелационо решење нових саобраћајница прилагоди-ти што више теренским условима уз поштовање задате концепције регулације одвођења површинских вода, а приступне саобраћајнице пројектовати са једностраним нагибом. Нивелационо решење презентирано у овом плану на графичком прилогу – лист 4 „Подужни профил планиране Улице 1” Р – 1:500/50 није у потпуности обавезујуће у даљем пројектовању али основна оријентација вођења површинских вода и дефинисане ниске тачке се морају задржати. Попречно вођење површинских вода обезбеђују попречни падови за коловоз 2.5%, за пркинге 2.5%-4.0% у зависности од површинске обраде и 2.0% за тротоаре. Подужно вођење воде вршиће се подужним нагибом који не сме да буде мањи од 0.5%. Одводњавање атмосферских вода обезбедиће се површинским путем до сливника а даље кишном канализацијом.

Геомеханичка испитивања потребна за димензионисање нових коловозних конструкција радиће се у фазама пројектовања. Овим условима се одређује да нове коловозне површине имају коловозну конструкцију за средње тешко саобраћајно оптерећење. Конструкција пролаза на паркиралиштима је предвиђена за лако саобраћајно оптерећење а на паркинзима може бити од растер елемената по систему бетон-трава или од неког другог одговарајућег материјала.

На свим отвореним паркинзима предвидети садњу дрвореда после сваког трећег паркинга места уз крајњу ивицу паркинга како је то предвиђено новим прописима. Димензије паркинга места за путничке аутомобиле не смеју бити мања од 2,4 m x 4,8 m како на отвореним паркинзима тако и у гаражи, а пролазна саобраћајница минималне ширине 5,5 m.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим елементима визуелно и нивелационо. Ради безбедног одвијања саобраћаја нарочито на раскрсницама треба предвидети одговарајућу хоризонталну и вертикалну сигнализацију.

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колски приступ на јавну површину.

Број паркинга места одредити према нормативу 1,1 паркинга места за сваку стамбену јединицу, на сваких 66 m² БРП трговине, на сваких 80 m² пословног простора и на свака два стола са по четири столице у угоститељским објектима. Паркинги и гаражна места обезбедити на припадајућим парцелама.

II.4.2. Зелене површине

У оквиру Планског подручја заступљене су следеће зелене површине: зеленило индустријске зоне и слободне зелене површине.

У оквиру категорије зеленила индустријске зоне заступљено је свега неколико врста. Зеленило индустријске зоне карактерише одрасла вегетација из категорије високих лишћара, доброг квалитета и импозатног хабитуса. У оквиру зоне слободних зелених површина планирана је изградња, односно формирање нових грађевинских парцела.

Стога, планом се предвиђа уређење овог простора у смислу да су у оквиру површина јавне намене заступљене јавне зелене површине које обухватају постојеће линијско зеленило, зеленило на паркингу који се простире изнад гараже као и зелену површину намењену рекреацији.

У оквиру категорије остале намене су зелене површине на грађевинским парцелама остале намене. Поред зелених површина индустријске зоне формирају се зелене површине стамбене зоне. Уважавајући велику вредност линијског зеленила планира се исто на местима где профил саобраћајница то дозвољава (и у оквиру јавног и осталог грађевинског земљишта). За засену паркинга места планира се примена дрворедних садница.

II.4.2.1 Услови за зелене и слободне површине

У оквиру подручја предметног плана у циљу очувања и унапређења зелених површина неопходно је извршити валоризацију постојеће вегетације. Постојећу квалитетну вегетацију максимално очувати. Планом предвидети довољан проценат зеленила – 20% (30% рачунајући и озелењене паркинга просторе са растер елементима бетон-трава и линијским зеленилом).

Приликом избора врста за озелењавање одабрати оне које имају најмање захтева у односу на услове средине (пионирске врсте). Предност има листопадно дрвеће које је у хигијенском погледу ефикасније као и биљне врсте које су прилагођене природним и створеним условима станишта и резистентне су на екстремне температурне услове, аерозагађење, високу концентрацију соли у земљишту и друго. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ – Међународни уговори”, бр. 11/2001) и члану 8. који указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување

биолошке разноврсности у оквиру и ван заштићених подручја”, успоставља се обавеза спречавања уношења, контроле и искорења „оних страних врста које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте”. На нашим просторима сматрају се инвазивним врстама јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилваниски длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), жива ограда (*Lyctum halimifolium*). Сходно томе, неопходно је избегавање примене инвазивних врста уважавајући чињеницу да њихово постојање не само да угрожава опстанак природне вегетације, већ и знатно повећава трошкове одржавања јавног зеленила.

Саднице треба да задовоље следеће критеријуме:

- мин. висина саднице 2,5-3 m,
- мин. обим саднице на висини 1 m 10-15 cm,
- мин. висина стабла до крошње, без грана, 2-2,2 m,
- саднице треба да буду одличног здравственог стања, и
- обезбедити заштитне ограде за саднице у дрвореду.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на мин. удаљености од:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,5 m;
- ТТ мреже 1 m; и
- гасовода 2 m.

За заливање зелених површина и новопланираних садница предвидети хидранте за заливање. Одвођење отпадних и атмосферских вода решити преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем.

Пројекат уређења и озелењавања радити на ажурним геодетским подлогама у складу са синхрон планом.

Услови уређења за зелене површине јавне намене

Постојеће линијско зеленило задржати и, према потреби, спроводити континулану реконструкцију.

На паркинг простору који се простире изнад гараже предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама. Предвидети, по могућности, касетну садњу високе вегетације са циљем засене.

Зелену површину намењена рекреацији формирати тако да зеленило створи сенку на јужним експозицијама. Планирати дечја игралишта као и терене за омладину и одрасле.

Услови уређења за зелене површине осталих намена

За зелене површине у оквиру стамбене зоне посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила у околини објеката, између зграда и улица. Просторна градијација вегетације зависи од висине градње, експозиције, величине блоковског простора и хигијенских потреба. Потребно је обезбедити веће травне површине. Листопадно и четинарско дрвеће планирати у односу 3:1.

Зелене површине индустријске зоне озеленити тако да испуњавају, првенствено, санитарно-хигијенске услове. У складу са условима Завода за заштиту природе (03 број: 020-1307/2 од 8. јуна 2011) Србије између Целине 1 и Целине 2 предвидети зелени заштитни појас.

Уз саобраћајнице и на паркинзима планирати дрвореде од висококвалитетних лишара. Обезбедити дренажу у складу са прописима и одводњавање сувишних вода. Како би се

умањило негативни утицај заслањења тла разделне траке и простор око дрворедних садница издигнути са унутрашње стране (могућност дуплог – издигнутог ивичњака). Ширина ових зелених појасева, а такође начини распоређивања зеленила одређују се водећи рачуна о категорији улице, укупној ширини њених зелених површина (у зони тротоара и у зони зеленила око објекта), о распореду објеката у односу на улицу (фронтални, бочни, под углом), карактеру околине, присуству екрана против буке.

Посебну пажњу посветити уличним дрворедима. Дрвореде формирати и на отвореним паркинзима са циљем засењавања. У улицама где нема услова за формирање дрвореда, линеарну садњу дрвећа планирати на парцелама уз границе према улицама.

II.4.2.2 Концепција озелењавања и уређења зелених површина

Концепција озелењавања и уређења зелених површина подручја плана заснована је на поштовању и уважавању биолошко-санитарно-хигијенске функције зеленила у смислу побољшања климатских услова као и декоративно-естетске у смислу уклапања и усклађивања са архитектонским објектима. Уважавајући значај зеленила у урбаним срединама и по питању подизања квалитета животне средине, према условима ЈКП „Зеленило Београд” (51/359 од 4. јула 2011) успоставља се обавеза чувања вегетација која је стара око тридесет и више година и која је у пуној снази.

Јавне зелене површине

Зелене површине намењене рекреацији подразумевају зону активног одмора која обухвата површине за игру старије деце и млађих ученика. Стога, потребно је планирати дечија игралишта као и терене за омладину и одрасле које треба изоловати зеленим површинама. Посебну пажњу посветити партерном уређењу пешачких комуникација и предвидети места за одмор. У зеленом појасу на ГП5 куда пролази фекална канализација није дозвољена садња стабала високог растиња.

Зелене површине остале намене

У оквиру зеленила индустријске зоне предвидети допуну адекватним врстама које би допиле архитектонску композицију објеката и изоловале те просторе од околних територија и саобраћајница и на тај начин остварили утицај на побољшање услова за рад. Заштитни појас између Целине 1 и Целине 2 формирати од врста које су отпорније на аерозагађење.

За зелене површине у оквиру стамбене зоне треба предвидети просторе за миран одмор, дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Композиција зеленила треба у максималној мери да утиче на побољшање услова у стану, изолацији од различитих сметњи као и просторној и визуелној вези стана са околним слободним просторима. У блоку не планирати огромно дрвеће јер би се простор загушио и отежало проветравање. Високо дрвеће користити за урамљивање објекта и постизање сенке за одмаралишта.

Уређење зеленила у оквиру комплекса стамбене зоне подразумева партерно-декоративно зеленило, са естетским уређењем око објекта, солитерним жбуњем и дрвећем и квалитетним травњацима. Предвидети сеновите просторе за одмор као и за, у зависности од простора и услова, пасивну рекреацију са мобилијаром и пратећим елементима у виду игралишта за децу (клацкалице, пењалице, тобоган). Зелене

површине уредити садњом групе лишћара, четинара и ши-бља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2–2,5% површине треба да је под цветњацима.

Линијско зеленило се планира на местима где профил саобраћајница то дозвољава. За засену паркинга места применити дрворедне саднице високих лишћара које могу бити постављене дуж ивице паркинга или у отворима у самом застору и које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине, посебно на издувне гасове и прашину. На паркинг просторима предвидети застор од растер елемената са затрављеним спојницама. На три паркинг места иде по једно стабло. На паркинзима не садити врсте које својим плодовима могу прљати или оштетити возила (дуд, воћкарице, кестен, орах, итд.).

II.5. Урбанистички услови за комуналну инфраструктуру

Постојеће стање сагледано је на основу података Републичког геодетског завода, односно копије плана водова, услова надлежних јавних предузећа и увида на терену. Постојећи објекти на катастарским парцелама 325/2 и 325/3 КО Кумодраж прикључени су на инфраструктуру у Кумодрашкој улици. Инфраструктурна мрежа ван границе плана је приказана на основу постојећег стања и ГП Београда 2021.

II.5.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом овог плана припада трећој висинској зони снабдевања Београда водом. Водоснабдевање треће висинске зоне врши се преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем су црпне станице „Дедиње” и резервоара „Торлак” који су ван границе овог плана. На предметној локацији постојећи објекти су прикључени на градски водоводни систем.

Примарни цевовод Ø600 mm који повезује наведене објекте водовода протеже се Беранском улицом и Улицом Војводе Степе. Постојећа дистрибутивна водоводна мрежа Ø150 mm и Ø300 mm заузима простор тротоара Кумодрашке улице и Улице Душана Јовановића и задовољавајућег је пречника.

Сви цевоводи градског система се налазе у ободним улицама и то:

- у тротоару Кумодрашке улице цевовод треће висинске зоне Ø 300 mm и
- у Улици Душана Јовановића цевовод треће висинске зоне Ø 150 mm.

Основна концепција решења за водоводну мрежу условљена је урбанистичким решењем саобраћаја и условљеним висинским зонама водоснабдевања.

Постојећи цевоводи Ø150 mm и Ø300 mm у Кумодрашкој улици и улици Душана Јовановића задржавају се у функцији будућег решења прстенасте водоводне мреже око комплекса повезани са планираним цевоводима у околним ободним саобраћајницама из УП „Степа Степановић”.

За потребе водоснабдевања предметног комплекса остварити везу унутрашње прстенасте мреже на ободне цевоводе Ø150 mm и Ø300 mm у Кумодрашкој улици и Улици Душана Јовановића. Унутар комплекса интерну водоводну мрежу и уличну минималног пречника Ø150 mm повезати у прстенаст систем. Градска водоводна мрежа се планира у јавним површинама испод тротоара или ивичњака на растојању најмање 2,0 m од објеката.

Димензије уличне водоводне мреже треба да задовоље потребе у води за планиране кориснике као и за противпожарне потребе. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима

испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање. Планиране објекте прикључити на планирану и постојећу уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима надлежног ЈКП БВК.

II.5.2. Канализациона мрежа

Разматрана територија припада централном канализационом систему у оквиру Кумодрашког слива. Територија обухваћена границом овог плана се налази у делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Главни реципијент за атмосферске и употребљене воде овог дела система је Кумодрашки колектор општег система димензија 90/150 cm чији су капацитети давно попуњени, а угрожени су и његова стабилност и функционалност непланском изградњом објеката. Недостатак капацитета се све чешће манифестује плављењем низводних делова слива. У циљу превазилажења тих проблема потребно је планирана је изградња још једног кишног колектора до улива у Мокролушки колектор, као и изградња ретензија у узводном делу.

Нови кишни Кумодрашки колектор биће предмет посебног планског документа и за њега је донета Одлука о изради плана детаљне регулације за нови Кумодрашки колектор („Службени лист града Београда”, број 24/10). У циљу рационализације изградње, објекти Кумодрашког слива ће се изводити фазно, с тим да се у првој фази уз изградњу низводне деонице од око 800 m предвиђеног пречника 250 cm изгради и планирана ретензија „Кумодраж 1”. Услов за прикључење на градски канализациони систем предметне локације је изградња и стављање у функцију примарних канализационих објеката Кумодрашког слива предвиђених минимумом првом фазом изградње.

Од објеката градског канализационог система, у оквиру предметних граница, налази се фекални канал ОК 400 mm којим су се одводиле употребљене воде дела насеља Кумодраж II и пролази делом трасе кроз предметни простор. Канал је стављен ван функције од стране ЈКП БВК изградњом стамбеног комплекса Кумодраж II.

У ободним улицама постоје следећи објекти београдске канализације и то:

- у Кумодрашкој улици постоји кишни колектор АБ 900 mm; и
- у Улици Душана Јовановића кишни колектор АБ 600 mm.

Поменути кишним колекторима се атмосферске воде одводе до испод захватне грађевине Кумодрашког колектора у висини грађевинског предузећа „Ратко Митровић”.

Непосредни одводници за употребљене воде су: фекални канал ОБ 400 mm у коловозу Кумодрашке улице, ОБ 300 mm у коловозу Улице Душана Јовановића целом дужином саобраћајнице и фекални канал Ø 400 mm из правца насеља Кумодраж II.

Постојећи фекални канал Ø400 mm из правца насеља Кумодраж II се укида на делу који пролази кроз предметну локацију, а његову улогу прихвата планирани фекални канал мин. Ø400 mm у саобраћајници СУ2 и Кумодрашкој до споја на постојећу трасу у делу саобраћајнице СУ2, у складу са Идејним пројектом кишне и фекалне канализације у јавним површинама, израђеним за потребе овог плана. У зеленом појасу на ГП5 куда пролази фекална канализација није дозвољена садња стабала високог раста. Планиране канале димензионисати у складу са хидрауличким прорачуном, узимајући у обзир и воде са узводних делова

гравитирајућег подручја. Планира се канализацију дуж саобраћајница у коловозу око осовине. Канализацију унутар комплекса пројектовати по сепарационом систему. При томе водити рачуна о могућности гравитационог прикључења на непосредне реципијенте. Минимални дозвољени пречници су $\varnothing 250$ mm за фекалну канализацију и $\varnothing 300$ mm за атмосферску канализацију. Сви планирани канали треба да се налазе у јавној површини.

Испуштање вода са садржајем уља, масти, бензина, итд., вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, поштујући техничка правила и прописе ЈКП Београдски водовод и канализација.

Планиране објекте прикључити на планирану уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима надлежног ЈКП Београдски водовод и канализација.

II.5.3. Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру предметног комплекса изграђене су ТС 10/0,4 kV регистарски број V-1746 „Кумодрашка 290” у непосредној близини хангара ка Улици Душана Јовановића. Дуж Улице Душана Јовановића и Кумодрашке положени су каблови 10 kV испод тротоарског простора. Дуж Улице Душана Јовановића положена су два кабла 35 kV делом типа и пресека IPZO 13-A 3x95 mm², а делом типа и пресека IPZO 13-A 3x150 mm² 35 kV. Ови каблови повезују ТС 110/35 kV „Београд” и 110/35 kV „Београд 11”.

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру предметног плана потребно је изградити две трансформаторске станице 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA (ТС 1 и ТС 2). Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираних објеката. Трансформаторске станице могу да буду у приземљу објекта или у склопу гаражног простора. Свака ТС мора имати две одвојене просторије, просторију за смештај трансформатора и просторију за смештај развода ниског и високог напона. Просторије ТС 10/0,4 kV морају имати приступни пут најмање ширине 3 m носивости 5 t, до најближе јавне саобраћајнице. Обезбедити сигурну звучну и топлотну изолацију просторије за смештај трансформатора.

Планиране трансформаторске станице ТС 1 и ТС 2 прикључиће се на принципу улаз-излаз на постојећи кабловски вод 10 kV који повезује постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. V-1746 („Кумодраж 290“) у ТС 10/0,4 kV рег. бр. V-1214 („Кумодраж 380“). У том смислу предвиђено је да се постојећи 10 kV кабл пресека у близини ТС 10/0,4 kV рег. бр. V-1746 и спојницама споје два кабловска вода 10 kV која ће прихватити на принципу улаз-излаз ТС 1 а затим и ТС 2. Планирани каблови 10 kV полажу се испод тротоарског простора и слободних површина у ров дубине 0,8 m и ширине 0,5 m.

Према примедбама ПД „Електродистрибуција Београд” (бр. 350/2-34 од 2. марта 2012. године) на Нацрт плана, на основу Плана инвестиција ПД ЕДБ д.о.о. за 2012., који је донет након издавања Техничких услова (бр. 2953/11 од 23. јуна 2011), планирана је изградња девет 10 kV подземних водова из ТС 110/10 kV „Вождовац” у ул. Војводе Степе бр. 422/а и два 35 kV подземна вода. Због клизишта је предвиђено измештање кабловских деоница НКВ 307АБ ТС 110/10 kV „Београд 4” – ТС 110/35 kV „Београд 11”, 35 kV, који се налазе у обухвату или су у непосредној близини Плана детаљне регулације подручја на углу Улица Кумодрашке и Душана Јовановића. Измештање ових 35 kV водова и траса планираних водова приказани су у графици Плана, а у складу са скицом добијеном уз примедбе, која је приложена у документацији Плана.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 1,10 и 35 kV потребно их је изместити и заштитити. Уколико се траса подземних водова нађе испод коловоза, водове 35 kV заштитити стављањем у кабловску канализацију пречника $\varnothing 160$ mm, а водове 1 и 10 kV у кабловску канализацију пречника $\varnothing 100$ mm. Предвидети 100 % резерве за водове 35 и 10 kV и 50% резерве за 1 kV водове у броју отвора кабловске канализације. Измештање постојећих подземних водова 35 kV извести подземним водовима типа и пресека ХНЕ 49-А 3x(1x185) mm².

Подземни водови 10 kV су типа и пресека ХНЕ 49-А 3x(1x150/25 mm²) 10 kV. Подземни водови 1 kV су типа и пресека ХР00-А 3x150+70 mm² 1 kV. Нисконапонска мрежа 1 kV која се полаже од планираних тс 10/0,4 kV до КПК на фасади објекта градским подземним електроенергетским водовима 1 kV типа ХР00 или РР00 3x150 mm² + 70 mm² AL. Каблови 1 kV такође се полажу испод тротоарског простора и слободних површина, а у ров дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја каблова. На прелазу испод коловоза саобраћајница каблови 1 и 10 kV се полажу кроз заштитне цеви или кабловску канализацију пречника $\varnothing 100$ mm.

Све саобраћајнице и паркинг просторе опремити инсталацијом јавног осветљења и при том постићи задовољавајући нивофотометријских величина.

II.5.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју №23 АТЦ „Вождовац” и №2 и №3 ИС „Кумодраж II”. Дуж Кумодрашке улице непарном страном постоји изграђена телекомуникациона канализација капацитета 8 тк цеви. Кроз њу су постављени дистрибутивни тк каблови преко којих су постојећи претплатници прикључени на постојећу АТЦ „Вождовац”. На неизграђеном делу блока нема телекомуникационих објеката нити мреже.

Да би се одредио потребан број тф прикључака за планиране кориснике у оквиру предметног плана детаљне регулације усвојен је следећи принцип:

- становање: сваки стан један тф прикључак; и
- локали: сваки локал један тф прикључак.

На бази усвојеног принципа и величине урбалних јединица дошло се до става да је за предметни комплекс потребно обезбедити око 500 тф прикључака. Овај број тф прикључака обезбедиће се тако што ће се у складу са новим технологијама у једном од планираних објеката поставити IP (МСАН/DSLAM), за који је потребно у једном од планираних објеката обезбедити техничку просторију површине 25-30 m² висине 2,6-2,8 m. Просторија треба да буде у приземљу објекта, да је лако приступачна са уличне стране за особље и а увод каблова и службеног возила.

IP (МСАН/DSLAM) повезује се са надређеном АТЦ „Вождовац” оптичким каблом. Планира се изградња тк канализације капацитета 2-4 тк цеви $\varnothing 110$ mm дуж нових саобраћајница. Планирану тк канализацију повезати са постојећом тк канализацијом у Кумодрашкој улици. Од планираних тк окана до објекта изградити приводну тк канализацију капацитета две цеви $\varnothing 110$ mm. У улазном ходнику на приступачном месту поставити изводни орман потребног капацитета.

II.5.5. Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изведена топоводна мрежа са постројењима. Постојећи објекти у непосредном суседству предметних парцела своје потребе за топлотном енергијом задовољавају из индивидуалних извора (ел. енергија, котларнице на лако-течно гориво и др.)

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче, према нормативима за специфично топлотно оптерећење. Исти је приказан у следећем табеларном приказу:

Табела 4: Процењени топлотни конзум

Целина	БРПП (m ²)	Топлотни конзум Q (KW)
1	17309,68	1530
2	35208,00	3098
УКУПНО	52517,68	4628

Планирану топоводну мрежу прикључити на пројектовану топоводну мрежу дефинисану УП „Степа Степановић”.

Планирана топоводна мрежа за новопланиране потрошаче биће распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

II.6. Средњорочни програм уређивања јавног градског земљишта

Табела 6: Предмер и предрачун радова на уређивању јавног градског земљишта

Врста радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана	Укупна вредност (RSD)*
Водовод	4.000.000
Канализација	13.000.000
Електроенергетика	10.000.000
ТТ инсталације	8.000.000
Топловод	5.250.000
Зеленило	2.250.000
Саобраћајне површине	140.500.000
УКУПНО	183.000.000

* датум обрачуна август 2011.

II.7. Геолошко-геотехнички подаци и услови

Геолошко-геотехнички подаци и услови преузети су из елабората „Геолошко-геотехничка документација за потребе израде плана детаљне регулације подручја између улица Кумодрашке и Душана Јовановића – Београд”, који је у целини приложен у оквиру документационе основе.

На основу изведених истраживања извршен је синтетички приказ њихових резултата, при чему су дефинисане геоморфолошке, геолошке и хидрогеолошке карактеристике терена, затим инжењерскогеолошка својства издвојених инжењерскогеолошких комплекса, као и развој савремених егзогеодничких процеса на површини терена.

II.7.1. Геоморфолошке карактеристике терена

Истражни простор припада левој долиној страни Кумодрашког потока са највишом котом око 200 m. Најнижа ката је око 180 m у зони Кумодрашке улице. Пад терена је око 3-5°.

Примарни морфогенетски облици, настали током неогена накнадно су замаскирани и ублажени таложењем релативно танког квартарног покривача елувијалног-делувијалног и делувијалног порекла.

Накнадном површинском ерозијом и процесима клизања терена, а нарочито антропогеном активношћу (створени услови) поједини делови овог терена знатно су измењени. Нарочито је дошло до промене морфологије терена антропогеним утицајем (засацањем или насипањем). За потребе изградње објеката дуж Кумодрашке улице

извршено је вертикално засецање падине и до 5 m висине. Овим грађевинском захватом одстрањени су делови терена који су били захваћени процесима клизања. Обезбеђење стабилности падине изведено је изградњом потпорног зида са котом круне око 190,8 m. У зони највишег дела падине неконтролисано је изведено насипање глиновитим материјалом дебљине до 5 m који је пореклом из околних темељних јама.

II.7.2. Хидрогеолошке одлике терена

Истраживањима је констатовано да је дубина до нивоа подземне воде различита. На падинском делу плана, најчешће, подземна вода је на дубини 1-2 m од површине терена. У делу уз Кумодрашку улицу подземна вода је на дубини од око 3-4 m.

Прогнозни максимални ниво подземне воде на делу падине је на површини терена и то кратког трајања. Максимални ниво подземне воде је повременог појављивања и може имати утицаја на укопане делове објеката, на услове извођења земљаних радова и на погоршавање локалне и опште стабилности терена.

II.7.3. Инжењерскогеолошка рејонизација терена

У недавној прошлости, пре почетка интензивније грађевинске активности, овај простор био је захваћен савременим процесима и појавама клизања терена и то у најнижим деловима простора плана, уз Кумодрашку улицу. Инжењерско-геолошка проблематика за потребе плана детаљне регулације наметнула је инжењерско-геолошку рејонизацију терена која представља синтезу свих истраживања. Критеријуми за инжењерскогеолошку рејонизацију су били следећи: геоморфолошке одлике и геолошка грађа терена, литолошки састав и физичко-механичка својства стенских маса, стање оводњености, активност савремених егзогеодинамичких процеса, деформације у терену и на објектима, створени услови и антропогени утицај. По овим критеријумима, истраживано подручје предвиђено за потребе плана детаљне регулације може се сврстати у два основна рејона – „А” и „Б”. Границе рејона приказане су на „Инжењерско-геолошкој карти терена” – Р 1:1.000.

II.7.3.1 Основни инжењерскогеолошки рејон – А

Овај реон захват падински део предментног простора нагиба око 3-5°. Простор у оквиру рејона А сврстан је у стабилан терен. Генерално, терен у зони основног инжењерскогеолошког рејона А је неуједначено прекриван насутим тлом, и то је основни разлог да се изврши и детаљније инжењерскогеолошко рејонирање на микрорејоне и то: микрорејон А.1 и микрорејон А.2.

Микрорејон А.1. Овај микрорејон захвата највише делове подручја плана. Прекривен је насутим тлом неуједначене дебљине (0,5-5 m). Насуто тло је хетерогеног састава и углавном је неконсолидован и неповољних геотехничких особина. Природни терен је изграђен од квартарних седимената који су представљени слојем прашинасто-песковите глине делувијалног порекла дебљине око 2-4 m. Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти представљени лапоровитим глинама.

Подземна вода у оквиру овог рејона налази се у прашинасто-песковитој глини. Издан се прихрањује гравитационим дренарањем подземне воде са виших делова терена и инфилтрацијом атмосферилеја. Терен се дренара паралелно са падом падине.

Насуто тло није погодно за ослањање темеља нити као подтло за саобраћајнице. За потребе грађења нових објеката потребна његова замена или геотехничка припрема зоне „темељ-тло”. Ради обезбеђења опште и локалне стабилности терена при извођењу ископа, мора да се обезбеди одговарајућа заштита косина ископа.

Генерално, у зависности од инжењерскогеолошког стања и својства, ови терени су неповољни као грађевинско земљиште.

Микрорејон А.2. Површинске делове терена изграђују квартални седиметни представљени слојем прашинасто-песковите глине делувијалног порекла дебљине око 2-4 m. Геолошку основу терена изграђују терцијерни седименти представљени лапоровитим глинама.

Подземна вода у оквиру овог рејона налази се на дубини од око 1-2 m. Издан се прихрањује гравитационим дренажањем подземне воде са виших делова терена и инфилтрацијом атмосферелија. Терен се дренира паралелно са падом падине ка ерозионој бази, односно Кумодрашком потоку.

Грађевински ископи се могу изводити без заштите до дубине од 1,5 m, а дубље ископе треба штитити. Ради обезбеђења опште и локалне стабилности терена при извођењу дубљих ископа, мора да се обезбеди одговарајућа заштита косина ископа, што ће се предвидети посебним пројектом. У грађевинским ископима треба очекивати присуство подземне воде.

Објекте високоградње је могуће директно фундаментирати на плитким темељима. Имајући у виду геолошку грађу и стање подземне воде могуће је планирати изградњу подземних етажа, при чему ће се темељни контакт остваривати у слоју прашинасто-песковите глине, а може да захвати и ниво са лапоровитом глином која је изузетно повољних физичко-механичких карактеристика. Ископом ће се ући у изданску зону. То значи да ће се објектом пресећи природно дренажање терена, што ће довести до успора подземне воде и продор воде у најниже просторије објекта. Због тога се мора предвидети израда дренажног система, тј. хоризонталне (испод објекта) и вертикалне (уз подрумске зидове) дренаже. Конкретне услове о начину, врсти и дубини фундаментирања треба дефинисати одговарајућим геотехничким условима, које треба урадити за сваки објекат посебно, а на основу допунских геотехничких истраживања у габариту објекта. Посебно је важно да се изведу објекти канализације што би било од значаја за стабилност падине.

При планирању саобраћајница, са геотехничког аспекта, сем уклањања површног, хумифицираног, дела и брзе и максимално ефикасне одводње атмосферских вода нема посебних ограничења. Прашинасто-песковите глине су повољне као подтло за саобраћајнице.

За више нивое израде техничке документације потребна су допунска и то детаљна наменска геотехничка истраживања за сваки објекат понаособ, конципирана по врсти и обиму, зависно од врсте објекта и његових карактеристика и специфичности геотехничког модела терена на предметној локацији.

Генерално, терен микрорејона А.2. је повољних својстава за планирање даље изградње.

II.7.3.2 Основни инжењерскогеолошки рејон – Б

Рејон Б захвата простор у коме су у потпуности измењене природна инжењерскогеолошка својства терена грађевинском активношћу. Изграђени су објекти, саобраћајнице и инфраструктура. Пре грађевинске активности делови ових терен су били захваћени активним клизиштима. Да би се обезбедила генерална стабилност падине због изградње објекта у ул. Кумодрашкој бр. 260 и 290 урађен је масивни

потпорни зид. Изведеним земљаним радовима у потпуности је острањено клизно тело. У садашњим условима, на терену нема савремених егзогеодинамичких процеса и појава.

У морфолошком смислу овај рејон захвата завршне делове падине. Простор у оквиру рејона Б сврстан је у стабилан терен.

Подземна вода је константована у делувијално-пролувијалним прашинастим глинама. Терен се дренира у правцу Кумодрашком потоку.

За евентуалне нове објекте у оквиру већ изграђених потребна су допунска, детаљна наменска геотехничка истраживања за сваки објекат понаособ, конципирана по врсти и обиму, зависно од врсте објекта и његових карактеристика и специфичности геотехничког модела терена на предметној локацији.

II.8. Услови заштите културно-историјског наслеђа

На основу обавештења Завода за заштиту споменика културе града Београда (р 2173/11 од 29. јуна 2011.), „предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине. Такође, у оквиру границе предметне локације нема евидентираних археолошких налаза и локалитета, као ни утврђених културних добара и добара под претходном заштитом”.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС”, број 71/94).

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

II.9. Урбанистичке мере заштите

II.9.1. Заштита природних добара и животне средине

Према решењу Завода за заштиту природе Србије (020-1307/2 од 8. јуна 2011.), „на простору који је обухваћен границама Плана детаљне регулације... нема заштићених добара”.

Одлуком о изради плана детаљне регулације подручја на углу улица Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Вождовац („Службени лист града Београда”, број 18/11), која је донета на седници одржаној 13. јуна 2011. године, у члану 6. се наводи: „за потребе израде плана детаљне регулације не приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину”. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове града Београда донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја на углу улица Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Вождовац, бр. IX-03 бр. 350.14-82/11 од 31. августа 2011. године. И поред тога, у контексту планиране концепције развоја и коришћења простора на локацији која је предмет Плана, посебна пажња посвећена је аспекту заштите животне средине.

Имајући у виду да се планом предвиђа активирање неууреженог дела блока који је према ГП Београда намењен становању, као и чињеницу да се затечени грађевински фонд

у обухвату плана користи за привредне делатности, извршена је валоризација затеченог грађевинског фонда (индустријски објекти) и преиспитивање могућих утицаја на квалитет животне средине на простору који је предвиђен за становање.

Констатовано је да постојећи индустријски објекти имају намену која може имати негативан утицај на квалитет основних чинилаца животне средине на планском подручју. С обзиром да власници индустријских објеката нису обрађивачу плана доставили тражене податке о капацитетима и технолошком процесу, није било могуће дефинисати конкретне мере заштите. У том контексту, а сходно пропозицијама Закона процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), односно у складу са чланом 8. и чланом 30. закона, потребно је да се власници и/или корисници индустријских објеката обратe надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Такође, обавеза власника и/или корисника постојећих индустријских објеката је да, приликом обављања својих делатности, обезбеде:

- примену одговарајућих технологија и процеса који испуњавају прописане захтеве квалитета животне средине, односно прописане граничне вредности емисија и нивоа загађујућих материја, буке и енергије у ваздух, воду и земљиште, као и примену мера отклањања последица штетног утицаја на животну средину;

- одговарајући начин складиштења и чувања производа, полупроизвода и сировина, односно примену превентивних и других мера заштите земљишта и подземних вода од загађења, као и смањења ризика од удеса у складу са посебним законима;

- пречишћавање технолошких и других отпадних вода ако њихов квалитет не задовољава критеријуме за упуштање у градску канализацију прописане правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 5/89); и

- дозволу/сагласност надлежног органа за потребе изградње објекта или њихових делова за складиштење и дистрибуцију производа који имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама.

II.9.2. Цивилна заштита

Према условима Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова (07/1 број 822-216/11 од 9. јуна 2011. године) планира се заштита људи у двонаменским склоништима основне заштите (обим заштите 200 кРа). Величину (капацитет) склоништа одредити према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте („Службени војни лист”, број 13/98), али не сме бити мања од 200 особа. Мирнодопску намену склоништа одредити према потреби корисника (као гаражни, пословни или магацински простор или за друге намене без ограничења).

Према обавештењу Управе за инфраструктуру Министарства одбране (инт. број 1755-6 од 5. јула 2011. године), нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

II.9.3. Заштита од елементарних непогода

Према подацима Републичког сеизмолошког завода (бр. 021-394-1/11 од 31. маја 2011) подручје Кумодрашка – Душана Јовановића припада региону Вождовца које спада у

зону са умереним степеном сеизмичности 6-8° MCS скале. Објекти морају да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

II.9.4. Заштита од пожара

Заштита од пожара предвиђа урбанистичке мере – довољно широке противпожарне препреке које представљају постојеће и нове улице и зелени коридори, отворени или полуотворени блоковски системи, правилно лоцирање индустријских објеката и складиштење запаљивих материјала ван локације. Према условима Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације (217-118/2011-07/7 од 3. јуна 2011) потребно је предвидети урбанистичке мере заштите од пожара, нарочито:

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

- 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”, број 8/95);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– изградњу гаража реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/2005);

– уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације 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 СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетилених цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92); и

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

С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева плана детаљне регулације, као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

III.1. Врста и намена објеката

Површина блока обухвата изграђени део (Целина 1, површине 2,17 ha) и неизграђени део блока (Целина 2, површине 2,60 ha). Постојећи објекти у изграђеном делу описани су у тачки I.2.2. „Постојећа намена земљишта и стање изграђености”. Могуће интервенције на постојећим објектима су текуће или инвестиционо одржавање без промене габарита објекта.

Овим планом се у случају нове градње, односно замене постојећих објеката или делова објеката новим, предвиђа поштовање максималних дозвољених параметара, као и грађевинских линија које су приказане у графичким прилозима, а које представљају дозвољену границу грађења. До реализације нових објеката задржава се постојеће стање.

Планирана претежна намена на осталом земљишту које је сада неизграђено је становање које одговара типу становања у отвореним блоковима према типологији из ГП Београда, које је описано у тачки II.2. „Планирана намена и начин коришћења земљишта и објеката”.

Подземну јавну гаражу на парцели јавне намене ГП1 пројектовати у свему према важећим прописима и стандардима, са минималним димензијама паркинг места 2,4x4,8 m и минималном ширином саобраћајнице 5,4 m. Максимална корисна површина гараже је 1.500 m² (75 паркинг места).

III.2. Правила парцелације

Катастарске парцеле 325/2 и 325/3 налазе се у изграђеном делу блока (Целина 1) и њихов статус се не мења. Неизграђени део блока (Целина 2) састоји се од осталих

катастарских парцела које су наведене у оквиру тачке I.2.1. „Граница плана и површина обухвата грађевинског подручја”.

У оквиру неизграђеног дела блока планира се формирање пет парцела јавне намене као што је приказано у графичком прилогу лист 2 – „Планирана намена површина са границама парцела јавне намене” у размери 1:500.

Минимална површина грађевинске парцеле је 400 m², минимална ширина парцеле у односу на приступну саобраћајницу је 15 m.

У случају неслагања бројева катастарских парцела наведених у текстуалном делу са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога – лист 2 „Планирана намена површина са границама парцела јавне намене” Р – 1:500.

III.3. Индекс заузетости

Индекс заузетости (З) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

На грађевинској парцели за изградњу стамбено-пословних објеката у отвореном блоку индекс заузетости је максимално 30%.

На грађевинској парцели за изградњу објекта привредне намене, индекс заузетости је максимално 50%.

III.4. Индекс изграђености

Индекс изграђености (И) парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

На грађевинској парцели за изградњу стамбено-пословних објеката у отвореном блоку индекс изграђености је максимално 2,0.

На грађевинској парцели за изградњу објекта привредне намене, индекс изграђености је максимално 1,1.

III.5. Спратност и висина објеката

Дозвољена спратност стамбено-пословних објеката је Су+П+6+Пс. У случају пројектовања повученог спрата, његова фасадна равна мора бити најмање 1,2 m повучена у односу на фасадну равну основног корпуса објекта. Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне равни.

Висина објекта рачуна се од коте нивелете приступне саобраћајнице до коте венца за објекте са повученим спратом, односно до коте слемена за објекте са поткровљем. Укупна висина стамбено-пословног објекта је максимално 22,0 m до венца, односно 27,0 m до коте слемена.

Етаже намењене за станарске оставе, техничке просторије и гараже, уколико су делимично укопане и са једне стране излазе на терен у нагибу, третирају се као подземне.

Кота приземља новопланираних стамбених објеката не сме бити нижа од коте терена на месту приступа, а максимално може бити виша 1,2 m за стамбено-пословне објекте. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање, делатности), кота приземља може бити за максимално 0,2 m виша од коте тротоара, при чему се денивелација до 1,2 m савладава унутар објекта.

Кота приземља за привредне објекте утврђује се локацијском дозволом, у складу са технолошким захтевима конкретног објекта.

Највиша дозвољена висина за објекте са привредном наменом је 16,0 m, односно 12,0 m за мале производне погоне.

III.6. Положај објеката на парцели и међусобна удаљеност објеката

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама. Постављање објеката на грађевинску линију није обавезујуће, већ она представља максималну дозвољену границу грађења. Сви елементи регулације су приказани на графичком прилогу – лист 3 „План регулације и нивелације са саобраћајним решењем” Р – 1:500.

Према одредбама ГП Београда растојање објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима је:

– у односу на фасаду са стамбеним просторијама 1 h вишег објекта и

– у односу на фасаду са помоћним просторијама и без прозора 1/2 h вишег објекта.

III.7. Архитектонско обликовање

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке или обложене дрвеним, керамичким, металним и др. панелима, или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Материјализацију кровног покривача ускладити са нагибом кровне конструкције. За објекте са повученим спрамом препоручује се пројектовање плитких косих кровова са благим нагибом кровних равни (до 10°). У случају пројектовања поткровља, максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°. Препоручује се употреба лимених покривача.

Грађевински испади стамбено-пословних објеката (надстрешнице, терасе, еркери) могу да пређу грађевинску односно регулациону линију до 1,4 m. Укупна површина испада није ограничена, с обзиром да се ради о отвореном блоку. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију до 20 cm ако се ради о излозима.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Забрањује се примена псеудостилских елемената.

III.8. Правила за ограђивање

Ограђивање парцела са стамбеним објектима није дозвољено, осим према објектима друге намене (индустрија), где се планира примена живих ограда или комбинације транспарентне и живе оградне. Парцеле са индустријским објектима могу бити ограђене транспарентном оградом висине до 1,4 m или комбинацијом пуне и транспарентне оградне, с тим да пун део не сме да пређе висину од 0,9 m. Дозвољено је и комбиновање са живом оградом.

III.9. Правила за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица

Јавне саобраћајне (и пешачке) површине, стамбени објекти, пословни објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

III.10. Услови за евакуацију отпада

За евакуацију отпада планира се постављање контејнера запремине 1100 литара на сваких 800 m² корисног простора, у складу са условима „Градске чистоће” (6757 од 31. маја 2011). Контејнере поставити на избетонираним платоима или посебним нишама, у оквиру припадајућих парцела, или у смећаре у оквиру објеката, уз обезбеђен директан приступ радницима и возилима ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера до комуналног возила износи 15 m по равnoj подлози, без степеника и са успоном до 3%. Приступне саобраћајнице за комунална возила су минималних димензија 8,6x2,5x3,5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице износи 3,5 m а двосмерне 6 m, а максимални нагиб 7%.

IV. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, као и за формирање парцела јавне намене и израду пројеката парцелације и препарцелације, а према правилима из овог плана, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11).

IV.2. Статус планске документације

Детаљни урбанистички план индустријске зоне дуж Кумодрашке улице („Службени лист града Београда”, број 12/86) престаје да важи у границама овог Плана детаљне регулације.

Детаљни урбанистички план стамбеног комплекса Кумодраж II („Службени лист града Београда”, бр. 3/73 и 10/91) престаје да важи у границама овог Плана детаљне регулације.

Границе наведених детаљних урбанистичких планова, на простору обухваћеном овим планом детаљне регулације, приказане су у документационој основи, на графичком прилогу – лист „Границе обухвата важеће урбанистичке документације” – Р 1:1.000.

IV.2. Фазност реализације

Фазност у реализацији планираних осталих намена, могућа је сукцесивно у складу са условима надлежних комуналних предузећа (тј. могућностима прикључења на инфраструктурну мрежу), добијених у фази прибављања Локацијске дозволе.

Саставни део плана су:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Лист 1 – Постојећа намена површина	1:500
Лист 2 – Планирана намена површина са границама парцела јавне намене	1:500
Лист 3 – План регулације и нивелације са саобраћајним решењем	1:500
Лист 4 – Подужни профил планиране Улице 1	1:500/50
Лист 5 – Синхрон-план инфраструктуре	1:500
Лист 6 – Композициони план. Илустративно решење	1:500

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана

Извод из Генералног плана Београда 2021.

Услови надлежних органа, организација и јавних предузећа

Елаборат „Геолошко-геотехничка документација за потребе израде плана детаљне регулације подручја између улица Кумодрашке и Душана Јовановића – Београд”

Катастарско-топографски план 1:500
Катастар подземних инсталација 1:1.000
Концепт плана
Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана
Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана
Извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана
Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину

Мишљење Комисије за издавање сагласности, мишљења и вршење техничке контроле пројектне документације Београдског водовода и канализације на Идејни пројекат кишне и фекалне канализације

Мишљење Секретаријата за саобраћај

Примедбе ПД ЕДБ на Нацрт плана са приложеном трасом планираних 10 kV водова и 2 измештена 35 kV вода

Остала документација
Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације 1:1.000
Шира ситуација 1:1.000
Границе обухвата важеће урбанистичке документације 1:1.000
Граница Плана детаљне регулације на ортофото снимку 1:2.500
Карта потенцијалне вредности биотопа Београда – извод
Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”

Скупштина града Београда

Број 350-228/12-С, 12. априла 2012. године

Председник
Александар Антић, с. р.

САДРЖАЈ

	Страна		Страна
План детаљне регулације блока између улица: Београдске, Таванчићи II део, Таванчићи III део, Таванчићи IV део у насељу Рушањ, градска општина Чукарица -----	1	План детаљне регулације за блокове између улица: Жичке, Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске и Дравске, градске општине Врачар и Звездара ---	28
План детаљне регулације блока између улица: Кичевске, Молерове, Хаџи Ђерине и Хаџи Проданове, градска општина Врачар-----	14	План детаљне регулације подручја на углу улица Кумодрашке и Душана Јовановића, градска општина Вождовац -----	45

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Преплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1. Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24. Одговорни уредник РАДМИЛА ЈОСИПОВИЋ. Telefони: 3244-325, 3229-678, лок. 6242, 6247. Штампана ЈП „Службени гласник”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15